



TRIBUNALE DI SIENA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica per stima immobiliare

Esecuzione immobiliare N° 48/2022

.....
G.E: Dott. Flavio Mennella
CTU: Arch. Luigi Sili

Prossima Udienza:.....

Quesiti:

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:
la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e



provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico

dell'acquirente: le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarre argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;



se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. ~~Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).~~ In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla



vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;



20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione. L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile.

Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto:

estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;

ricorderà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;

invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori, al debitore (anche se non costituito) ed al custode giudiziario; ricordi alle parti: che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto e che, in tal caso, egli interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; che è raccomandato alle parti medesime di depositare nel fascicolo telematico copia delle osservazioni eventualmente formulate e, comunque, almeno sette giorni prima dell'udienza;

depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:

la relazione di stima completa degli allegati, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni; l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

Magazzino al piano terreno di più ampio stabile insistente in contesto a prevalente destinazione artigianale e commerciale sviluppato ai margini del viale Pietro Toselli, ad oriente del centro storico di Siena e a distanza di 2,1 chilometri circa dalla casa comunale.

L'immobile è composto da unico vano, all'interno del quale sono stati ricavati un bagno ed un soppalco sul quale risultano due vani e disimpegno; la consistenza pignorata è completata da porzione scoperta esclusiva ed antistante l'ingresso.

Il bene è provvisto di impianti elettrico, fognario e idrico¹ ed è occupato da in forza di contratto di sublocazione, concluso con il terzo quale conduttore dell'immobile de quo, giusta contratto di locazione ad uso diverso registrato il 22 gennaio 2020.

Premessa:

In seguito al giuramento di accettazione dell'incarico in data 15/10/2022 il sottoscritto Arch. Luigi Sili ha estratto copia del fascicolo della procedura e ha proseguito con le attività di seguito riportate:

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

A seguito degli accessi nelle date del 23 gennaio 2023 ed 8 febbraio 2023, in entrambi i casi congiuntamente all'Istituto Vendite Giudiziarie Dr..... è stato effettuato il sopralluogo in – Via Ugolino di Vieri n.1 – zona artigianale Toselli



Sono così state eseguite alle ore 9,30 le indagini, i rilievi e le verifiche per valutare e rispondere ai questi come segue:

RISPOSTA QUESITO N.1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

Con riferimento all'art. 567 c.p.c. è stata deposita in data 9/5/2022 da parte del creditore procedente la relazione ipocatastale redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 567 del codice di procedura civile" redatta dal Dr., Notaio in Siena –.

All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili di interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.

Si osserva che sono stati riportati nell'atto di pignoramento e nella relazione ipocatastale i riferimenti di un locale opificio rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Siena nel Foglio 43 Particella 877 Subalterni 11 e 20 graffati (Categoria C/2, Classe 2, consistenza mq 198, superficie catastale mq 207, Rendita Euro 766,94)

RISPOSTA QUESITO N.2

integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

Si è provveduto a ritirare le planimetrie catastali esistenti degli immobili pignorati, acquisite presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Siena, poiché esse risultano indispensabili ad una corretta identificazione del bene e in quanto facilita le operazioni di rilievo consentendo di paragonare lo storico depositato con lo stato attuale, incluso tutte le eventuali modifiche apportate

Il sottoscritto ha altresì presentato domanda di Accesso agli Atti all'ufficio tecnico comunale di Siena per visionare ed estrarre copia di documentazione urbanistico –edilizia relativa ai beni oggetto di esecuzione in base ai titoli edilizi depositati presso il Comune.

Attualmente gli immobili sono così identificati:

Trattasi di un magazzino al piano terreno di più ampio stabile insistente in contesto a prevalente destinazione artigianale e commerciale sviluppato ai margini del viale Pietro Toselli, ad oriente del centro storico di Siena e a distanza di 2,1 chilometri circa dalla casa comunale, e più precisamente di Ugolino di Vieri n. 1.



SILISTUDIOARCHITETTURA

L'immobile è composto da unico vano, all'interno del quale sono stati ricavati un bagno ed un soppalco sul quale risultano due vani e disimpegno; la consistenza pignorata è completata da porzione scoperta esclusiva ed antistante l'ingresso.

Il bene è provvisto di impianti elettrico, fognario e idrico ed è occupato da in forza di contratto di sublocazione, concluso con il terzo quale conduttore dell'immobile de quo, giusta contratto di locazione ad uso diverso registrato il 22 gennaio 20202

Tali beni risultano censiti all'Agenzia del Territorio e identificati al catasto fabbricati del Comune di Siena(SI), con la consistenza e la rendita attuale ed ivi rappresentati:

Fog .	Part .	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	877	11 20	1	C/2	-	198,00 mq	207,00 mq	766,94

Intestati catastali

.....
Sede in SIENA (SI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1

Il bene pignorato risulta accatastato allineato al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Siena

RISPOSTA QUESITO N.3

rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attività edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEI PIGNORAMENTI

Porzione di un fabbricato posto nel Comune di Siena, via Ugolino di Vieri n. 1 consistente in un magazzino censito al Catasto Fabbricati al foglio 43 particella 877 subalterni 11 e 20 graffati, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 198, superficie catastale mq. 207, rendita Euro 766,94.

CRONISTORIA CATASTALE

L'immobile in oggetto non ha subito nel ventennio alcuna variazione catastale, fatta eccezione per la Variazione per Modifica Identificativo del 21 luglio 2005 pratica n. SI0070134 in atti dal 21 luglio 2005 (n. 21537.1/2005), con la quale detto immobile, precedentemente censito al Catasto Fabbricati al foglio 43 particelle 877 subalterno 11 graffata con la particella 1045, ha assunto l'odierna identificazione catastale.

CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

L'immobile in oggetto è pervenuto alla società, con sede in Siena, c.f. con atto di compravendita a rogito del notaio di Siena in data 16 gennaio 1995 repertorio 9492, trascritto a Siena in data 6 febbraio 1995 al n. 707 del registro particolare. L'immobile stesso non ha subito nel ventennio altri passaggi di proprietà.



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

A tutto il giorno **6 maggio 2022** a carico degli immobili pignorati, oltre alla sopra indicata trascrizione del pignoramento, risultano gravanti:

- ipoteca volontaria iscritta Siena in data 29 gennaio 2014 al n. 86 del registro particolare, in favore di Banca, per la somma di Euro 200.000 (duecentomila) di cui Euro 100.000 (centomila) in capitale;
- ipoteca giudiziale iscritta a Siena in data 15 giugno 2016 al n. 978 del registro particolare, in favore di per la somma di Euro 11.000 (undicimila) di cui Euro 7.759,13 (settemilasettecentocinquantanove virgola tredici) in capitale;
- ipoteca giudiziale iscritta a Siena in data 6 ottobre 2016 al n. 1615 del registro particolare, in favore di, per la somma di Euro 29.219,83 (ventinovemiladuecentodiciannove virgola ottantatré), di cui Euro 24.057,65 (ventiquattromilacinquantasette virgola sessantacinque) in capitale;
- ipoteca per concessione amministrativa/riscossione iscritta a Siena in data 6 marzo 2020 al n. 382 del registro particolare, in favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, per la somma di Euro 53.854,36 (cinquantatremilaottococinquantaquattro virgola trentasei) per la somma di Euro 26.927,18 (ventiseimilanovecentoventisette virgola diciotto) in capitale.

RISPOSTA QUESITO N.4

accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Attualmente gli immobili sono così identificati:

Fog .	Part .	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	877	11 20	1	C/2	-	198,00 mq	207,00 mq	766,94

Intestati catastali

.....
Sede in SIENA (SI)
Diritto di: Proprietà per 1/1

RISPOSTA QUESITO N.5

*rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati **siano gravati da censo, livello** o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ha nulla da segnalare

RISPOSTA QUESITO N.6

*riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:
l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);*



SILISTUDIOARCHITETTURA

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEI PIGNORAMENTI

Porzione di un fabbricato posto nel Comune di Siena, via Ugolino di Vieri n. 1 consistente in un magazzino censito al Catasto Fabbricati al foglio 43 particella 877 subalterni 11 e 20 graffati, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 198, superficie catastale mq. 207, rendita Euro 766,94.

CRONISTORIA CATASTALE

L'immobile in oggetto non ha subito nel ventennio alcuna variazione catastale, fatta eccezione per la Variazione per Modifica Identificativo del 21 luglio 2005 pratica n. SI0070134 in atti dal 21 luglio 2005 (n. 21537.1/2005), con la quale detto immobile, precedentemente censito al Catasto Fabbricati al foglio 43 particelle 877 subalterno 11 graffata con la particella 1045, ha assunto l'odierna identificazione catastale.

CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

L'immobile in oggetto è pervenuto alla società dalla società con sede in Siena, c.f. 00130020522 con atto di compravendita a rogito del notaio di Siena in data 16 gennaio 1995 repertorio 9492, trascritto a Siena in data 6 febbraio 1995 al n. 707 del registro particolare.

