

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

TRIBUNALE DI SIENA

**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALL'ESECUZIONE
NELL'ESPROPRIAZIONE FORZATA AD ISTANZA DI "BANCA CENTRO-
CREDITO COOPERATIVO-UMBRIA SOC. COOP." CONTRO " [REDACTED]**

[REDACTED] PRESSO IL TRIBUNALE DI SIENA

Rif. Tribunale di Siena N. R.G.E. 86/2020 riunita N. R.G.E. 237/2019

Giudice Esecutore: Dott. Flavio Mennella

Data del giuramento: 02/08/2021

Prossima udienza: 05/10/2023

Il sottoscritto Dott. Arch. Raffaele Gambassi, libero professionista con studio a Poggibonsi (SI), via Salceto 87, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 141 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Siena, in data 2 agosto 2021 ha sottoscritto il verbale di accettazione dell'incarico e di giuramento a seguito della comunicazione del 29 luglio 2021 da parte del Giudice Esecutore Dott. Mennella Flavio per l'affidamento dell'incarico nell'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto. Successivamente il sottoscritto scaricava dal portale della Cancelleria Telematica la seguente documentazione in versione informatica:

1) verbale di conferimento incarico, contenente il modello delle procedure per le esecuzioni immobiliari con l'elenco dei "Compiti

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

dell'esperto stimatore ai sensi dell'art. 569 c.p.c.”;

2) atto di pignoramento immobiliare ex art. 555 c.p.c. da parte di

BANCA CENTRO – CREDITO COOPERATIVO TOSCANA – UMBRIA SCO.
COOP. Contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma dell'Avv. Marco Bianchini,
presso il Tribunale di Siena, notificato a norma di legge in data 22 giugno
2020;

3) Certificazione Notarile redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c., a firma Dott.
Massimo Pagano, notaio in Siena (SI), in data 01 settembre 2020, sui beni
oggetto di esecuzione immobiliare.

OPERAZIONI PERITALI

In data 05 agosto 2021 e 29 ottobre 2021 il C.T.U. si recava all'Agenzia
delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Siena e richiedeva le
visure, le planimetrie catastali aggiornate ed effettuava l'ispezione
ipotecaria in data 11 agosto 2021. In data 10 febbraio 2022 e 16 giugno
2022, il C.T.U. effettuava l'accesso agli atti rispettivamente presso il
Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) e Asciano (SI) per verificare e
acquisire copia della documentazione inerente le pratiche edilizie
presentate sugli immobili. In seguito, in data 13 ottobre 2021, 20 ottobre
2021, 03 novembre 2021, 23 novembre 2021, 01 dicembre 2021, 07
dicembre 2021, 08 luglio 2022, 30 agosto 2022, 14 settembre 2022 e 29
ottobre 2022, il sottoscritto effettuava i sopralluoghi nei quali prendeva



visione del bene, effettuava le riprese fotografiche e si eseguivano i rilievi.

INDICE

1-Quesito:verifica conformità descrizioni4
2-Quesito:verifica descrizione del bene5
3-Quesito:elenco trascrizioni pregiudizievoli6
4-Quesito:vincoli e oneri di natura condominiale23
5-Quesito:presenza di servitù23
6-Quesito:verifica presenza di pendenze24
7-Quesito:descrizione dell’immobile28
8-Quesito:verifica conformità descrizioni61
9-Quesito:variazioni catastali83
10-Quesito:previsione strumento urbanistico88
11-Quesito:conformità amministrativa91
12-Quesito:stato di accupazione106
13-Quesito:presenza di contratto di matrimonio113
14-Quesito: provvedimento assegnazione al coniuge114
15-Quesito: certificazioni impiantistiche114
16-Quesito:divisibilità in lotti119
17-Quesito: stima valore di mercato123
18-Quesito: verifica divisibilità pro quota142
19-Quesito:determinazione valore diritto pignorato143
20-Quesito: determinazione valore del terreno143



RELAZIONE TECNICA: Risposta ai quesiti del Signor Giudice

1-Quesito:

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;

1-Risposta:

Nel confronto tra Atto Pignoramento, Trascrizione Atto Pignoramento e



Certificazione notarile si evidenziano i seguenti refusi di individuazione beni:

1. Atto di Pignoramento: Catasto Fabbricati Comune di Castelnuovo Berardenga, Foglio 45, sub. 2, cat. A2; la categoria reale è A4.

2. Trascrizione Atto di Pignoramento: Catasto Fabbricati Comune di Asciano, Foglio 28, part. 181, sub. 5, cat. A4; la categoria reale è C6.

Tali refusi non inficiano l'esatta individuazione dei beni, per cui il sottoscritto può dichiarare che la documentazione depositata è risultata completa.

Si precisa che i beni oggetto di pignoramento sono n° 122, ma che successivamente n° 11 beni sono stati spostati nella procedura esecutiva n° 237/2019, CTU Geom. Simonetta Cresti, per cui nella presente perizia saranno trattati n° 111 beni.

2-Quesito:

integrare 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;***

2-Risposta:

2.a- Il sottoscritto ha acquisito le planimetrie catastali degli immobili e le planimetrie dell'ultimo progetto approvato degli immobili se presenti negli Uffici Tecnici dei Comuni interessati. Si fa presente che nonostante le



ripetute indagini presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Castelnuovo Berardenga e Asciano e la ricerca presso tecnici professionisti non sono state reperite documentazioni complete atte a costituire una effettiva prova dello stato depositato urbanisticamente legittimo; per cui il sottoscritto ha operato, immobile per immobile, valutazioni e considerazioni meglio esposte nella risposta al quesito n. 11.

2.b - Il sottoscritto ha acquisito la copia dei titoli di provenienza.

3-Quesito:

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;

3-Risposta:

Da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena, si rappresenta le seguenti formalità (vedi allegato "F").

1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

Trascrizione reg. gen. n° 5044, reg. part. n° **841** del 12 luglio 2012, pubblico ufficiale Dott. Riccardo Coppini, notaio in Siena (SI), numero di repertorio 59147/24030 del 09 luglio 2012, a favore di



“Bancasciano Credito Cooperativo – Società Cooperativa” contro [REDACTED] (debitore non datore) e signor [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) per un totale € 800.000,00 di cui € 400.000,00= in conto capitale, da restituire in 12 anni (con scadenza 09 luglio 2025) mediante 24 rate semestrali.

L'ipoteca riguarda i seguenti immobili:

-**Abitazione A4**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 173, Particella 3, consistenza vani 6.

-**Magazzino C2**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 44, Subalterno 1.

-**Magazzino C2**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 45, Subalterno 1.

-**Abitazione A4**, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 45, Subalterno 2 e Subalterno 101.

-**Magazzino C2**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 45, Subalterno 3.

-**Abitazione A4**, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 45, Subalterno 4 e Subalterno 100.

-**Abitazione A4**, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 45, Subalterno 5.

Per la piena proprietà pari a 1/1 a carico del signor [REDACTED] (terzo datore di ipoteca).



2) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

Trascrizione reg. gen. n° 5872, reg. part. n° **1009** del 10 agosto 2012, pubblico ufficiale Dott. Riccardo Coppini, notaio in Siena (SI), numero di repertorio 59389/24115 del 09 agosto 2012, a favore di “Bancasciano Credito Cooperativo - Società Cooperativa” e “ Iccrea Bancaimpresa “SpA contro [REDACTED] [REDACTED] (debitore ipotecario) e signor [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) per un totale € 900.000,00 di cui € 600.000,00= in conto capitale, da restituire in 13 anni (scadenza 30 giugno 2025) mediante 24 rate semestrali.

L'ipoteca riguarda i seguenti immobili:

- Abitazione A4**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 173, Particella 3, consistenza vani 6.
- Magazzino C2**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 44, Subalterno 1, consistenza mq. 35.
- Magazzino C2**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 45, Subalterno 1, consistenza mq. 27.
- Abitazione A4**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 45, Subalterno 2, e Particella 101, consistenza vani 3,5.
- Magazzino C2**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 45, Subalterno 3, consistenza mq. 28.
- **Abitazione A4**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio



174, Particella 45, Subalterno 4 e Particella 100, consistenza vani 4,5.

- **Abitazione A4**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 45, Subalterno 5, consistenza vani 3,5.

Per la piena proprietà pari a 1/1 a carico del signor [REDACTED] (terzo datore di ipoteca).

- **Terreno**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Terreni, Foglio 174, Particella 40, consistenza mq. 840.

Per la piena proprietà pari a 1/1 a carico di [REDACTED] (debitore ipotecario).

L'ipoteca interessa anche il seguente bene, non oggetto di pignoramento:

- Terreno, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Terreni, Foglio 173, Particella 4, consistenza mq. 1.320.

3) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

Trascrizione reg. gen. n° 2027, reg. part. n° **353** del 24 marzo 2015, pubblico ufficiale Dott. Riccardo Coppini, notaio in Siena (SI), numero di repertorio 65423/26639 del 20 marzo 2015, a favore di "Bancasciano Credito Cooperativo – Società Cooperativa" contro [REDACTED] (debitore non datore) e signor [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) per un totale € 189.000,00 di cui € 94.500,00= in conto capitale, da restituire in 14 anni (con scadenza 20 marzo 2030) mediante 28 rate semestrali.

L'ipoteca riguarda il seguente immobile:

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

-Abitazione A4, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 40, Subalterno 6.