L'immobile stesso non ha subito nel ventennio altri passaggi di proprietà.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

A tutto il giorno **6 maggio 2022** a carico degli immobili pignorati, oltre alla sopra indicata trascrizione del pignoramento, risultano gravanti:

- ipoteca volontaria iscritta Siena in data 29 gennaio 2014 al n. 86 del registro particolare, in favore di Banca, per la somma di Euro 200.000 (duecentomila) di cui Euro 100.000 (centomila) in capitale;
- ipoteca giudiziale iscritta a Siena in data 15 giugno 2016 al n. 978 del registro particolare, in favore di per la somma di Euro 11.000 (undicimila) di cui Euro 7.759,13 (settemilasettecentocinquantanove virgola tredici) in capitale;
- ipoteca giudiziale iscritta a Siena in data 6 ottobre 2016 al n. 1615 del registro particolare, in favore di, per la somma di Euro 29.219,83 (ventinovemiladuecentodiciannove virgola ottantatré), di cui Euro 24.057,65 (ventiquattromilacinquantasette virgola sessantacinque) in capitale;
- ipoteca per concessione amministrativa/riscossione iscritta a Siena in data 6 marzo 2020 al n. 382 del registro particolare, in favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, per la somma di Euro 53.854,36 (cinquantatremilaottocentocinquantaquattro virgola trentasei) per la somma di Euro 26.927,18 (ventiseimilanovecentoventisette virgola diciotto) in capitale.

Confrontando lo stato attuale dei luoghi con gli elaborati grafici autorizzati non si riscontrano difformità sostanziali. Sulla base dei titoli edilizi sopra riportati si dichiara la conformità del bene.

RISPOSTA QUESITO N.7

descrive l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e



superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un

senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarre argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

Quadro conoscitivo dell'immobile e caratteristiche costruttive:

Trattasi di un magazzino al piano terreno di più ampio stabile insistente in contesto a prevalente destinazione artigianale e commerciale sviluppato ai margini del viale Pietro Toselli, ad oriente del centro storico di Siena e a distanza di 2,1 chilometri circa dalla casa comunale, e più precisamente di Ugolino di Vieri n. 1.

L'immobile è composto da unico vano, all'interno del quale sono stati ricavati un bagno ed un soppalco sul quale risultano due vani e disimpegno; la consistenza pignorata è completata da porzione scoperta esclusiva ed antistante l'ingresso.

Il bene è provvisto di impianti elettrico, fognario e idrico¹ ed è occupato da in forza di contratto di sublocazione, concluso con il terzo quale conduttore dell'immobile de quo, giusta contratto di locazione ad uso diverso registrato il 22 gennaio 2020

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE ED IMPIANTI

- 1.Struttura portante: c.a. tamponature in blocchi e pannelli prefabbricati;
- 2.Solai: lastra prefabbricata
- 3.Murature perimetrali e prospetti: Come la muratura rivestimento in blocchi;
- 4.Divisori interni: di mattoni forati ;
- 5.Pareti interne: Intonaco con soprastante coloritura;
- 6.Copertura; Struttura in lastre prefabbricate;
- 7.Infissi esterni: metallo e vetro;
- 8.Infissi interni: Porte in legno;
- 9.Pavimenti: Realizzati battuto cementizio e ceramica nei servizi;
- 10.Rivestimenti : Le pareti sono intonacate e tinteggiatura ,
- 11.Servizio igienico : con dotazioni parziali;
- 12.Impianto idrico: alla rete di distribuzione urbana;
- 13.Impianto di riscaldamento: a unità esterna convettori fan coil non funzionanti ;
- 14.Impianto scarichi; allacciato al collettore urbano ;
- 15.Impianto elettrico: esterno su canalette;
- 16.Stato di conservazione: mediocri;
- 17.Piazzale e aree scoperte: resede esclusivo con pavimento in asfaltatura

Confini:

Via Ugolino di Vieri, S.S.A.



Dati tecnici

n°vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggiagliata mq	H mt
1	Magazzino PT	128,00	100%	125,00	2,20 hm
2	Magazzino P1(soppalco)	57,00	100%	55,00	2,24 hm
3	Resede	30,00	15%	4,50	-
TOTALE		215,00 c.t.		184,50 c.t.	

RISPOSTA QUESITO N.8

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

Si accerta quanto segue::

L'immobile è composto da unico vano, all'interno del quale sono stati ricavati un bagno ed un soppalco sul quale risultano due vani e disimpegno; la consistenza pignorata è completata da porzione scoperta esclusiva ed antistante l'ingresso.

Il bene è provvisto di impianti elettrico, fognario e idrico1 ed è occupato da in forza di contratto di sublocazione, concluso con il terzo quale conduttore dell'immobile de quo, giusta contratto di locazione ad uso diverso registrato il 22 gennaio 20202

Tali beni risultano censiti all'Agenzia del Territorio e identificati al catasto fabbricati del Comune di Siena(SI), con la consistenza e la rendita attuale ed ivi rappresentati:

Fog	Part	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	877	11 20	1	C/2	-	198,00 mq	207,00 mq	766,94

Intestati catastali

.....
Sede in SIENA (SI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1



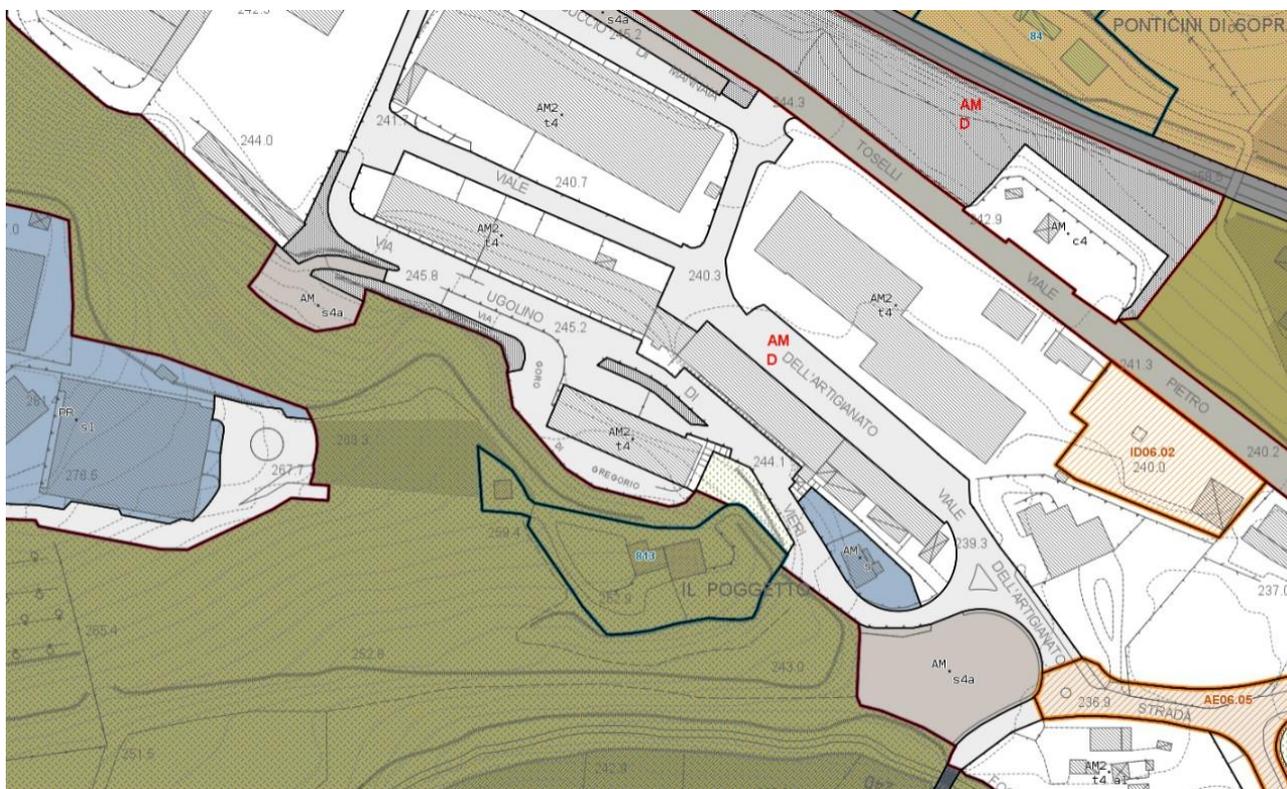
RISPOSTA QUESITO N.9

proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

Per quanto attiene al presente punto si riferisce che la planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale e non necessita di aggiornamento

RISPOSTA QUESITO N.10

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;



Cartografia progetto

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 828 mq

Sottosistemi funzionali del territorio urbanizzato, sottosistemi ambientali e insediativi del territorio rurale	sottosistema funzionale delle Aree Miste - Aree Miste 2 (AM2)
Interventi	disciplina di intervento di tipo 4 (t4)
Zone territoriali omogenee	D

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA



Sottosistemi funzionali del territorio urbanizzato, sottosistemi ambientali e insediativi del territorio rurale

sottosistema funzionale delle Aree Miste - Aree Miste 2 (AM2)

- Art. 59 Aspetti generali dei tessuti
- Art. 60 Interventi, sistemazioni ed attrezzatura degli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio urbanizzato
- Art. 77 Discipline generali delle Aree Miste (AM)
- Art. 79 Le Aree Miste 2 (AM2)

Interventi

- Art. 26 Disposizioni generali per gli interventi
- Art. 27 Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente
- Art. 38 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

disciplina di intervento di tipo 4 (t4)

- Art. 31 Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)

Zone territoriali omogenee

- Art. 3 Zone territoriali omogenee

D

Art. 3 Zone territoriali omogenee

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, le Zone territoriali omogenee sono individuate nelle Tavole di progetto del P.O. (1:2.000 e 1:10.000).

Art. 26 Disposizioni generali per gli interventi

1. Il P.O. regola gli interventi e le opere ammissibili sul patrimonio edilizio esistente attraverso l'articolazione in tipi della disciplina degli interventi di cui al presente Titolo.