Per la piena proprietà pari a 1/1 a carico del signor [REDACTED]
(terzo datore di ipoteca).

4) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

Trascrizione reg. gen. n° 2038, reg. part. n° **355** del 24 marzo 2015, pubblico ufficiale Dott. Riccardo Coppini, notaio in Siena (SI), numero di repertorio 65424/26640 del 20 marzo 2015, a favore di “Iccrea Bancaimpresa SpA” e “Bancasciano Credito Cooperativo - Società Cooperativa” e “Iccrea Bancaimpresa [REDACTED]

[REDACTED] (debitore ipotecario) e signor [REDACTED]
[REDACTED] (terzo datore di ipoteca) per un totale € 750.000,00 di cui € 500.000,00= in conto capitale, da restituire in 14 anni (scadenza 31 dicembre 2029) mediante 28 rate semestrali.

L'ipoteca riguarda i seguenti immobili:

-Fabbricato per attività agricole D10, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 41, Sub. 8.

Per la piena proprietà pari a 1/1 a carico di [REDACTED]
[REDACTED] (debitore ipotecario).

-Abitazione A4, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 41, Subalterno 6, consistenza vani 3,5.

-Abitazione A4, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio



174, Particella 41, Subalterno 7.

-**Abitazione A4**, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 36,
Subalterno 7.

-**Abitazione A4**, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 36,
Subalterno 8.

-**Abitazione A4**, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 40,
Subalterno 4, consistenza vani 4.

Per la piena proprietà pari a 1/1 a carico del signor [REDACTED]

(terzo datore di ipoteca).

5) Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Trascrizione reg. gen. n° 4485, reg. part. n° **3020** del 25 maggio
2016, pubblico ufficiale Dott. Riccardo Coppini, notaio in Siena (SI),
numero di repertorio 67918/27929 del 29 aprile 2016, a favore di
signori [REDACTED] contro

“ [REDACTED] per diritto di servitù
di passo e transito su strada che insiste sul terreno rappresentato a
Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Terreni, Foglio 174, Particelle 240,
243, 247 e 251.

6) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Trascrizione reg. gen. n° 11645, reg. part. n° **2274** del 16
dicembre 2019, pubblico ufficiale Tribunale di Siena, numero di
repertorio 1325/2019 del 19 novembre 2019, a favore di “Banca Cras

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

Credito Cooperativo Toscano Siena” contro [REDACTED]
[REDACTED] e signor [REDACTED] per un totale €
1.000.000,00 di cui € 936.283,50= in conto capitale, € 32.769,90 per
interessi, e € 30.946,60 per spese.

L'ipoteca riguarda i seguenti immobili:

-Fabbricato per attività agricole D10, Castelnuovo Berardenga (SI),
Catasto Fabbricati, Foglio 173, Particella 88, Sub. 1.

-Fabbricato per attività agricole D10, Castelnuovo Berardenga (SI),
Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 41, Sub. 8.

-Tettoia aperta C7, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio
174, Particella 253.

-Terreni, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Terreni,
Foglio 159, Particelle 61, 76, 79, 80, 81, 82, 83, 89, 95, 98, 104, 110, 112,
114, 116, 118, 121, 325, 335, 410, 474, 508, 510, 511.

Foglio 172, Particelle 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 23, 24,
25, 28, 82, 102.

Foglio 173, Particelle 2, 82, 83.

Foglio 174, Particelle 20, 21, 27, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 60, 96, 98, 108,
109, 110, 133, 134, 141, 142, 143, 144, 240, 243, 247, 251.

-Terreni, Siena (SI), Catasto Terreni,

Foglio 50, Particelle 33, 58.

Per la piena proprietà pari a 1/1 a carico di [REDACTED]



████████████████████
-**Abitazione A4**, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 36,
Subalterno 7.

-**Abitazione A4**, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 36,
Subalterno 8.

-**Abitazione A2**, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 36,
Subalterno 10.

-**Abitazione A4**, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 40,
Subalterno 4.

-**Abitazione A4**, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 40,
Subalterno 6.

-**Autorimessa C6**, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 181,
Subalterno 5.

-**Abitazione A2**, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 181,
Subalterno 12.

-**Terreni**, Asciano (SI), Catasto Terreni,

Foglio 28, Particelle 45, 133

-**Abitazione A4**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio
173, Particella 3, Subalterno 1.

-**Fabbricato per attività agricola D10**, Castelnuovo Berardenga (SI),
Catasto Fabbricati, Foglio 173, Particella 3, Subalterno 2.

-**Abitazione A2**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio



174, Particella 41, Subalterno 6.

-Fabbricato per attività agricola D10, Castelnuovo Berardenga (SI),
Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 41 Subalterno 7.

-Magazzino C2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio
174, Particella 44, Subalterno 1.

-Magazzino C2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio
174, Particella 45, Subalterno 1.

-Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio
174, Particella 45, Subalterno 2.

-Magazzino C2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio
174, Particella 45, Subalterno 3.

-Abitazione A4, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio
174, Particella 45, Subalterno 4.

-Abitazione A4, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio
174, Particella 45, Subalterno 5.

-Terreni, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Terreni,
Foglio 159, Particelle 30, 40, 250.

Foglio 174, Particelle 4, 5, 6, 7, 9, 10, 15, 16, 223, 225.

Per la piena proprietà pari a 1/1 a carico del signor [REDACTED]

-Terreni, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Terreni,
Foglio 159, Particella 90.

Per la piena proprietà pari a 1/1 a carico di [REDACTED]



████████████████████

L'ipoteca riguarda anche beni, che sono stati assegnati alla procedura n° 119/2020, qui di seguito elencati:

- Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 159, Particella 93, Subalterno 13.
- Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 159, Particella 93, Subalterno 14.
- Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 159, Particella 93, Subalterno 15.
- Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 159, Particella 93, Subalterno 16.
- Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 159, Particella 93, Subalterno 17.
- Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 159, Particella 93, Subalterno 18.
- Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 159, Particella 93, Subalterno 19.
- Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 159, Particella 93, Subalterno 20.
- Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 159, Particella 93, Subalterno 21.
- Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio



159, Particella 93, Subalterno 22.

-Terreno, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Terreni Foglio 159,
Particella 476.

7) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Trascrizione reg. gen. n° 4207, reg. part. n° **805** del 12 giugno
2020, pubblico ufficiale Tribunale di Siena, numero di repertorio
1148/2019 del 15 ottobre 2019, a favore di “Banca Monte dei Paschi di
Siena” SpA contro [REDACTED]

[REDACTED] per un totale € 300.000,00 di cui € 267.117,92=
in conto capitale.

L’ipoteca riguarda i seguenti immobili:

-Abitazione A4, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 36,
Subalterno 7.

-Abitazione A2, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 36,
Subalterno 10.

-Abitazione A4, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 40,
Subalterno 6.

-Abitazione A4, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 36,
Subalterno 8.

-Abitazione A4, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 40,
Subalterno 4.

-Autorimessa C6, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 181,



Subalterno 5.

-Abitazione A2, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 181,

Subalterno 12.

-Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 45, Subalterno 2-Particella 101.

-Magazzino C2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 45, Subalterno 1.

-Magazzino C2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 45, Subalterno 3.

-Abitazione A4, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 45, Subalterno 4-Particella 100

-Abitazione A4, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 45, Subalterno 5.

-Fabbricato per attività agricola D10, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 173, Particella 3, Subalterno 2.

-Abitazione A4, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 173, Particella 3, Subalterno 1.

-Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 41, Subalterno 6.

-Fabbricato per attività agricola D10, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 41 Subalterno 7.

-Magazzino C2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio



174, Particella 44, Subalterno 1.

-**Terreni**, Asciano (SI), Catasto Terreni,

Foglio 28, Particelle 45, 133

-**Terreni**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Terreni,

Foglio 159, Particelle 30, 40, 250.

Foglio 174, Particelle 4, 5, 6, 7, 9, 10, 15, 16, 223, 225.

Per la piena proprietà pari a 1/1 a carico del signor [REDACTED]

-**Fabbricato per attività agricole D10**, Castelnuovo Berardenga (SI),

Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 41, Sub. 8.

-**Fabbricato per attività agricole D10**, Castelnuovo Berardenga (SI),

Catasto Fabbricati, Foglio 173, Particella 88, Sub. 1.

-**Tettoia aperta C7**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio

174, Particella 253.

-**Terreni**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Terreni,

Foglio 159, Particelle 61, 76, 79, 80, 81, 82, 83, 89, 90, 95, 98, 104, 110,

112, 114, 116, 118, 121, 325, 335, 410, 474, 508, 510, 511.

Foglio 172, Particelle 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 23, 24,

25, 28, 82, 102.

Foglio 173, Particelle 2, 82, 83.

Foglio 174, Particelle 20, 21, 27, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 60, 96, 98, 108,

109, 110, 133, 134, 141, 142, 143, 144, 240, 243, 247, 251.

-**Terreni**, Siena (SI), Catasto Terreni,



Foglio 50, Particelle 33, 58.

Per la piena proprietà pari a 1/1 a carico di [REDACTED]

L'ipoteca riguarda anche beni, che sono stati assegnati alla procedura n° 119/2020, qui di seguito elencati:

- Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 159, Particella 93, Subalterno 13.
- Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 159, Particella 93, Subalterno 14.
- Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 159, Particella 93, Subalterno 15.
- Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 159, Particella 93, Subalterno 16.
- Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 159, Particella 93, Subalterno 17.
- Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 159, Particella 93, Subalterno 18.
- Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 159, Particella 93, Subalterno 19.
- Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 159, Particella 93, Subalterno 20.
- Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio



159, Particella 93, Subalterno 21.

-Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 159, Particella 93, Subalterno 22.

-Terreno, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Terreni Foglio 159, Particella 476.

8) Verbale di pignoramento immobili:

Trascrizione reg. gen. 5128, reg. part. **3246** del 10 luglio 2020, autorità emittente Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siena, numero di repertorio 835/2020 del 22 giugno 2020, a favore di “Banca Centro Credito Cooperativo Toscana Umbria Soc. Coop.” contro

██████████ e signor ██████████

per la piena proprietà pari a 1/1 dei seguenti immobili:

-**Fabbricato per attività agricole D10**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 41, Sub. 8.

-**Fabbricato per attività agricole D10**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 173, Particella 88, Sub. 1.

-**Tettoia aperta C7**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 253.

Foglio 159, Particelle 61, 76, 79, 80, 81, 82, 83, 89, 90, 95, 98, 104, 110, 112, 114, 116, 118, 121, 325, 335, 410, 474, 508, 510, 511.

Foglio 172, Particelle 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 28, 82, 102.



Foglio 173, Particelle 2, 82, 83.

Foglio 174, Particelle 20, 21, 27, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 60, 96, 98, 108,
109, 110, 133, 134, 141, 142, 143, 144, 240, 243, 247, 251.

-**Terreni**, Siena (SI), Catasto Terreni,

Foglio 50, Particelle 33, 58.

Per la piena proprietà pari a 1/1 a carico di “Agricola Montaperti di
Garofalo Giovanni & C.” Sas.

-**Abitazione A4**, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 36,
Subalterno 7.

-**Abitazione A4**, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 36,
Subalterno 8.

-**Abitazione A2**, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 36,
Subalterno 10.

-**Abitazione A4**, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 40,
Subalterno 4.

-**Abitazione A4**, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 40,
Subalterno 6.

-**Autorimessa C6** (*erroneamente riportato Abitazione A2*) , Asciano (SI),
Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 181, Subalterno 5.

-**Abitazione A2**, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 181,
Subalterno 12.

-**Abitazione A4**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio



173, Particella 3, Subalterno 1.

-Fabbricato per attività agricola D10, Castelnuovo Berardenga (SI),
Catasto Fabbricati, Foglio 173, Particella 3, Subalterno 2.

-Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio
174, Particella 41, Subalterno 6.

-Fabbricato per attività agricola D10, Castelnuovo Berardenga (SI),
Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 41 Subalterno 7.

-Magazzino C2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio
174, Particella 44, Subalterno 1.

-Magazzino C2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio
174, Particella 45, Subalterno 1.

-Abitazione A2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio
174, Particella 45, Subalterno 2.

-Magazzino C2, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio
174, Particella 45, Subalterno 3.

-Abitazione A4, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio
174, Particella 45, Subalterno 4.

-Abitazione A4, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio
174, Particella 45, Subalterno 5.

-Terreni, Asciano (SI), Catasto Terreni,

Foglio 28, Particelle 45, 133

-Terreni, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Terreni,



Foglio 159, Particelle 30, 40, 250.

Foglio 174, Particelle 4, 5, 6, 7, 9, 10, 15, 16, 223, 225.

Per la piena proprietà pari a 1/1 a carico del signor Garofalo Giovanni.

Sugli immobili nel Comune di Castelnuovo Berardenga, ad esclusione degli immobili identificati al foglio 173 particella 3 e particella 253, risulta il vincolo monumentale architettonico ai sensi della Legge n° 1089 del 1 giugno 1939, trascritto il 27 novembre 1987, R.G. 9040, R.P. 4753. Il vincolo non prevede l'inalienabilità o la indivisibilità.

4-Quesito:

Riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì 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;

4-Risposta:

Gli immobili non fanno parte di un condominio formalmente costituito.

5-Quesito:

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;



5-Risposta:

LOTTO 1

Il Comune di Castelnuovo Berardenga è tra i comuni con assenza accertata di usi civici.

LOTTI 2-3-4-5

Il Comune di Asciano è tra i comuni con assenza accertata di usi civici.

Il Comune di Siena è tra i comuni con assenza accertata di usi civici.

Approfondimento su nota del custode dell'8 settembre 2023 in atti dal 18/09/2023

Dagli atti in possesso del CTU non risulta alcun atto relativo alla particella 40 e quindi non è riscontrabile la sussistenza del diritto di passo della proprietà pignorata sulla viabilità interna.

6-Quesito:

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;

6-Risposta:

Esistono le seguenti formalità pregiudizievoli ed i relativi costi di cancellazione:

1. Ipoteca volontaria R.P. n° 841 del 12 luglio 2012: costo cancellazione € 0,00=
2. Ipoteca volontaria R.P. n° 1009 del 10 agosto 2012: costo cancellazione € 0,00=
3. Ipoteca volontaria R.P. n° 353 del 24 marzo 2015: costo cancellazione € 0,00=
4. Ipoteca volontaria R.P. n° 355 del 24 marzo 2015: costo cancellazione € 0,00=
5. Ipoteca giudiziale R.P. n° 2274 del 16 dicembre 2019: costo cancellazione € 94,00 + 0,5% (€ 1.000.000,00)= € 94,00 + € 5.000,00= € 5.094,00=
6. Verbale pignoramento immobili R.P. 3246 del 10 luglio 2020: costo cancellazione € 294,00=

Non risultano pendenze di cause relative a domande trascritte.

Non esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato. Non esistono atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura: il depuratore presente nella particella 511 del foglio



159 è stato realizzato dal Comune di Castelnuovo Berardenga come opera pubblica. Non esistono altri pesi o limitazioni d'uso.

Esistono difformità tra lo stato accatastato/urbanistico e lo stato reale di seguito elencate (*vedi allegato "J"*):

LOTTO 2 - Appartamento – Catasto Fabbricati Asciano- Foglio 28 – Part. 36- Sub. 7 (piano 2):

- Difformità generali di planimetria per diversa scala di rappresentazione
- Modeste difformità nella rappresentazione delle aperture murarie

LOTTO 2 - Appartamento – Catasto Fabbricati Asciano- Foglio 28 – Part. 36- Sub. 8 (piano 2):

- Difformità generali di planimetria per diversa scala di rappresentazione
- Difformità nella rappresentazione delle aperture murarie

LOTTO 3 - Appartamento – Catasto Fabbricati Asciano- Foglio 28 – Part. 36- Sub. 10 (piano 1):

- Lievi difformità nella posizione di alcuni tramezzi
- Lievi difformità nella rappresentazione di alcuni vani murari, interni ed esterni
- Difformità per chiusura terrazza scoperta per realizzare un vano

LOTTO 4 - Appartamento – Catasto Fabbricati Asciano- Foglio 28 – Part.



40- Sub. 4 (piano 1):

- Difformità generali di planimetria per diversa scala di rappresentazione
- Lievi difformità nella posizione di alcuni tramezzi
- Lievi difformità nella rappresentazione di alcuni vani murari, interni ed esterni

LOTTO 4 - Appartamento – Catasto Fabbricati Asciano- Foglio 28 – Part.

40- Sub. 6 (piano 1):

- Difformità generali di planimetria per diversa scala di rappresentazione
- Lievi difformità nella posizione di alcuni tramezzi
- Bagno di dimensioni più grandi
- Lievi difformità nella rappresentazione di alcuni vani murari, interni ed esterni

LOTTO 5 - Appartamento con garage– Catasto Fabbricati Asciano- Foglio

28 – Part. 181- Sub. 12 (piano secondo) e 5 (piano terra):

- Sub. 5 – Dimensione inferiore del ripostiglio
- Sub. 5 - Lievi difformità nella posizione dell'apertura di ingresso
- Sub. 12 – Lievi difformità nella posizione di alcuni tramezzi
- Sub. 12 – Modesti spostamenti nelle aperture esterne

Buona parte delle suddette difformità non incidono significativamente sulla consistenza catastale, in quanto non si altera il numero dei vani,



tranne la chiusura della terra nel lotto 3 (sub. 10); in ogni caso, per la maggior parte dei fabbricati, è richiesto l'aggiornamento catastale (vedi modalità nel successivo *quesito 9*).

7-Quesito:

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. 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.). Specifichi 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 trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

7-Risposta:

LOTTO 1 (*beni ubicati nel comune di Castelnuovo Berardenga, loc. Montaperti*)

Premessa

Il lotto 1 è costituito da un insieme di fabbricati e terreni costituenti l'azienda agricola [REDACTED] Pur essendo costituito da edifici separati e variegati per architettura e



funzione e terreni di diversa coltura, il sottoscritto ha reputato di costituire un unico lotto in quanto gli stessi edifici sono legati dall' unica logica di essere parte funzionale dell'attività agricola, che non consente a ciascun singolo immobile di poter avere una propria indipendenza. Anche la stessa origine costruttiva, ben specifica e circostanziata, si giustifica dall'essere parte di una importante attività agricola.

Ecco qui di seguito l'elenco dei beni facenti parte del Lotto 1:

si tratta di 7 fabbricati suddivisi in 13 unità immobiliari (stato rappresentato al momento del pignoramento) e 89 particelle di terreno, rientranti questi ultimi quasi interamente nel Comune di Castelnuovo Berardenga (tranne due particelle nel Comune di Siena).