2. Fermo restando che le opere e gli interventi realizzabili sugli edifici sono individuate in base ai tipi della disciplina di intervento attribuiti dal piano, il riferimento alle categorie di intervento come definite dal Testo Unico dell'Edilizia e dalle norme regionali per il governo del territorio rimane indispensabile per l'individuazione dei necessari titoli abilitativi, per la qualificazione degli abusi edilizi, per il calcolo degli oneri di costruzione e per tutti gli altri scopi eventualmente previsti dalla legge.

3. Per la *gestione degli insediamenti esistenti* le Tavole del P.O., in riferimento agli edifici, ai complessi edilizi e agli spazi aperti, riportano i tipi di discipline d'intervento ammessi, in particolare:

- per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti, in relazione al riconoscimento del loro valore architettonico, storico e testimoniale, le Tavole del P.O. riportano, attraverso un perimetro e sigla numerica, il riferimento alle Schede normative degli edifici censiti come beni storico architettonici, allegare alle presenti Norme, per i quali si dovranno osservare le disposizioni del successivo art. 54;
- qualora, per edifici, complessi e spazi aperti nel territorio rurale non sia riportata alcuna sigla corrispondente ad un tipo di disciplina di intervento, si intendono ammessi tutti gli interventi alle condizioni definite al Titolo VIII e riferiti al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, secondo la destinazione d'uso esistente;
- gli edifici non ultimati per i quali sono decaduti i titoli abilitativi e ai quali nelle tavole del P.O. non è attribuita alcuna disciplina di intervento, sono da considerare esistenti e sottoposti alla disciplina di intervento t4 solo nei casi in cui almeno sia stato completato l'involucro edilizio, come definito ai sensi dell'art. 33 del DPGR 39/R; non sono da considerare tali gli edifici privi dei tamponamenti esterni, ancorché dotati di copertura;
- per edifici, manufatti e pertinenze in ambito urbano attraverso perimetrazione e sigla di colore nero si individua il tipo di disciplina di intervento attribuita.

4. Nel caso di edifici, manufatti e pertinenze destinati a spazi e attrezzature di servizio pubbliche (indicati con la lettera s), sempreché essi siano privi di particolare pregio o di valore storico-testimoniale, qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente ai tipi di disciplina di intervento attribuiti dal presente P.O., si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle esigenze riferite alle attività svolte.

5. Gli interventi di *trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio* sono individuati da apposita perimetrazione e sigla che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme.



Art. 27 Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente P.O. individua i tipi di disciplina d'intervento da osservare per il patrimonio edilizio esistente in tutto il territorio comunale, differenziati per gruppi come di seguito elencati:

- **t1 - Disciplina di intervento di tipo 1:**
 - edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I), per i quali gli interventi comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali sono sottoposti preventivamente al parere della competente Soprintendenza, come indicato al successivo art. 28;
- **t2 - Disciplina di intervento di tipo 2:**
 - edifici e complessi edilizi di valore storico e interesse documentale, sulla base del riconoscimento critico effettuato dalla letteratura di settore e dallo stesso P.O. e per i quali gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 29, finalizzate a garantire la loro adeguata tutela;
- **t3 - Disciplina di intervento di tipo 3:**
 - edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati, ovvero per quelli in cui è riconoscibile la permanenza del principio insediativo storico, peculiare del paesaggio urbano e rurale senese;
 - edifici recenti da considerare consolidati per tipologia, immagine e configurazione;

la disciplina di tipo 3 consente, oltre a quelli della disciplina di tipo 2, ulteriori interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 30;
- **t4 - Disciplina di intervento di tipo 4:**
 - edifici e complessi edilizi di matrice storica, ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie;
 - edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica;
 - edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica;
 - edifici realizzati a seguito dell'applicazione del presente Piano Operativo e del R.U. previgente;

la disciplina di tipo 4 consente gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo, fino alla demolizione e ricostruzione fedele dell'intero edificio e gli interventi pertinenziali, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, comunque alle condizioni e limitazioni di cui al successivo art. 31;
- **t5 - Disciplina di intervento di tipo 5:**
 - ~~edifici e complessi edilizi di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale ed~~
 - ~~edifici e complessi edilizi, generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse~~ documentale appartenenti al territorio rurale;

per tali edifici e complessi edilizi sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e quelli di addizione volumetrica, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e alle limitazioni di cui al successivo art. 32;
- **t6 - Disciplina di intervento di tipo 6:**
 - edifici e complessi edilizi di formazione recente e quelli appartenenti a tessuti urbani specializzati a carattere prevalentemente produttivo/terziario, per i quali, oltre alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sono consentite, come definite dalle vigenti norme regionali, la sostituzione edilizia degli edifici esistenti e le addizioni volumetriche agli edifici produttivi esistenti;

per tali interventi, oltre ai limiti stabiliti dal successivo art. 33, si dovranno comunque rispettare le discipline riferite ai sottosistemi o tessuti e le eventuali specifiche condizioni lì definite.

2. I sei tipi di disciplina d'intervento elencati al primo comma stabiliscono i limiti agli interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, per il quale sono da considerare sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali, comunque osservando i limiti ai mutamenti di destinazione d'uso e al frazionamento delle unità immobiliari disposti dalle presenti Norme.

Sul patrimonio edilizio esistente sono altresì sempre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi ivi residenti, anche se comportano aumento dei volumi esistenti. Tali interventi devono essere comunque adeguatamente motivati, anche sulla base di certificazioni mediche attestanti le condizioni necessarie al soddisfacimento delle esigenze abitative della persona residente.

3. In ottemperanza a quanto disposto all'art. 138, comma 1, della L.R. 65/2014, i progetti relativi agli edifici con disciplina d'intervento t1, t2 e t3, devono essere corredati da una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la conservazione di tali elementi.

Art. 31 Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)

1. La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) consente l'adeguamento degli edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente, con un nuovo sistema strutturale e nuovi materiali, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definiti dalle



disposizioni regionali e consente altresì determinate fattispecie di interventi pertinenziali. Gli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico e utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge.

2. La disciplina di tipo 4 (t4), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t3, consente anche:

1. a. la chiusura con infissi vetrati di portici o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime;
2. b. la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
3. c. la realizzazione di serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, debitamente certificata;
4. d. i volumi pertinenziali di cui al successivo comma, per gli edifici residenziali;
5. e. volumi tecnici fuori terra;
6. f. la modifica della tipologia della copertura senza aumento del volume totale esistente.

3. Gli *interventi pertinenziali* sono consentiti unicamente per gli edifici residenziali e non possono determinare incremento del carico urbanistico, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente e possono generare esclusivamente nuove superfici accessorie (SA). Non è pertanto consentito il mutamento di destinazione d'uso diverso da quello accessorio agli interventi pertinenziali realizzati in applicazione del presente piano. Gli *interventi pertinenziali* previsti dalla disciplina di intervento t4 consentono la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di volumi accessori aggiuntivi di modesta dimensione rispetto al fabbricato di cui costituiscono pertinenza, fino al massimo del 20% del volume totale fuori terra dello stesso e comunque non superiore a 30 mq di superficie accessoria (SA): un edificio residenziale principale con disciplina di intervento t4 può dunque realizzare come volumi accessori aggiuntivi, anche accorpando volumi accessori già esistenti che concorrono comunque alla dimensione massima consentita:

1. a. autorimesse pertinenziali;
2. b. ripostigli e volumi accessori in genere, che comportino la realizzazione di nuova volumetria interrata, seminterrata o fuori terra;
3. c. volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

Gli interventi pertinenziali di tipo a. e b., realizzati fuori terra nel resede di riferimento, devono avere un solo piano, di altezza utile massima (HU) 2,40 ml., forma e struttura edilizia coerente con la funzione assolta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale di riferimento. È ammesso il collegamento del locale accessorio con l'immobile principale di cui costituisce pertinenza, purché sia anche previsto l'accesso diretto dall'esterno, salvo i casi in cui questi siano costituiti da volumi interrati, in modo così da mantenere indiscutibilmente preservato il carattere della pertinenzialità. Per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione visivamente poco esposta, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche.

4. Nelle parti che il P.O. definisce come sottosistema dell'urbanizzato compatto UC4, esito di piani urbanistici attuativi o comunque di progetti architettonicamente e urbanisticamente unitari, per gli edifici assoggettati alla disciplina di intervento t4 valgono le disposizioni integrative di cui al successivo art. 76, comma 3.

5. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi posti all'interno delle aree miste (AM) è consentita la realizzazione di tettoie a supporto delle attività entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 55% e con altezza massima di 5,50 ml.

Art. 38 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

1. Le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia sono consentiti nel rispetto delle condizioni dettate all'art. 137 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento a specifici contesti e/o a particolari edifici e complessi.

2. Le opere, gli interventi e i manufatti di seguito elencati, da realizzare alle condizioni della legge regionale, non rilevano ai fini urbanistici ed edilizi nei limiti dimensionali qui prescritti:

1. a. barbecue o caminetti - strutture di piccole dimensioni, anche dotate di cappa per convogliare i fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi, semplicemente appoggiate al suolo, con ingombro massimo di 2 mq. e altezza massima al colmo di 2 ml. per resede di pertinenza;
2. b. gazebo - strutture con ingombro planimetrico a terra non superiore a 16 mq. ed altezza al colmo non superiore a 3,50 ml.; è ammesso un solo gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale;
3. c. pergolati - manufatti di arredo di spazi esterni con altezza al colmo non superiore a 2,70 ml.; è ammessa anche l'installazione su terrazzi ed attici;
l'installazione di pergole ombreggianti per le auto in sosta è ammessa con le seguenti limitazioni:
 - nel caso di residenze per ciascuna unità immobiliare un pergolato con ingombro planimetrico a terra di 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 75 mq. nel caso di resede di pertinenza condominiale;



- nel caso di attività turistico-ricettive o agrituristiche nella misura di 15 mq. per ogni camera o appartamento, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
 - nel caso di attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi nella misura corrispondente alla dotazione minima richiesta per la sosta stanziale;
4. d. piccoli depositi, da collocare a terra nei giardini e resede pertinenziali, per attrezzi in legno - strutture costituite da un assemblaggio di elementi in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo - con ingombro massimo di 6 mq. per unità immobiliare e altezza utile di 2,20 ml.; nel caso di pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie di ingombro massima complessiva di 30 mq.
3. L'istallazione dei manufatti elencati nel presente articolo non preclude la realizzazione di altri manufatti privi di rilevanza urbanistica-edilizia aventi le caratteristiche richieste dalla legge ed è comunque soggetta alla preventiva acquisizione, se dovuta, degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati prescritti da norme e piani sovraordinati o da discipline di settore.

Art. 59 Aspetti generali dei tessuti

1. Il territorio urbanizzato è articolato nei seguenti sottosistemi funzionali, riprendendo quanto individuato dal Piano Strutturale:

- Centro storico (CS)
- Propaggini del centro storico (PR)
- Urbanizzato compatto (UC)
- Aree Miste (AM)
- Filamenti Urbani (FU).

2. I sottosistemi funzionali degli insediamenti sono stati articolati in tessuti insediativi, intesi come ambiti con caratteristiche omogenee prevalenti, quali il principio insediativo, la tipologia edilizia, la densità, la matrice e il valore storico ed architettonico, la caratterizzazione funzionale. La tavola del P.O. in scala 1: 15.000 consente una lettura d'insieme dei tessuti insediativi. I medesimi sono individuati nelle Tavole di progetto a scala di maggior dettaglio mediante una sigla alfanumerica composta da due lettere che indicano l'appartenenza a uno dei sottosistemi e da un numero che individua le eventuali tipologie di tessuto di ciascun sottosistema.

3. Per ciascun sottosistema la disciplina del presente Titolo contiene:

- una breve descrizione delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie;
- le dimensioni medie, espresse in superficie edificata SE, delle unità immobiliari derivabili da frazionamento;
- eventuali altre prescrizioni o interventi ammessi in relazione allo specifico contesto;
- la possibilità o meno della monetizzazione dei parcheggi per la sosta stanziale e di relazione.

4. All'interno di ciascun tessuto, in ragione delle caratteristiche morfologico-insediative dei diversi contesti, sono indicate:

- la disciplina di intervento prevalente attribuita al Tessuto, con riferimento alla Parte I, Titolo III delle presenti Norme; qualora per un edificio o per una porzione di tessuto siano ammesse discipline di intervento diverse da quella indicata come prevalente, le stesse sono specificate con apposita sigla sulle Tavole di progetto del P.O.;
- le destinazioni d'uso ammissibili; qualora per un edificio o per una porzione di tessuto nelle Tavole di progetto del P.O. siano indicate specifiche destinazioni d'uso, queste sono da intendersi come ammesse in via esclusiva;
- le tipologie degli esercizi commerciali ammessi.

All'interno di ciascun tessuto sono sempre consentiti, oltre alle destinazioni d'uso ammesse negli articoli di riferimento, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, di cui al precedente art. 15.

5. All'interno del sottosistema del centro storico sono state individuate "fabbriche e complessi" singolari (CS3), costituite da una serie di emergenze sia tipologiche che funzionali, per lo più di valenza pubblica, che fanno eccezione ai tessuti dove si collocano. Tali fabbriche e complessi sono individuati nelle Tavole di progetto del P.O. con numerazione progressiva e disciplinati con normativa specifica al successivo art. 65.

Art. 60 Interventi, sistemazioni ed attrezzatura degli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio urbanizzato

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura degli spazi esterni pertinenziali sono riferiti alle aree che costituiscono pertinenza degli edifici all'interno degli ambiti urbanizzati.

2. Gli interventi nei sottosistemi del Centro storico (CS) e delle Propaggini (PR) devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale. In particolare gli interventi sugli spazi aperti (giardini, aie, orti, cortili, ecc.) di edifici e complessi di matrice storica, devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo ad elementi quali pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, filari, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Nel rifacimento e la manutenzione degli stessi si deve prevedere di utilizzare materiali e tecnologie quanto possibile simili a quelli originari.



3. Al fine di schermare le auto in sosta è consentita l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 38 delle presenti Norme.

Sono ammesse altresì le tettoie fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la struttura di copertura sia costituita dai moduli e dai relativi sistemi di supporto, sostenuta da strutture leggere (legno o metallo), libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nel caso di edifici residenziali devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq. per ogni unità immobiliare; la realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un progetto unitario, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
- nel caso di edifici di destinazione d'uso turistico-ricettiva o agrituristici è consentita la installazione di una tettoia per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
- l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
- la struttura non può essere tamponata;
- la pavimentazione è ammessa in semplice terra battuta o manto di ghiaia pressata o con la tecnica della ghiaia lavata se utilizzata anche per i percorsi carrabili.

4. La realizzazione di piscine è consentita limitatamente ai sottosistemi funzionali dell'Urbanizzato compatto (UC) e dei Filamenti urbani (FU). La superficie della vasca non potrà essere superiore al 10% di quella del resede e comunque non superiore a 60 mq. Non è consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 10%. La costruzione della piscina dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- la profondità massima non dovrà superare 1,80 ml.;
- la forma dell'invaso dovrà essere quadrata o rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;
- il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre dei colori della sabbia o, in alternativa, nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia;
- eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità di 3 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;
- l'approvvigionamento idrico non dovrà in alcun modo dipendere dalla rete acquedottistica comunale; inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabbeccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.

5. È consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata, oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva all'interno del resede. La recinzione potrà avere altezza massima di 2 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore.

6. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.

7. Eventuali fonti, fontanili, lavatoi, pozzi, cisterne e manufatti assimilabili di interesse storico, presenti nei resede anche se non specificamente individuati nelle Tavole del P.O. sono da considerare soggetti alla disciplina di intervento t2, senza possibilità di mutamento di destinazione d'uso.

Art. 77 Discipline generali delle Aree Miste (AM)

1. Il sottosistema funzionale delle Aree Miste comprende tessuti caratterizzati da un edificato prevalentemente con tipologia a capannone per attività commerciali, artigianali o industriali. La loro distribuzione nel territorio, in aree di fondovalle, segna lo sviluppo che la città ha avuto nel tempo, evidenziando le fasi del progressivo trasferimento delle piccole attività produttive e commerciali presenti nel centro storico verso siti più adatti alle moderne esigenze di gestione.

2. Nel sottosistema delle Aree Miste (AM), l'intervento di frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti e degli edifici per cui il P.O. prevede la categoria funzionale residenziale a) è sempre ammesso.

3. Per le funzioni ammesse nel sottosistema, in caso di mutamento della destinazione d'uso e/o di frazionamento degli edifici esistenti, la dotazione minima dei parcheggi privati, di cui all'art. 18, può essere monetizzata, mentre i parcheggi di relazione per le attività commerciali, di cui all'art. 19, devono essere sempre reperiti.

4. Nel sottosistema delle Aree Miste (AM) non è consentito l'accorpamento di strutture di vendita che dia luogo a superfici di vendita superiori a 1.500 mq.



Art. 79 Le Aree Miste 2 (AM2)

1. Sono gli ambiti dove la mescolanza comprende principalmente attività terziarie (sia direzionali che commerciali) che artigianali, anche con tipologie edilizie a capannone, e in cui all'attrazione di grandi flussi di traffico e di persone non sempre corrisponde una adeguata dotazione in termini di accessibilità e di parcheggi.

2. Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto delle Aree Miste 2 (AM2) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 4 (t4), salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.

3. All'interno del tessuto delle Aree Miste 2 (AM2), salvo i casi per i quali si prescrivono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Industriale e artigianale (b1), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio (c1), Direzionale e di servizio ad eccezione della sottocategoria e4.

4. Per la zona commerciale di Massetana Romana, al fine di una maggiore qualificazione e di accrescerne l'attrattività, potrà essere attivato un progetto di riorganizzazione centrato sulla sistemazione degli spazi per la viabilità interna, delle aree di sosta e dei percorsi: ciò consentirà un'organizzazione complessiva più razionale e leggibile per gli utenti delle attività presenti, ottimizzando l'utilizzo degli spazi collettivi, compresi i parcheggi di relazione e favorendo e facilitando la fruizione dell'area e la permeabilità pedonale tra gli edifici.

Gli interventi dovranno essere messi a punto attraverso un processo partecipato, coordinato dall'Amministrazione Comunale, e potrà essere attuato per stralci funzionali sulla base di uno progetto-guida complessivo, anche su iniziativa di promotori privati riuniti in consorzio. In tale caso, se funzionali alla riqualificazione, per gli edifici esistenti potranno essere ammessi gli interventi previsti dalla disciplina di tipo 5 (t5).