ELENCO IMMOBILI DEL LOTTO 1

LOTTO	TIPO CATASTO	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.
LOTTO 1	FABBRICATI	CASTELNUOVO BGA	174	41	8
LOTTO 1	FABBRICATI	CASTELNUOVO BGA	174	253	
LOTTO 1	FABBRICATI	CASTELNUOVO BGA	173	88	1
LOTTO 1	FABBRICATI	CASTELNUOVO BGA	174	44	1
LOTTO 1	FABBRICATI	CASTELNUOVO BGA	174	45	1
LOTTO 1	FABBRICATI	CASTELNUOVO BGA	174	45	2
LOTTO 1	FABBRICATI	CASTELNUOVO BGA	174	45	3
LOTTO 1	FABBRICATI	CASTELNUOVO BGA	174	45	4
LOTTO 1	FABBRICATI	CASTELNUOVO BGA	174	45	5
LOTTO 1	FABBRICATI	CASTELNUOVO BGA	174	41	6
LOTTO 1	FABBRICATI	CASTELNUOVO BGA	174	41	7
LOTTO 1	FABBRICATI	CASTELNUOVO BGA	173	3	1
LOTTO 1	FABBRICATI	CASTELNUOVO BGA	173	3	2
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	335	

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
 Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
 Tel. 0577983260 Fax 0577992670
 Email: raffaele@architettogambassi.it
 Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
 C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
 E.I. 86/2019 riunita a
 237/2019

LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	61	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	76	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	79	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	80	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	81	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	82	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	83	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	89	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	90	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	95	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	98	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	104	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	110	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	112	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	114	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	116	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	118	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	121	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	325	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	410	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	474	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	508	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	510	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	511	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	1	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	3	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	4	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	5	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	6	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	7	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	8	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	12	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	14	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	15	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	16	

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
 Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
 Tel. 0577983260 Fax 0577992670
 Email: raffaele@architettogambassi.it
 Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
 C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
 E.I. 86/2019 riunita a
 237/2019

LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	17	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	19	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	20	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	21	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	23	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	24	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	25	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	28	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	82	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	102	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	173	2	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	173	82	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	173	83	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	20	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	21	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	27	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	46	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	47	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	48	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	49	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	50	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	52	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	60	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	96	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	98	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	108	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	109	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	110	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	133	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	134	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	141	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	142	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	143	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	144	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	240	

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
 Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
 Tel. 0577983260 Fax 0577992670
 Email: raffaele@architettogambassi.it
 Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
 C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	243	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	250	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	30	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	40	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	4	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	5	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	6	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	7	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	9	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	10	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	15	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	16	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	223	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	225	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	247	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	251	
LOTTO 1	TERRENI	SIENA	50	33	
LOTTO 1	TERRENI	SIENA	50	58	

Nota: nella particella 511 del foglio 159 è presente un depuratore comunale a servizio dell'abitato di Montaperti.

FABBRICATI

Descrizione

Gli immobili sono ubicati in Via Martiri di Montaperti e in Piazza Violante di Baviera, in località Montaperti, Comune di Castelnuovo Berardenga (SI).

Il gruppo di immobili è ubicato nel quadrante sud-ovest del territorio del comune di Castelnuovo Berardenga e a est della città di Siena; dalla tangenziale est di Siena si esce su Viadotto Tressa e si continua su E78/SS223/SS73 verso Roma/Arezzo; si prende l'uscita Casetta-Montaperti verso Casetta/Montaperti; si svolta a sinistra e si prende la

SP 111/a; quindi si svolta a destra e si prende Via Martiri di Montaperti e si continua fino alla destinazione.

Il nome Montaperti evoca una la famosa battaglia combattuta fra Firenze e Siena il 4 settembre 1260 sui terreni adiacenti al complesso, citata da Dante nella sua "Divina Commedia": *"Lo strazio e 'l grande scempio che fece l'Arbia colorata di rosso, tale orazion fa far nel nostro tempio"* – *Inferno X, 85-88*. Lo scontro impegnò ben 55.000 soldati e vide la netta sconfitta dei fiorentini e la vittoria dei senesi, vanto e orgoglio ancora oggi ben vivo nella cultura della città.

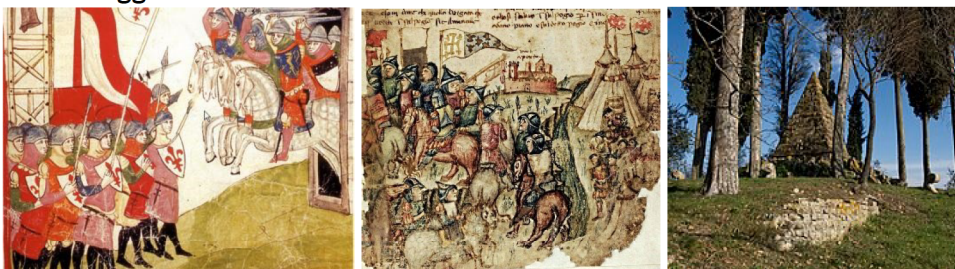


Immagine 1 Raffigurazioni della battaglia di Montaperti (4 settembre 1260) e la piramide commemorativa

È quindi il luogo è una parte del patrimonio storico-culturale della Toscana, come da vincolo di tutela sancito dal decreto dell'8 luglio 1987 ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n° 1089, trascritto il 27 novembre 1987 al R.G. 9040 e R.P. 4753.

Il complesso è immerso nella campagna senese di pianura ed è costituito da un palazzo di campagna con annessa fattoria e chiesa di S. Maria. Sulla facciata della villa è posta una lapide che ricorda che vi dimorò nel 1720



Violante di Baviera, da cui prende il nome l'ampia piazza su cui si affacciano quasi tutti gli edifici del complesso. L'imponente granaio fu ricostruito nel 1808. La Chiesa (che non è un bene oggetto della presente procedura) fu interamente trasformata nel 1836-37 (era la cappella di S.Biagio a servizio della villa).

Gli immobili sono individuati come segue:

- 1.1 - Edificio autonomo **Particella 45** – Villa o Palazzo di Campagna
- 1.2 – Fabbricato autonomo **Particella 44** – Abitazione, magazzini e rimessa
- 1.3 – Porzione di fabbricato **Particella 41** – Cantina e abitazione
- 1.4 – Edificio autonomo **Particella 88** – Granaio
- 1.5 – Edificio autonomo **Particella 3** – Abitazione e magazzini
- 1.6 – Edificio autonomo - **Particella 253** – Tettoia
- 1.7 – Terreni agricoli

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

E.I. 86/2019 riunita a
237/2019



Immagine 2 Identificazione dei beni del lotto 1

1.1 - Villa o Palazzo di Campagna (Foglio 174 - Part. 45)

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

E.I. 86/2019 riunita a
237/2019



Immagine 3 Vista della Villa dal lato a sud-est

L'immobile costituisce il fabbricato più nobile del complesso ed è denominato Villa o Palazzo di Campagna, come riporta Emanuele Repetti nel suo "Dizionario Geografico Fisico Storico della Toscana" del 1839.

Una lapide posta sul prospetto che si affaccia sulla piazza riporta la data del 1720 come epoca in cui vi dimorò Violante di Baviera (1673-1731), principessa di Toscana in quanto moglie di Ferdinando de' Medici, all'epoca governatrice della città di Siena.

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
 Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
 Tel. 0577983260 Fax 0577992670
 Email: raffaele@architettogambassi.it
 Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
 C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
 E.I. 86/2019 riunita a
 237/2019



Immagine 4 Ritratti della principessa Violante di Baviera che dimorò nella Villa



Immagine 5 Ritratto della principessa Violante di Baviera e documenti storici del '700



Immagine 6 La lapide apposta sulla facciata a monte della Villa

La principessa riveste un ruolo fondamentale per Siena in quanto emanò



la divisione territoriale delle contrade all'interno della città, tutt'ora vigente a distanza di quasi 300 anni. Siamo quindi in presenza di un edificio di grande ricchezza storica, testimonianza di un illustre passato di questa terra.

La Villa si affaccia verso la vallata, a sud-est, dove troviamo l'ingresso principale e la grande scala interna di distribuzione ai vari piani della porzione nobile; un secondo ingresso è dalla piazza centrale al complesso, più modesto, e dedicato agli appartamenti di servizio: il prospetto a sud-est mostra l'imponenza dell'edificio distribuito su tre livelli, mentre dal fronte nord-ovest il fabbricato appare su due livelli, essendo il piano terra a quota inferiore della piazza; un muro in pietra separa la piazza dal fabbricato, tanto che l'accesso al portone presenta un piccolo ponte.

La Villa presenta una planimetria rettangolare di circa mt. 21 x 18 ed è distribuita su 3 livelli. Dai segni architettonici e distributivi, la Villa è divisa in senso longitudinale in due porzioni: quella nobile a sud-est e quella di servizio a nord-ovest.