In via preliminare si individuano i seguenti criteri e indirizzi per il progetto (rappresentati sinteticamente nello schema riportato a seguire):

- realizzazione all'interno dei lotti della zona commerciale di una sorta di controstrada per consentire il collegamento di tutti i complessi e gli spostamenti tra le diverse attività senza impegnare Strada Massetana Romana; il percorso carrabile interno potrà, in particolare, essere organizzato a senso unico in modo che i veicoli fuoriuscenti impegnino la viabilità principale soltanto a partire dalla prima rotatoria "a monte" del piazzale utilizzato: ad esempio potrà essere individuato un percorso in direzione sud-est/nord-ovest a fianco del torrente Tressa nella parte sud e nella fascia tra gli edifici e la Tangenziale nella parte nord;
- mantenimento e valorizzazione e, laddove possibile, potenziamento delle alberature lungo il torrente Tressa, anche ai fini della riduzione degli effetti delle grandi superfici pavimentate;
- riqualificazione della viabilità principale pubblica - nell'ambito di un programma di interventi riferiti all'intero asse da Cerchiaia a Colonna San Marco - caratterizzata dal ridisegno complessivo della piattaforma stradale, ottenuto compartimentando i punti di ingresso e uscita dai piazzali, con svolte parzializzate in mano destra, anche attraverso l'introduzione, in mezzeraia, di una banda insormontabile o semi-sormontabile, dalla realizzazione di fermate degli autobus attrezzate e di una pista ciclopedonale separata dalla sede stradale.

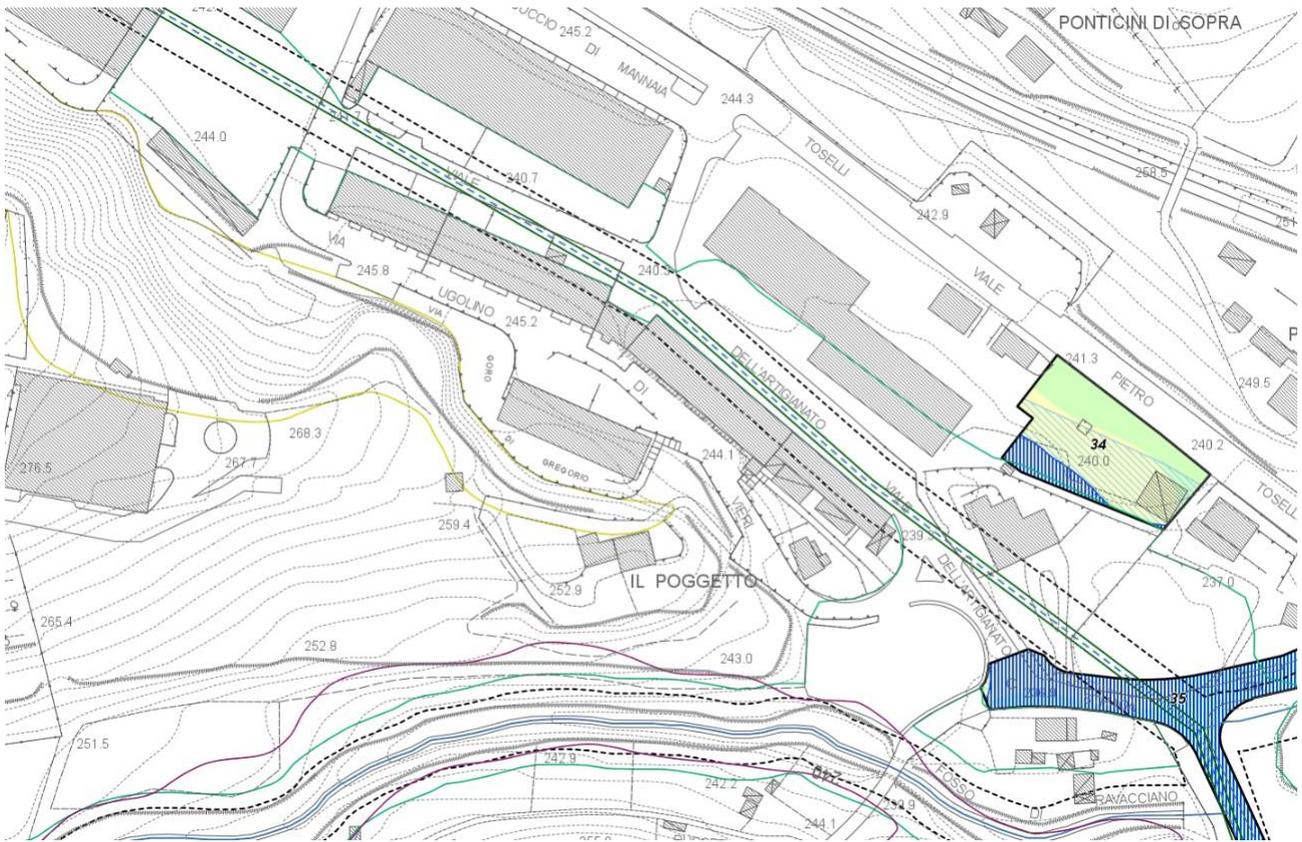




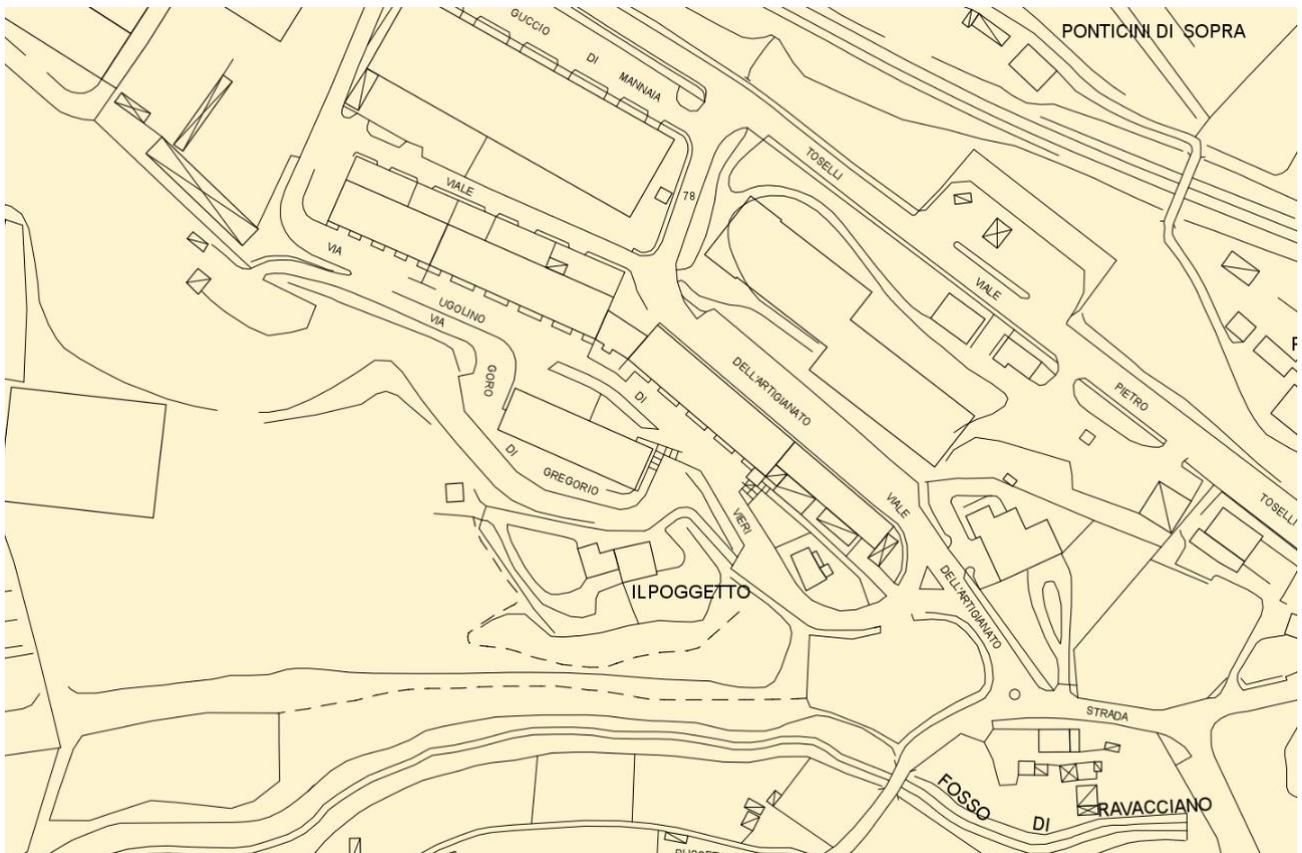
Schema di riferimento per la riorganizzazione della circolazione e degli spazi aperti:

- 1 - "controstrada" (tratti a doppio senso) e 2 - "controstrada" (tratti a senso unico)
- 3 - altri tratti viari interni di connessione tra "controstrada" e Strada Massetana Romana
- 4 - percorso ciclabile e pedonale
- 5 - percorso pedonale
- 6 - fermate degli autobus attrezzate
- 7 - fasce verdi alberate di filtro e ambientazione e lungo il torrente Tressa
- 8 - riqualificazione delle aree di sosta





Carta fattibilità interventi



Carta vincoli



D.LGS.42 ANNO 2004

Art. 142. Aree tutelate per legge

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Tipo:

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per terreni elevati sul mare;
- b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per territori elevati sui laghi;
- c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
- f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna ai parchi;
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
- h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;
- l) i vulcani;
- m) le zone di interesse archeologico.

Ente competente: Ministero dei beni Culturali e Ambientali

L'area selezionata è stata vincolata con:

- [Decreto Ministeriale del 14-05-1956](#) (G.U. 26-05-1956, n. 129)
Per quanto riguarda le aree effettivamente assoggettate ai vincoli occorre far riferimento agli specifici decreti istitutivi delle Amministrazioni di competenza.

Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

- [Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, adottato con D.C.R. del 2 Luglio 2014, n.58](#)



Carta vincolo idrogeologico





RISPOSTA QUESITO N.11

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'archivio storico del Comune di Siena, sono state acquisiti i titoli edilizi e gli elaborati grafici depositati, si riferisce quanto segue:

- Pratica Edilizia N.5874/1978 Permisso a costruire n.73 del 30/5/1979 concessione edilizia per i lavori di un complesso artigianale;
- Agibilità n.15 del 15/3/1982;
- Pratica Edilizia N.14692 del 27/08/1985 a concessione di per i lavori di un complesso artigianale ;
- Pratica Edilizia N.9330 del 11/11/1984 permesso di costruire per lavori di ristrutturazione e suddivisione locali ad uso artigianale a
- Dichiarazione di Agibilità del 3/7/2001;



Difformità riscontrate:

Al momento del sopralluogo ,confrontando lo stato attuale dei luoghi con gli elaborati grafici autorizzati si riscontrano le seguenti difformità:

- 1.realizzazione di un piccolo servizio igienico al piano terra;
- 2.divisione di partizioni interne al piano primo (soppalco);

Sulla base dei titoli edilizi sopra riportati si dichiara la non conformità del bene.

Si evidenzia pertanto in perizia le spese di demolizione e ripristino della situazione originaria.

Il bene pignorato risulta accatastato allineato al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Siena

RISPOSTA QUESITO N.12

accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

al momento del sopralluogo il bene risulta occupato è occupato da.....
in forza di contratto di sublocazione, concluso con il terzo quale conduttore dell'immobile
de quo, giusta contratto di locazione ad uso diverso registrato il 22 gennaio 20202

RISPOSTA QUESITO N.13

alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RISPOSTA QUESITO N.14

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);



Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ha nulla da segnalare.

RISPOSTA QUESITO N.15

precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Impianto idrico: alla rete di distribuzione urbana;
Impianto di riscaldamento: a unità esterna convettori fan coil non funzionanti ;
Impianto scarichi; allacciato al collettore urbano ;
Impianto elettrico: esterno su canalette;

Non E' stato rintracciato l'Attestato Prestazione Energetica Classe Energetica .
Dal sopralluogo a vista il sottoscritto tecnico non è in grado di valutare un corretto costo per l'eventuale adeguamento impiantistico in genere (elettrico, idrico, riscaldamento, allarme, VVFF), che necessiterebbe di una più approfondita analisi specifica coadiuvata da tecnici impiantistici specializzati .

RISPOSTA QUESITO N.16

dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

Lotto n.1

L'immobile è composto da unico vano, all'interno del quale sono stati ricavati un bagno ed un soppalco sul quale risultano due vani e disimpegno; la consistenza pignorata è completata da porzione scoperta esclusiva ed antistante l'ingresso.

Il bene è provvisto di impianti elettrico, fognario e idrico¹ ed è occupato da di in forza di contratto di sublocazione, concluso con il terzo quale conduttore dell'immobile de quo, giusta contratto di locazione ad uso diverso registrato il 22 gennaio 20202

Tali beni risultano censiti all'Agenzia del Territorio e identificati al catasto fabbricati del Comune di Siena(SI), con la consistenza e la rendita attuale ed ivi rappresentati:

Fog	Part	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	877	11 20	1	C/2	-	198,00 mq	207,00 mq	766,94

Intestati catastali

.....
Sede in SIENA (SI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1



RISPOSTA QUESITO N.17

determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

La stima immobiliare è stata effettuata in base al procedimento comparativo del prezzo e del reddito degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di parametri ed immobili simili comparativi compravenduti o in corso di trattativa con prezzo o affitto noto. Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali. Per i muri confinanti con altri appartamenti o parti comuni si è considerata la mezzeria dello stesso. In seguito si è moltiplicato ogni vano per un coefficiente di ragguaglio. Quest'ultimi tratti dallo Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI). Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte dal sottoscritto nelle piazze immobiliari di Monteriggioni, si è potuto riscontrare un valore che oscilla tra i 710,00 €/mq (valore max Omi) a 1.000,00 €/mq (valore estratto andamento immobiliare) riferito ad un immobile di tipo civile in condizioni ordinarie.

Estratto banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: SIENA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI VIALE TOSELLI - DUE PONTI

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	710	1000	L	3,4	4,9	L
Negozi	NORMALE	1350	2000	L	6,1	9	L
Pensioni e assimilati	NORMALE	1250	1900	L	6	8,8	L

Valutazioni

Comune di Siena – (località Viale Toselli – zona artigianale) Via Ugolino di Vieri

A	B	C	D	E	F	G
1	Magazzino	184,50mq	1.000,00	-10%	900,00	166.000,00
Più probabile valore complessivo del bene						166.000,00
Arrotondamento discrezionale						€ 166.000,00

Legenda

A	→	Numero d'ordine attribuito al bene immobile nella presente relazione
B	→	Destinazione d'uso dell'unità immobiliare
C	→	Superficie commerciale ragguagliata del bene immobile
D	→	Valore unitario (Euro/mq.) ottenuto dalla valutazione MCA prezzo marginale assunto (minimo dei prezzi medi).
E	→	Correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile di interesse e delle circostanze di perizia.
F	→	Valore unitario (€/mq) del bene immobile post applicazione della correzione percentuale di cui sopra.



G	→	Più probabile valore complessivo di mercato del bene immobile in esame.
---	---	---

Descrizione	Entità
Valore del bene di perizia	€ 166.000,00
Decurtazione 10% per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, manutenzione e di interesse e ripristino dell'unità immobiliare e delle circostanze di perizia Decurtazione per regolarizzare pratiche edilizie di condono e sanatoria difformità	€ 16.000,00
Valore	€ 150.000,00
Valore in arrotondamento per la vendita	€ 150.000,00

Durante il sopralluogo non sono stati evidenziati e/o dichiarati rapporti di tipo condominiale, né consegnate quote e tabelle millesimali.

RISPOSTA QUESITO N.18

se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

Fog.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	877	11 20	1	C/2	-	198,00 mq	207,00 mq	766,94

Intestati catastali

.....
Sede in SIENA (SI)
Diritto di: Proprietà per 1/1

RISPOSTA QUESITO N.19



nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

L'esecutato risulta proprietario per intero dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento

RISPOSTA QUESITO N.20

nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

Per quanto attiene al presente punto lo scrivente nulla ha nulla da segnalare.

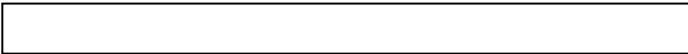
CONCLUSIONI

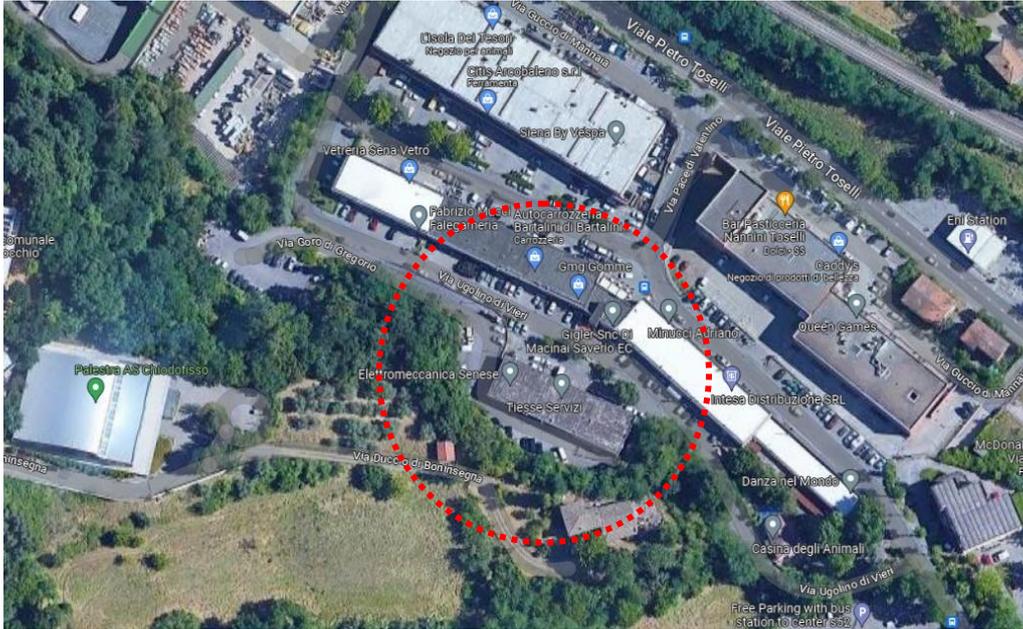
I beni sopra descritti e valutati, sulla base di una circostanziata ricerca di mercato, in merito ad avvenute vendite nella zona su beni simili, tenuto conto dell'ubicazione e le caratteristiche rilevate e sopra descritte, che potrebbero svalutare la porzione immobiliare , tenuto conto del mercato immobiliare generale attualmente influenzato anche dal particolare periodo economico politico della Nazione che crea un momento di contrazione del mercato immobiliare delle compravendite in genere, si ritiene equo assegnare un valore attuale allineato alla stima sul metodo del mercato di confronto pari a Euro. 150.000,00(Euro centocinquantamila/00) ritenendo tale valore realizzabile per il mercato attuale in considerazione dello stato attuale.