Piano terra: vi si accede dal fronte sud-est, tramite imponente portone a due ante per l'ingresso alla residenza, con finiture murarie a bugnato, mentre si accede direttamente dall'esterno ai vari locali a servizio, magazzini, ex officina, depositi, cantina (8 ingressi a filo campagna distribuiti sui 4 lati). È presente una parte ampliata sul fronte sud-ovest, su unico livello. Due edifici di piccole dimensioni (part. 100 e 101), esterni



alla Villa, completano l'area all'intorno: di modesta fattura e quasi diruti erano adibiti a magazzino, stalletti per animali, ricovero piccoli mezzi agricoli, forno, ecc. Dal livello di campagna della porzione tra piazza e edificio si accede, tramite una lunga scala diritta, alla cantina interrata ubicata sotto la piazza. La cantina ha dimensioni circa mt. 14,60 x 5,90 e superficie circa mq. 86. Dal grande vano della cantina parte un tunnel basso che conduce alla campagna circostante la Villa.

Piano primo: vi si accede tramite scala principale da valle e portoncino dal ponticino a monte. La porzione a sud-ovest è costituita da ampi vani, probabilmente la zona giorno della parte nobile; sicuramente in passato sia il grande salone (adibito al ballo) da oltre mq 70 ed il piccolo bagno erano annessi a questa parte; successivamente invece il bagno, con anomalo corridoio a sguincio, e il salone sono passati in uso all'altra porzione. Nella porzione a nord-ovest è accatastata un'abitazione, priva di bagno. I vani sono utilizzati a magazzino mobilia e attrezzi ed hanno perso qualsiasi traccia di abitabilità.

Piano secondo: vi si accede tramite scala principale da valle e scala interna da monte. Essendo presenti 3 bagni, si presuppone che vi fossero 3 appartamenti per le famiglie coloniche. Anche a questo piano si evidenziano modifiche distributive nel tempo, con apertura anomala a sguincio che collega le due porzioni a monte e a valle a questo livello.

L'edificio (denominato Villa o Palazzo di Campagna) ha struttura in



muratura continua a pietre e mattoni con finitura esterna ad intonaco. Il tetto è a padiglione. Il solaio del piano primo è costituito in parte da volticciole e longarine, mentre nelle rimanenti porzioni e ai piani superiori i solai e il tetto presentano struttura portante tradizionale a travi, travicelli e mezzane. Il manto del tetto è a tegole e coppi. In alcuni vani sono presenti controsoffitti. I pavimenti sono in parte in cotto antico ed in parte in cotto moderno. Le finestre hanno forma allungata con tracce di cornici dipinte sull'intonaco, una volta tinteggiato color verdino. Sono del tutto assenti gli impianti, sia elettrici che di riscaldamento. Non sono state rintracciate le fognature, né i pozzi biologici, anche per impossibilità di ispezione delle aree circostanti il fabbricato.

La superficie commerciale complessiva (parametrizzata) è pari a circa **mq. 1.193,08.**

L'edificio presenta altezze utili interne diverse, a seconda dei piani (*vedi allegato "B"*). Il piano terra presenta un'altezza variabile da circa mt. 2,80 a mt. 3,40; il piano primo, da mt. 2,70 a mt. 3,17; il piano secondo, da mt. 1,90 a mt. 4,26. L'edificio non è abitato e si presenta in condizioni mediocri e in parte inagibili; in buona parte è utilizzato a magazzino a servizio dell'azienda agricola.

Dal punto di vista catastale solo una piccola parte dei vani è rappresentato al catasto: due magazzini al piano terra (Part. 45, Sub. 1 e 3), un appartamento al piano primo con magazzini al piano terra (Part. 45,



Sub. 2 e part.101), un appartamento al piano secondo con magazzini al piano terra (Part. 45, Sub. 4 e Part. 100) e un altro appartamento al piano secondo (Part. 45, Sub. 5) mentre tutti gli altri vani non sono denunciati: al fine di rappresentare il sottoscritto ha accampionato tutte le porzioni sconosciute al catasto (autorizzazione del signor Giudice) insieme a quelle già esistenti, identificandole come unità collabenti, viste le condizioni complessive.

Identificazione catastale (attualizzata)

Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga

Foglio 174, Particella 45 sub. 6 (ex Part. 45, Sub. 1, 2, 3, 4, 5, part. 101 e porzioni sconosciute)

Foglio 174, Particella 265 (ex Part. 100)

Il debitore non è titolare di ulteriori beni comuni non pignorati; attualmente l'immobile non è occupato né dal debitore né dai suoi familiari, ma è utilizzato come deposito dell'azienda agricola dalla persona che cura la proprietà per conto dell'esecutato.

Note conclusive della descrizione

Anche se l'edificio si presenta in condizioni pessime, tanto da rendere impossibile un accurato sopralluogo ed ispezioni dettagliate (presenza di solai fatiscenti, attrezzature e mobilio vecchio ammonticati), per posizione, valore storico e qualità architettoniche intrinseche, è indubbiamente l'immobile di maggior pregio commerciale del lotto 1.

**1.2 - Fabbricato rurale adibito ad appartamento, magazzini e rimessa
mezzi agricoli (Foglio 174 - Part. 44)**



Immagine 7 Vista del fabbricato rurale dal lato a nord-ovest

L'immobile delimita lateralmente, assieme alla cantina-abitazione Part. 41, la piazza che ha come protagonisti principali la Villa e la Chiesa, posti sull'asse nord-ovest/sud-est. L'epoca della costruzione risale almeno all'800, essendo presente in una veduta del pittore Romagnoli.

L'edificio in origine era di forma rettangolare di dimensioni circa mt. 16 x 8, su due piani, la classica casa colonica con appartamento al piano primo e stalle e magazzini al piano terreno. Successivamente ha avuto nel tempo vari ampliamenti su due lati, dove si sono costruite tettoie per deposito prodotti agricoli, poi utilizzate come ricovero mezzi agricoli. Dalla piazza centrale del complesso, si accede all'appartamento al piano primo tramite



scala esterna, ai magazzini al piano terra e alla rimessa piccola dei mezzi agricoli tramite ampio portone a due ante. Alla stessa rimessa più piccola si accede dal lato a sud-est e di qui alla rimessa grande: a questa si accede anche dalla strada principale via Martiri di Monteperti che collega il complesso alla strada regionale SP 111/a. Da via Martiri di Monteperti si accede anche ad un magazzino con bagno, attualmente usato come piccolo ufficio.

L'edificio è distribuito su due livelli.

Piano terra: è distribuito in 3 magazzini di cui uno con bagno, 2 rimesse mezzi agricoli e vano scala esterno per accesso al piano primo.

Piano primo: appartamento costituito da cucina-pranzo, soggiorno, 2 camere, bagno e disimpegno.

L'edificio storico ha struttura in muratura continua a pietre e mattoni faccia vista con finitura esterna in parte ad intonaco rasa pietra; le pareti delle rimesse sono a mattoni forati per ventilare i locali, originariamente deposito prodotti agricoli. Gli archi e le architravi sono a mattoni a vista, di buona fattura. Il tetto è a capanna per il nucleo originario e a falda unica per i due ampliamenti a rimessa. Il solaio del piano primo ed il tetto hanno struttura portante tradizionale a travi, travicelli e mezzane. Il manto del tetto è a tegole e coppi. I pavimenti sono a battuta di cemento per il piano terra e in cotto antico per l'appartamento al piano primo. I bagni sono rivestiti in piastrelle di ceramica. Il tetto nella parte di ingresso



all'appartamento è in parte crollato. L'impianto elettrico è a fili esterni, mentre l'appartamento presenta un camino e una stufa come riscaldamento. Non sono state rintracciate le fognature, né i pozzi biologici.

La superficie utile complessiva (con i divisori allo stato attuale) è pari a circa mq. 454,48, mentre la superficie commerciale complessiva (parametrizzata) è pari a circa **mq. 277,19**.

L'edificio presenta altezze utili interne diverse, a seconda dei piani (*vedi allegato "B"*). Il piano terra presenta un'altezza variabile da circa mt. 2,70 a mt. 3,25; il piano primo, da mt. 2,86 a mt. 3,97. L'edificio non è abitato e si presenta in condizioni mediocri e in parte inagibili; in buona parte è utilizzato a magazzino e rimessa mezzi a servizio dell'azienda agricola.

Dal punto di vista catastale solo un magazzino è rappresentato al catasto (Part. 44, Sub. 1) mentre tutti gli altri vani non sono denunciati: al fine di rappresentare il sottoscritto ha accampionato tutte le porzioni sconosciute al catasto (autorizzazione del signor Giudice), identificandole con gli usi propri riscontrati.

Identificazione catastale (attualizzata)

Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga

Foglio 174, Particella 45, Sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12 (ex Part. 44, Sub. 1 e porzioni sconosciute)

Il debitore non è titolare di ulteriori beni comuni non pignorati;

attualmente l'immobile non è occupato né dal debitore né dai suoi familiari.

Note conclusive della descrizione

L'edificio ha una sua semplicità e regolarità di impianto architettonico e si presta per un uso multifunzionale pratico ed efficace per esposizione ed accessi: si presta ad essere a servizio di azienda agricola per rimessaggio mezzi o altri usi agrituristici; ha una buona potenzialità nel quadro di un recupero complessivo.

1.3 - Porzione di fabbricato rurale adibito a cantina

(Foglio - Part. 41 – Sub. 7 e 8)



Immagine 8 Vista della porzione di fabbricato rurale adibito a cantina

L'immobile identificato con la Particella 41 delimita lateralmente, assieme alla particella 44, la piazza centrale del complesso edilizio. Il fabbricato è pignorato per le sole porzioni adibite ad una cantina (Sub. 7 e 8) ed un

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

appartamento (Sub. 6), mentre gli altri due appartamenti (Sub. 4 e 5) non sono oggetto di perizia ed appartengono ad altro proprietario.