Questo Tecnico si rende sin d'ora disponibile a fornire, in ogni sede, i dovuti chiarimenti in ordine alle proprie conclusioni tecniche e al lavoro svolto che ritiene di aver scrupolosamente e professionalmente portato a compimento.

Siena 5/5/2023

Il CTU: Arch Luigi Sili





Vista aerea



Vista esterna zona piazzale di accesso





Vista fronte

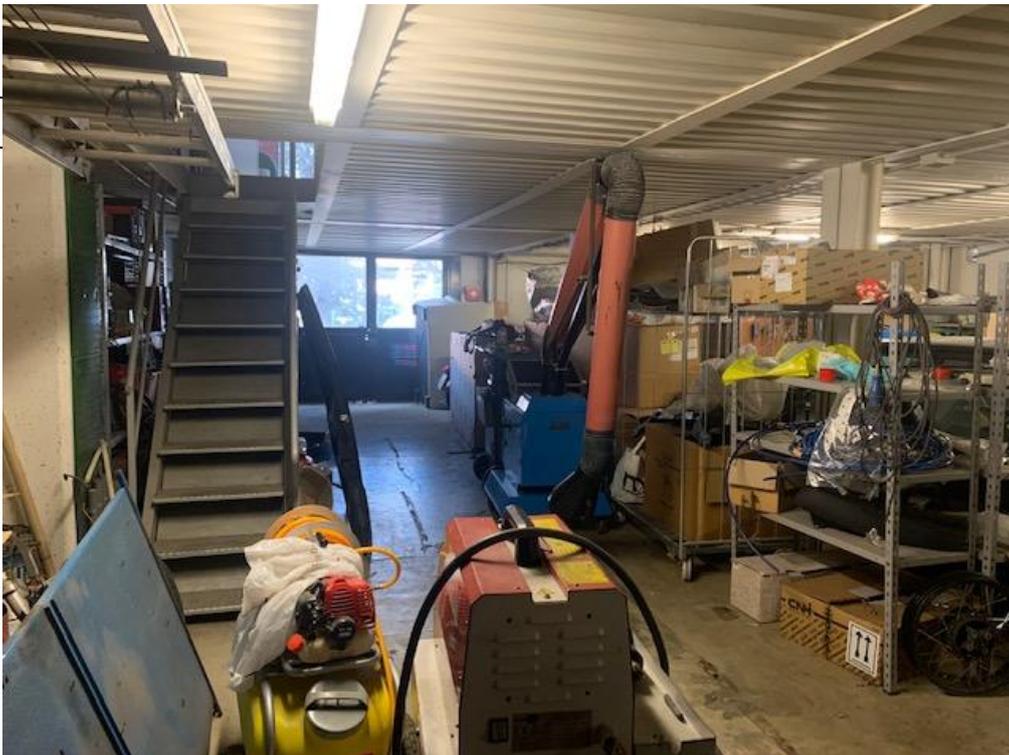


vista interna piano terra





Vista piano terra



Vista piano terra





Vista zona servizio igienico



Vista servizio igienico non regolamentare





Vista scala di collegamento soppalco



Vista locale accessorio soppalco





Vista locale accessorio soppalco



Vista locale accessorio soppalco





Vista zona soppalco



Vista quadro elettrico



Data presentazione: 20/01/1994 - Data: 19/01/2023 - n. T256667 - Richiedente: SLILGU64B04I726C

MODULARIO
F. fig. rend. 487

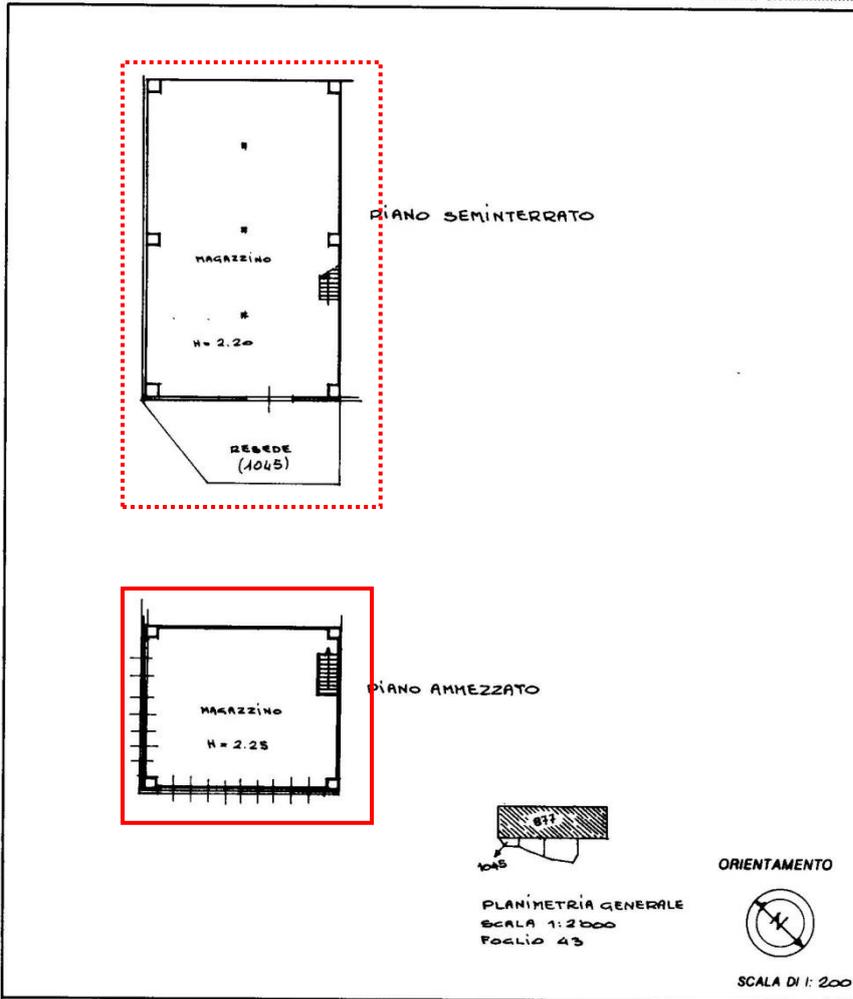


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. 99 (CEU)



Planimetria di u.i.u. in Comune di SIENA via UGOLINO DI VIERI civ.



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilate da/	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. <u>A3</u> n. <u>877</u> sub <u>11</u> <u>1045</u>		iscritto all'albo de <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>SIENA</u> n. <u>679</u> data <u>19 NOV. 1994</u> Firma <i>[Signature]</i>	<u>24235</u> <u>21 NOV 1994</u>

Data presentazione: 20/01/1994 - Data: 19/01/2023 - n. T256667 - Richiedente: SLILGU64B04I726C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2023 - Comune di SIENA (726) - < Foglio 43 - Particella 877 - Subaltemo 20 -> - Uiu grafia
VIA UGOLINO DI VIERI n. 1 Piano SI-T

Firmato Da: SILI LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f7005d67072b8d009727766a7c52bae



Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/01/2023
Ora: 12:10:51
Numero Pratica: T252853/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/01/2023

Dati identificativi: Comune di SIENA (I726) (SI)

Foglio 43 Particella 877 Subalterno 11

Foglio 43 Particella 877 Subalterno 20

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIENA (I726) (SI)

Foglio 43 Particella 877

Classamento:

Rendita: Euro 766,94

Zona censuaria 1,

Categoria C/2^a, Classe 2, Consistenza 198 m²

Foglio 43 Particella 877 Subalterno 20

Indirizzo: VIA UGOLINO DI VIERI n. 1 Piano S1-T

Dati di superficie: Totale: 207 m²

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Annotazione di immobile: VAM-SOSTITUISCE LA PARTICELLA 1045 CON LA 877 SUB. 11 DEL F.43

> Intestati catastali

Sede in SIENA (SI)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 21/11/1994 al 21/07/2005

Immobile predecessore

Comune di SIENA (I726) (SI)

Foglio 43 Particella 877 Subalterno 11

Foglio 43 Particella 1045

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/11/1994 in atti dal 23/03/1995 (n. 24235/1994)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: SIENA (I726) (SI)

Foglio 43 Particella 877 Subalterno 3

Foglio 43 Particella 877 Subalterno 9

Foglio 43 Particella 1044

Foglio 43 Particella 1045

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti





Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/01/2023
Ora: 12:10:51
Numero Pratica: T252853/2023
Pag: 2 - Segue

📅 dal 21/07/2005

Immobile attuale

Comune di **SIENA (I726) (SI)**

Foglio **43** Particella **877** Subalterno **11**

Foglio **43** Particella **877** Subalterno **20**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/07/2005 Pratica n. SI0070134 in atti dal 21/07/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 21537.1/2005)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Annotazione di immobile: vam-sostituisce la particella 1045 con la 877 sub. 11 del f.43

> Indirizzo

📅 dal 21/11/1994 al 21/07/2005

Immobile predecessore

Comune di **SIENA (I726) (SI)**

Foglio **43** Particella **877** Subalterno **11**

Foglio **43** Particella **1045**

VIA UGOLINO DI VIERI n. 1 Piano T - 1S

Partita: **18252**

Busta mod.58: **791**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/11/1994 in atti dal 23/03/1995 (n. 24235/1994)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