L'edificio ha un'antica origine, probabilmente dell'800, e costituisce nel suo complesso una parte operativa dell'azienda agricola, con la presenza di una cantina e di un appartamento destinato alla famiglia dell'operaio agricolo. La cantina copre gran parte del piano terra dell'intero immobile con funzione di contenimento del vino e magazzino attrezzature dell'attività agricola. È distribuita su più livelli: con accesso direttamente dalla strada che delimita la piazza, troviamo la vera e propria cantina, un ampio vano di notevole altezza interna con vari tini in cemento armato e acciaio, un locale imbottigliamento e confezionamento (su due livelli), magazzini (un tempo stalle) e servizi igienici.

L'edificio ha struttura in muratura continua a pietre e mattoni faccia vista ed è stato ristrutturato in tempi relativamente recenti per la porzione cantina e imbottigliamento, mentre le porzioni a magazzino sono rimaste originali: i lavori hanno interessato la facciate, il tetto (completamente nuovo) e i servizi. La finitura interna della porzione ristrutturata è in prevalenza a pietre e mattoni facciavista. Tutti gli elementi architettonici significativi sono stati valorizzati, con gli archi e pilastri a mattoni, finestre con grigliati esterni e infissi interni. Il tetto si presenta articolato in parte a padiglione ed in parte ad unica falda. Il solaio del tetto ha struttura portante tradizionale a travi, travicelli e mezzane. Il manto del tetto è a

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

tegole e coppi. Una porzione di tetto fu rifatta a travetti prefabbricati e laterizio. I pavimenti sono in cotto nuovo per la parte ristrutturata e vecchio per i magazzini. Il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica. L'impianto elettrico è in prevalenza a fili esterni. Non sono state rintracciate le fognature, né i pozzi biologici.

La superficie utile complessiva (con i divisori allo stato attuale) è pari a circa mq. 380,73, mentre la commerciale complessiva (parametrizzata) è pari a circa **mq. 353,69**.

L'edificio presenta altezze utili interne diverse, a seconda dei piani (*vedi allegato "B"*). La cantina presenta un'altezza variabile da circa mt. 7,00 al colmo del tetto a circa mt. 5,45; il locale confezionamento, da mt. 3,50 a mt. 4,30; i magazzini hanno un'altezza utile interna di circa mt. 3,27. La porzione di edificio si presenta in condizioni sufficienti ed in uso.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga

Foglio 174, Particella 41, **Sub. 7**, categoria D10, rendita € 510,00, piazza Violante di Baviera n. 15, Piano S1-T (porzione di cantina)

Foglio 174, Particella 41, **Sub. 8**, categoria D10, rendita € 3.530,00, piazza Violante di Baviera n. 7-9-15, Piano T (porzione di cantina)

Il debitore non è titolare di ulteriori beni comuni non pignorati; attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato per la sola funzione di cantina.

Note conclusive della descrizione

La porzione di edificio illustrata si presenta come una cantina discretamente mantenuta; è una parte interessante dell'azienda agricola, in parte attiva e funzionale.

1.3 - Porzione di fabbricato rurale adibito ad abitazione

(Foglio 174 - Part. 41 – Sub. 6)



Immagine 9 Vista della porzione di fabbricato rurale adibita ad abitazione

L'abitazione fa parte dell'immobile rurale sopra descritto. È distribuita su unico livello al piano primo con accesso tramite scala direttamente dalla strada che delimita la piazza: ingresso, soggiorno con angolo cottura e terrazzino, camera, bagno.

L'edificio di cui fa parte l'abitazione ha struttura in muratura continua a pietre e mattoni faccia vista ed in parte ad intonaco rasa pietra. L'abitazione è oggetto di lavori di ristrutturazione, non terminati: gli

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

impianti non sono finiti ed esiste una struttura lignea nel soggiorno per un soppalco, non pavimentato. Il tetto si presenta articolato in parte a padiglione ed in parte ad unica falda. Il solaio del tetto ha struttura portante tradizionale a travi, travicelli e mezzane. Il manto del tetto è a tegole e coppi. I pavimenti sono in cotto nuovo. Il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica. Non sono state rintracciate le fognature, né i pozzi biologici.

La superficie utile complessiva (con i divisori allo stato attuale) è pari a circa mq. 54,35, mentre la commerciale complessiva (parametrizzata) è pari a circa **mq. 69,32**.

L'abitazione presenta altezze utili interne diverse (*vedi allegato "B"*): l'ingresso, la camera e l'angolo cottura hanno altezze di circa mt. 2,18, mentre il soggiorno, trascurando il soppalco in corso di ristrutturazione, presenta un'altezza variabile da circa mt. 3,10 al colmo del tetto ad unica falda a circa mt. 5,10. L'abitazione si presenta in condizioni inabitabili.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga

Foglio 174, Particella 41, **Sub. 6**, categoria A4, rendita € 207,87, piazza Violante di Baviera snc, Piano 1

Il debitore non è titolare di ulteriori beni comuni non pignorati.

Note conclusive della descrizione

L'abitazione ha un accesso diretto dalla strada ed ha una buona

esposizione, con terrazzino con vista sulla campagna a valle; di dimensioni contenute, può rappresentare una buona residenza per un piccolo nucleo familiare.

1.4 - Fabbricato rurale Granaio (Foglio 173 - Part. 88 – Sub. 1 e Part. 3 – Sub. 2)



Immagine 10 Vista del Granaio, da via Martiri di Monteperti

Il Granaio è senza dubbio l'elemento più interessante e originale del complesso. Posto lungo la via Martiri di Monteperti, è un edificio massiccio ed importante, quasi un fuori scala rispetto al contesto. Una lapide posta sul prospetto lungo la strada di accesso riporta la data del 1808, come epoca dell'edificazione dell'attuale conformazione architettonica, appartenuta al marchese Antonio Brignole Sale di Genova (1786-1863), senatore prima del Regno di Sardegna e poi del Regno d'Italia,

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

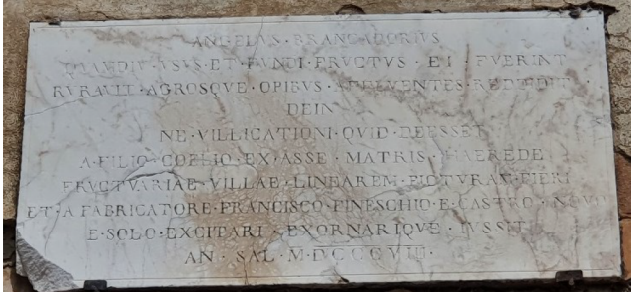


Immagine 11 Ritratto del marchese Antonio Brignole Sale e lapide apposta sulla facciata

appartenuto alla famiglia Brancadori e ancor prima alla famiglia senese Tommasi.

È a due piani con solaio intermedio a volte a crociera sorretti da pilastri a mattoni e tetto a padiglione con grandi travi lignee. Una caratteristica significativa è la presenza di un porticato coperto, posto in adiacenza alla Chiesa, che consente l'accesso al piano primo passando da una rampa a monte. Sul fronte opposto una grande tettoia (patio) protegge dalle intemperie le fasi di carico e scarico dei prodotti agricoli. L'accesso al piano terra avviene tramite due portoni posti sui lati corti dell'edificio. I due piani sono collegati tramite una scala interna posta sul fronte nord-ovest.

Piano terra: è un grande spazio centrale con 12 volte a crociera, 6 pilastri a mattoni e, lateralmente, 4 volte a botte in corrispondenza delle finestre e 4 volte a botte in corrispondenza dei tini in cemento; sono inoltre presenti magazzini e locali accessori. Dal piano terra partono due tunnel

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

interrati che finiscono in due cantine interrato, la principale è circa mq. 143, la secondaria è circa mq. 38 ed è ubicato in corrispondenza dell'edificio a monte, abitazione. Due resede completano il piano terra, in corrispondenza del patio e del portico.

Piano primo: è un unico grande vano di circa mq. 390 con 6 pilastri centrali, una mensa e n. 5 wc con antibagno, ubicati nei pressi della scala interna di collegamento col piano terra. Si accede a questo piano, oltre che dalla loggia lato Chiesa, anche direttamente da monte, dal piano di campagna a quota superiore.

L'edificio (denominato il Granaio) ha struttura in muratura continua a pietre e mattoni con finitura esterna ad intonaco, attualmente di due colori chiari (bianco e tortora), un tempo, come da relazione della Soprintendenza, di colore verdino come la Villa. Il tetto è a padiglione. Sulle facciate spiccano i grandi portoni, tamponati sul lato lungo a valle, aperti sui lati corti; sono presenti anche finestre chiuse al piano primo. Sia i portoni che le finestre hanno una incorniciatura a mattoni a rilievo. Le facciate sono decorate dalle cornici d'angolo a mattoni e da marcapiani a rilievo segnano il piano primo, così come cornici a mattoni contornano i davanzali e gli archi del portico. Il portico in origine era sovrastato da una terrazza aperta, successivamente chiusa con la costruzione del tetto della loggia. Cornici a sbalzo completano la sommità delle facciate, in corrispondenza delle gronde del tetto. Il solaio del piano primo è sorretto



dalle grandi volte a crociera e a botte, tutte perfettamente intonacate; il tetto è sorretto da tradizionali travi, travicelli e mezzane che si appoggiano sui muri a loro volta sostenuti da archi a tutto sesto e a sesto acuto. Il manto del tetto è a tegole e coppi. I pavimenti sono in gran parte in cotto antico, tranne che per alcune porzioni del piano terra che sono a battuta di cemento. Gli infissi sono in legno, con scuri interni e inferriate esterne. E' presente l'impianto elettrico, esterno alle murature; al piano terra vi sono alcuni ventilconvettori. Non sono state rintracciate le fognature, né i pozzi biologici, anche per l'assenza di pratiche edilizie e documentazione di azienda.

La superficie utile complessiva (con i divisori allo stato attuale) è pari a circa mq. 1.244,98, mentre la commerciale complessiva (parametrizzata) è pari a circa **mq. 1.265,37**.

L'edificio presenta altezze utili interne diverse, a seconda dei piani (*vedi allegato "B"*). Il piano terra presenta un'altezza variabile da circa mt. 3,00 a circa mt. 4,50; il piano primo, da circa mt. 3,90 a circa mt. 6,90.

L'edificio risulta in condizioni sufficienti e i locali del piano primo sono utilizzati per feste e cerimonie, grazie all'attività dell'affittuario, mentre il piano terra è usato come mostra antichi attrezzi agricoli: per svolgere tale attività i locali del piano primo sono stati dotati di impiantistica, segnaletica e vie di fuga.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga,

-Foglio 173, Particella 88, **Sub. 1**, categoria D10, rendita € 5.690,00, piazza
Violante di Baviera snc, Piano S1-T

-Foglio 173, Particella 3, **Sub. 2**, categoria D10, rendita € 1.020,00, piazza
Violante di Baviera snc, Piano S1-T

Note conclusive della descrizione

Il Granaio è un edificio di pregio straordinario e per dimensioni e finiture rappresenta un importante esempio di architettura rurale ottocentesca a servizio dell'attività agricola. L'edificio è in ottime condizioni statiche, e si notano lavori di manutenzione e cura assenti negli altri edifici dell'azienda. Utilizzato negli ultimi anni per ricevimenti ed eventi, ha ampi margini di valorizzazione del suo potenziale architettonico e dimensionale.

1.5 - Fabbricato rurale adibito ad abitazione e magazzini

(Foglio 173 - Part. 3 – Sub. 1)



Immagine 12 Vista del fabbricato rurale

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

Il fabbricato è isolato ed è costituito da un appartamento (edificio principale) con magazzini (edificio secondario) su unico piano terra; al piano interrato, in corrispondenza della sagoma dell'edificio principale, è presente una cantina, non collegata con questo immobile, a servizio del piano terra dell'edificio denominato Granaio.

L'edificio è di antica costruzione, probabilmente legato all'epoca del Granaio, quindi risale all'800; rispetto al Granaio ha un differente livello di caratteri architettonici e finiture: qui si tratta di un semplice fabbricato per famiglia colonica a servizio dell'azienda agricola.

L'edificio principale ha forma quasi quadrata, di dimensioni circa mt. 8,50 x 9,50, su unico piano, con accesso sopraelevato rispetto al piano di campagna per consentire alle finestre basse di illuminare e areare la sottostante cantina. A fianco e in adiacenza all'edificio principale vi è un locale accessorio, posto a livello piano di campagna, con funzione di magazzino. Si accede all'edificio dalla strada principale via Martiri di Monteperti, girando attorno alla Chiesa.

Si accede all'appartamento tramite scala esterna non coperta: è suddiviso in 4 vani, la cucina pranzo, il soggiorno, 2 camere, bagno e antibagno, questi ultimi realizzati sopra il locale accessorio. Il locale accessorio è invece un unico vano con duplice accesso.

L'edificio ha struttura in muratura continua a pietre e mattoni faccia vista con finitura esterna in parte ad intonaco rasa pietra; le architravi e le



spallette delle aperture esterne sono a mattoni a vista. È presente uno zoccolo nella parte a valle, a rinforzare le fondazioni. Il tetto è a padiglione per il nucleo originario, a falda unica per il locale accessorio e a capanna per il bagno e antibagno. Il solaio del tetto dell'edificio principale ha struttura portante tradizionale a travi, travicelli e mezzane, in discrete condizioni complessive anche se ci sono segni di infiltrazioni puntuali, mentre il solaio a tetto del magazzino è intonacato. Il manto del tetto è a tegole e coppi. I pavimenti sono in cotto, in parte originale e in parte nuovo; il bagno e antibagno è rivestito in piastrelle di ceramica. L'impianto elettrico è a fili esterni in tubazione pvc, mentre l'appartamento presenta un camino e una stufa come riscaldamento. Non sono state rintracciate le fognature, né i pozzi biologici.

La superficie utile complessiva (con i divisori allo stato attuale) è pari a circa mq. 68,47, mentre la commerciale complessiva è pari a circa **mq. 91,12.**

L'edificio presenta altezze utili interne diverse (*vedi allegato "B"*): al piano terra dell'abitazione presenta un'altezza variabile da circa mt. 3,00 a mt. 4,17, mentre il bagno da circa mt. 2,80 a circa mt. 3,02 e il ripostiglio da circa mt. 2,68 a circa mt. 3,31. L'edificio non è abitato e si presenta in condizioni mediocri anche se agibili; l'uso abitativo è stato perso da molti anni, trasformato in cucina per le cerimonie ed eventi che si svolgevano nel Granaio, come dimostrato dagli arredi presenti. Una volta finita la

vecchia gestione l'immobile è diventato magazzino sia delle attrezzature della cucina che degli arredi a servizio del Granaio.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, Foglio 173, Particella 3, Subalterno 1, categoria A4, rendita € 356,36, piazza Violante di Baviera snc, Piano T-1. Nella planimetria catastale è rappresentata anche una cantina, porzione degli ampliamenti a monte del Granaio.

Il debitore non è titolare di ulteriori beni comuni non pignorati; attualmente l'immobile non è occupato né dal debitore né dai suoi familiari.

Note conclusive della descrizione

L'edificio ha una sua semplicità e regolarità di impianto architettonico e si presta per un pieno recupero abitativo, godendo di un'ottima esposizione che esalta una preziosa indipendenza.

1.6 – Tettoia (Foglio 174 - Part. 253)



Immagine 13 Vista della tettoia

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

La tettoia è un fabbricato isolato circondato da un resede a prato. Di costruzione relativamente recente, se ne ipotizza un probabile utilizzo a servizio e completamento dell'attività di eventi, balli e feste del Granaio.

La superficie utile complessiva è pari a circa mq. 84,70, mentre la commerciale complessiva (parametrizzata) è pari a circa **mq. 163,64**.

La tettoia presenta altezze utili interne diverse (*vedi allegato "B"*), variabili da circa mt. 3,80 a mt. 4,26. La tettoia risulta vuota di attrezzature e mobilio e si presenta in condizioni sufficienti.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga,
Foglio 174, Particella 253, categoria C7, rendita € 151,84, consistenza mq. 84, dati di superficie mq. 161, piazza Violante di Baviera snc, Piano T.

Il debitore non è titolare di ulteriori beni comuni non pignorati; attualmente l'immobile non è occupato né dal debitore né dai suoi familiari.

Note conclusive della descrizione

La tettoia è un utile spazio coperto con funzione di accoglienza per eventi che si svolgono nel Granaio. L'ampio spazio erbato che lo circonda completa la sua funzione.

TERRENI

Descrizione

I terreni dell'azienda agricola sono i seguenti:

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
 Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
 Tel. 0577983260 Fax 0577992670
 Email: raffaele@architettogambassi.it
 Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
 C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
 E.I. 86/2019 riunita a
 237/2019

LOTTO	TIPO CATASTO	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	335	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	61	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	76	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	79	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	80	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	81	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	82	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	83	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	89	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	90	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	95	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	98	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	104	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	110	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	112	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	114	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	116	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	118	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	121	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	325	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	410	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	474	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	508	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	510	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	511	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	1	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	3	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	4	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	5	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	6	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	7	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	8	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	12	

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
 Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
 Tel. 0577983260 Fax 0577992670
 Email: raffaele@architettogambassi.it
 Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
 C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
 E.I. 86/2019 riunita a
 237/2019

LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	14	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	15	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	16	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	17	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	19	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	20	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	21	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	23	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	24	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	25	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	28	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	82	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	172	102	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	173	2	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	173	82	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	173	83	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	20	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	21	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	27	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	46	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	47	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	48	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	49	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	50	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	52	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	60	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	96	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	98	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	108	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	109	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	110	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	133	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	134	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	141	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	142	



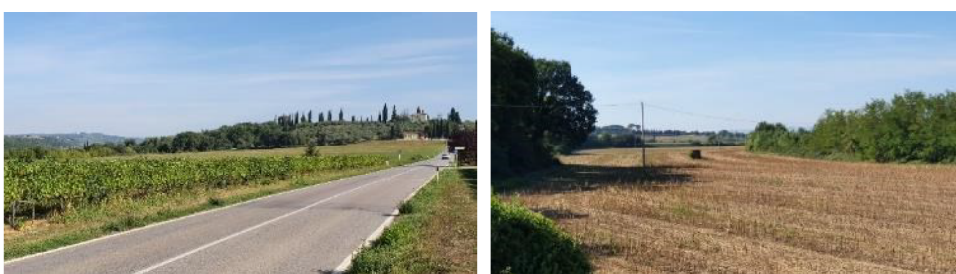
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	143	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	144	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	240	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	243	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	250	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	30	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	159	40	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	4	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	5	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	6	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	7	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	9	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	10	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	15	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	16	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	223	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	225	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	247	
LOTTO 1	TERRENI	CASTELNUOVO BGA	174	251	
LOTTO 1	TERRENI	SIENA	50	33	
LOTTO 1	TERRENI	SIENA	50	58	