📅 dal 21/07/2005

Immobile attuale

Comune di **SIENA (I726) (SI)**

Foglio **43** Particella **877** Subalterno **11**

Foglio **43** Particella **877** Subalterno **20**

VIA UGOLINO DI VIERI n. 1 Piano S1-T

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/07/2005 Pratica n. SI0070134 in atti dal 21/07/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 21537.1/2005)

Annotazione di immobile: vam-sostituisce la particella 1045 con la 877 sub. 11 del f.43

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> Dati di classamento

📅 dal 21/11/1994 al 21/07/2005

Immobile predecessore

Comune di **SIENA (I726) (SI)**

Foglio **43** Particella **877** Subalterno **11**

Foglio **43** Particella **1045**

Rendita: **Euro 460,16**

Rendita: **Lire 891.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **CI2³¹**, Classe **2**, Consistenza **198 m²**

Partita: **18252**

Busta mod.58: **791**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/11/1994 in atti dal 23/03/1995 (n. 24235/1994)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti





Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **19/01/2023**
Ora: **12:10:51**
Numero Pratica: **T252853/2023**
Pag: **3 - Segue**

📅 dal **21/07/2005** al **05/08/2014**

Immobile attuale

Comune di **SIENA (I726) (SI)**
Foglio **43** Particella **877** Subalterno **11**
Foglio **43** Particella **877** Subalterno **20**
Rendita: **Euro 460,16**
Zona censuaria **2**
Categoria **C/2³⁾**, Classe **2**, Consistenza **198 m²**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/07/2005 Pratica n. SI0070134 in atti dal 21/07/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 21537.1/2005)

Annotazione di immobile: vam-sostituisce la particella 1045 con la 877 sub. 11 del f.43
Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

📅 dal **05/08/2014**

Immobile attuale

Comune di **SIENA (I726) (SI)**
Foglio **43** Particella **877** Subalterno **11**
Foglio **43** Particella **877** Subalterno **20**
Rendita: **Euro 766,94**
Zona censuaria **1**
Categoria **C/2³⁾**, Classe **2**, Consistenza **198 m²**

VARIAZIONE del 05/08/2014 Pratica n. SI0044689 in atti dal 05/08/2014 BONIFICA DEL CLASSAMENTO (n. 14547.1/2014) Notifica effettuata con protocollo n. SI0046529 del 19/08/2014

Annotazione di immobile: vam-sostituisce la particella 1045 con la 877 sub. 11 del f.43
Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

> **Dati di superficie**

📅 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **SIENA (I726) (SI)**
Foglio **43** Particella **877** Subalterno **11**
Foglio **43** Particella **877** Subalterno **20**
Totale: **207 m²**
Totale escluse aree scoperte : **207 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 20/01/1994, prot. n. 24235000

> **Altre variazioni**

📅 dal **16/01/1995** al **21/07/2005**

Immobile predecessore

Comune di **SIENA (I726) (SI)**
Foglio **43** Particella **877** Subalterno **11**
Foglio **43** Particella **1045**
Busta mod.58: **791**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/01/1995 in atti dal 11/05/1995 COMPRAVENDITA (n. 1399.1/1995)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti





Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/01/2023
Ora: 12:10:51
Numero Pratica: T252853/2023
Pag: 4 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SIENA (I726)(SI) Foglio 43 Particella 877 Sub. 11

dal 21/11/1994 al 16/01/1995

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Sede in SIENA (SI)

dal 16/01/1995 al 21/07/2005

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/11/1994 in atti dal 23/03/1995 (n. 24235/1994)

2. Atto del 16/01/1995 Pubblico ufficiale Sede SIENA (SI) Repertorio n. 9492 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1399.1/1995 in atti dal 11/05/1995

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SIENA (I726)(SI) Foglio 43 Particella 877 Sub. 11

Sede in SIENA (SI)

dal 21/07/2005 al 28/06/2010

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Sede in SIENA (SI)

dal 28/06/2010

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

△ Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

3. del 21/07/2005 Pratica n. SI0070134 in atti dal 21/07/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 21537.1/2005)

4. Atto del 28/06/2010 Pubblico ufficiale NOTAIO Sede SIENA (SI) Repertorio n. 3011 - UU Sede SIENA (SI) Registrazione n. 4608 registrato in data 19/07/2010 - TRASFORMAZIONE DI SNC IN SRL Voltura n. 3624.1/2010 - Pratica n. SI0084740 in atti dal 23/07/2010

Visura telematica

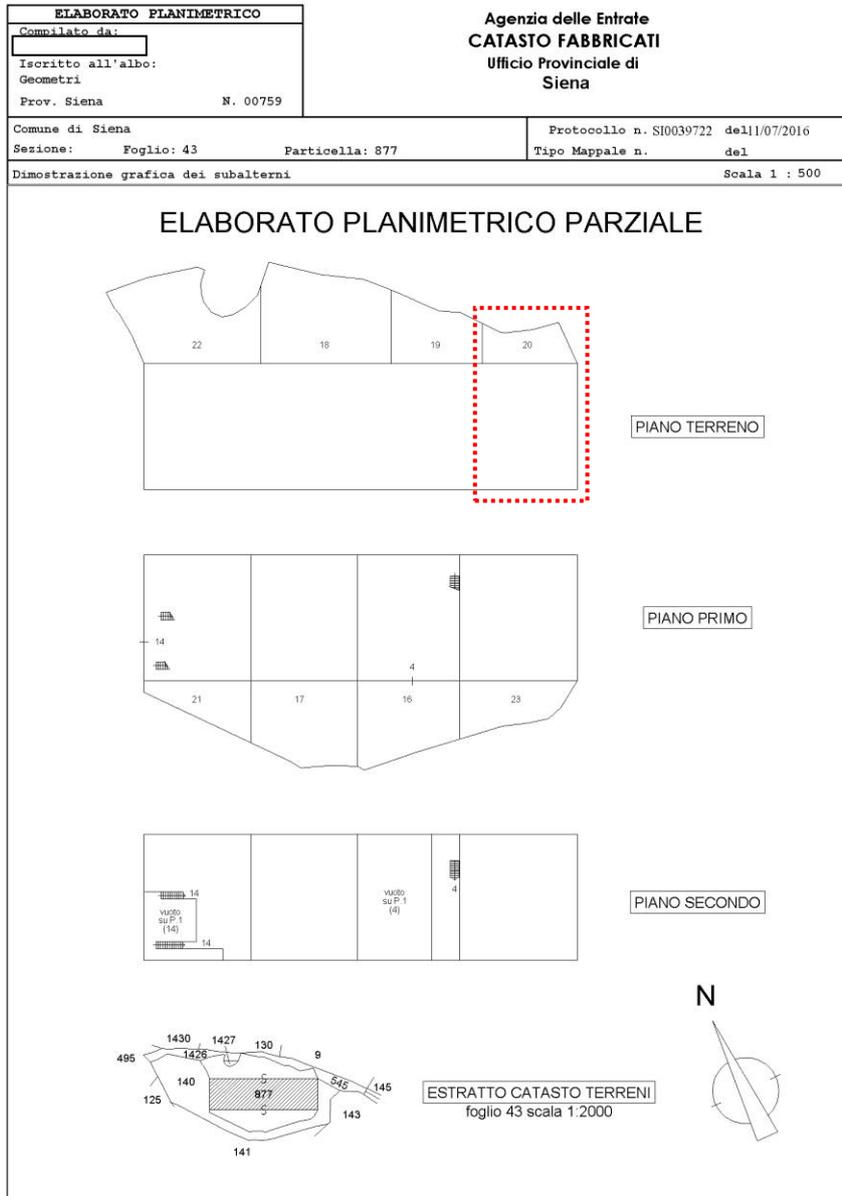
Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito



Data: 19/01/2023 - n. T257050 - Richiedente: Telematico



Data: 19/01/2023 - n. T257050 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2023 - Comune di SIENA (PT26) - Foglio 43 Particella 877 ->





Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/05/2023
Ora: 15:31:40
Numero Pratica: T269117
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SIENA		43	877		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4	via goro di gregorio	4	1-2			LABORATORIO
5	via goro di gregorio	6	1			LABORATORIO
6						SOPPRESSO
7	VIA UGOLINO DI VIERI		T			MAGAZZINO
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10	VIA UGOLINO DI VIERI		S1			LABORATORIO
11	VIA UGOLINO DI VIERI		S1-T			MAGAZZINO
12	via goro di gregorio	2	T-1			UFFICIO
13	via goro di gregorio	2	1			UFFICIO
14	via goro di gregorio	8	1-2			LABORATORIO
15	VIA UGOLINO DI VIERI		T-1			LABORATORIO
16	via goro di gregorio	4	1			RESEDE ESCLUSIVO DEL SUBALTERNO 4
17	VIA UGOLINO DI VIERI		1			RESEDE ESCLUSIVO DEL SUBALTERNO 5
18	VIA UGOLINO DI VIERI		T			RESEDE ESCLUSIVO DEL SUBALTERNO 7
19	VIA UGOLINO DI VIERI		T			RESEDE ESCLUSIVO DEL SUBALTERNO 10
20	VIA UGOLINO DI VIERI		T			RESEDE ESCLUSIVO DEL SUBALTERNO 11
21	via goro di gregorio	8	1			RESEDE ESCLUSIVO DEL SUBALTERNO 14
22	VIA UGOLINO DI VIERI		T			RESEDE ESCLUSIVO DEL SUBALTERNO 15
23	VIA UGOLINO DI VIERI	5	1			B.C.N.C.(RESEDE)

Visura telematica