La superficie complessiva dei terreni del lotto 1 è pari **925.114 mq** suddivisa in n. 89 particelle con le seguenti colture:

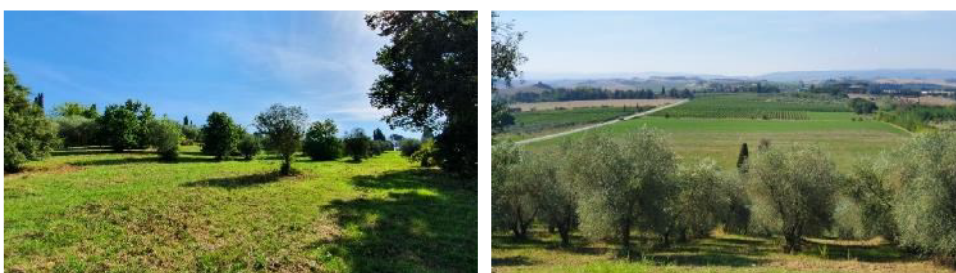
seminativo	mq 431.717
seminativo arborato	mq 58.085
uliveto	mq 64.006
uliveto vigneto	mq 2.300
vigneto	mq 96.761
bosco ceduo	mq 95.473
bosco alto	mq 2.900
bosco misto	mq 123.678
pascolo	mq 25.016
pascolo cespuglioso	mq 1.488
pascolo arborato	mq 9.348

prato	mq	502
incolto	mq	13.833
area rurale	mq	7

Lo stato dei terreni è buono per quanto riguarda alcune particelle affittate di fattiva coltivabilità, mentre altre sono abbandonate. I terreni pianeggianti sono ben collegati alle strade principali di scorrimento e presentano stradelli di campo e sentieri che ne consentono la fruibilità.



Immagini 14 Vista di parte dei terreni seminativi e vignati



Immagini 15 Vista di parte delle olivete

Nella particella identificata al numero 511 del foglio 159, come sopra citato, attualmente è presente una costruzione per depuratore comunale; tale particella catastalmente risulta intestata all'azienda agricola Montaperti; pertanto a tale particella non è stato dato un valore, in quanto, pur essendo un terreno, come riportato nella visura catastale,

“particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 - Al momento della presentazione del tipo mappale (TM) dovrà assumere l’identificativo già utilizzato al catasto edilizio urbano (CEU)”, di fatto ha perso la sua funzione di terreno agricolo.

LOTTO 2 (beni ubicati nel Comune di Asciano, loc. Arbia)

Il lotto 2 è costituito da due appartamenti ubicati al 2° piano dell’edificio in via Aretina n. 24, Arbia. L’edificio di cui fanno parte il sub. 7 ed 8 è di antica costruzione, presente nel catasto d’impianto del 1951 del Comune di Asciano.



Immagine 16 Catasto d’impianto del Comune di Asciano (1951) con edificio evidenziato

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

L'edificio nel suo complesso per composizione architettonica e finiture si presenta su via Aretina con un austero rigore formale. L'edificio ha struttura in muratura continua a pietre e mattoni con finitura esterna in parte ad intonaco rasa pietra ed in parte a travertino; due marcapiano segnano orizzontalmente la facciata principale. I solai hanno struttura portante in travi, travicelli di legno e mezzane; il tetto è a padiglione manto del tetto è a tegole e coppi.

APPARTAMENTO (Foglio 28 - Part. 36 – Sub. 7)



Immagine 17 Vista da via Aretina del fabbricato con evidenziazione beni lotto 2 (sub.7)

L'appartamento sub. 7 è ubicato al piano 2°, e vi si accede tramite portone condominiale al piano terra, vano scale a comune ed infine un ingresso-corridoio a comune con l'altro appartamento del lotto 2, il sub. 8. L'appartamento è distribuito su unico piano ed è costituito da due vani con finestre che si affacciano su via Aretina e una piccola sulla viuzza



laterale.

Il pavimento del corridoio a comune con il sub. 8 è a piastrelle di graniglia, mentre il pavimento del sub. 7 è al grezzo in battuta di cemento. Le pareti sono intonacate e il soffitto a travi, travicelli e mezzane è trattato color bianco. Pur essendo accatastato come abitazione, l'appartamento appare privo di finiture e impianti necessari all'abitabilità. E' presente uno scarico del vaso, in corrispondenza della piccola finestra nell'angolo interno del vano principale, e qui probabilmente vi era il bagno, anche se ad oggi non ci sono i tramezzi, né sanitari. E' presente, anch'essa nel vano principale, una cappa aspirante in muratura da cucina. Gli infissi esterni sono a due ante (tranne la piccola finestra) in legno tinteggiato color bianco e presentano persiane alla fiorentina tinteggiate color marrone. L'impianto elettrico è ridotto all'essenziale ed ha fili esterni; non vi è traccia di impianto idraulico e termico.

La superficie utile complessiva (con i divisori allo stato attuale) è pari a circa mq. 53,27, mentre la superficie commerciale complessiva è pari a circa mq. **61,48**.

L'appartamento presenta un'altezza utile interna (*vedi allegato "B"*) di circa mt. 3,46. L'appartamento non è abitato e si presenta in condizioni mediocri, anche se agibile; l'uso abitativo è stato perso da molti anni, trasformato di fatto in soffitta-magazzino. Per renderlo abitabile sono necessari interventi di tramezzature interne e la realizzazione di un bagno

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

e degli impianti elettrico e termoidraulico.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Asciano,

Foglio 28, Particella 36, Subalterno 7, categoria A4, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, superficie mq. 56, rendita € 116,20, via Aretina n. 24, piano T (il piano è in realtà il 2).

APPARTAMENTO (Foglio 28 - Part. 36 – Sub. 8)



Immagine 18 Vista da via Aretina con evidenziazione beni lotto 2 (sub. 8-sul retro)

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

E.I. 86/2019 riunita a
237/2019



Immagine 19 Vista da vicolo interno beni lotto 2 (sub. 8-sul retro)

L'appartamento sub. 8 è ubicato al piano 2°, e vi si accede tramite portone condominiale al piano terra, vano scale a comune ed infine un ingresso-corridoio a comune con l'altro appartamento del lotto 2, il sub. 7 sopra descritto. L'appartamento è distribuito su unico piano ed è costituito da n. 2 camere matrimoniali, cucina-soggiorno-pranzo, bagno, ingresso e n. 2 disimpegni. Sono presenti finestre che si affacciano su una piccola sulla viuzza laterale e sulla corte sul retro. E' presente una botola a soffitto per l'accesso ad un sottotetto.

Il pavimento è a piastrelle di graniglia e battiscopa in legno. Le pareti sono intonacate e il soffitto a travi, travicelli e mezzane è trattato color bianco. L'appartamento è disabitato da anni, e, pur avendo una dotazione di

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

impianti appena sufficiente e da revisionare, necessita di una ristrutturazione per renderlo di fatto abitabile. La cucina-pranzo è rivestita fino ad un'altezza di circa mt. 1,60 per le pareti con il mobilio. Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia ed è rivestito con piastrelle fino ad un'altezza di circa mt. 2,00.

Gli infissi esterni sono a due ante (tranne la piccola finestra) in legno tinteggiato color bianco e presentano scuri interni e persiane alla fiorentina tinteggiate color marrone. E' presente un abbaino nel secondo disimpegno e sempre qui vi è la caldaia che serve l'impianto di riscaldamento a radiatori di alluminio. L'impianto elettrico è sottotraccia.

La superficie utile complessiva (con i divisori allo stato attuale) è pari a circa mq. 77,36, mentre la commerciale complessiva è pari a circa **mq. 91,31.**

L'appartamento presenta un'altezza utile interna (*vedi allegato "B"*) variabile da circa mt. 3,03 del bagno a circa mt. 3,42 dell'ingresso. L'appartamento non è abitato e si presenta in condizioni mediocri, anche se agibile; l'uso abitativo è stato perso da anni. Per un uso effettivo ad abitazione occorre un seppur minimo progetto di revisione degli impianti e delle finiture.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Asciano,

Foglio 28, Particella 36, Subalterno 8, categoria A4, Classe 1, Consistenza 4

vani, superficie mq. 83, rendita € 185,92, via Aretina n. 24, piano 2.

Il debitore non è titolare di ulteriori beni comuni non pignorati; attualmente l'immobile non è occupato né dal debitore né dai suoi familiari.

LOTTO 3 (*beni ubicati nel Comune di Asciano, loc. Arbia*)

Il lotto 3 è costituito da un unico grande appartamento ubicato al 1° piano dell'edificio in via Aretina n. 24, Arbia. L'edificio di cui fa parte il sub. 10 è di antica costruzione, presente nel catasto d'impianto del 1951 del Comune di Asciano.

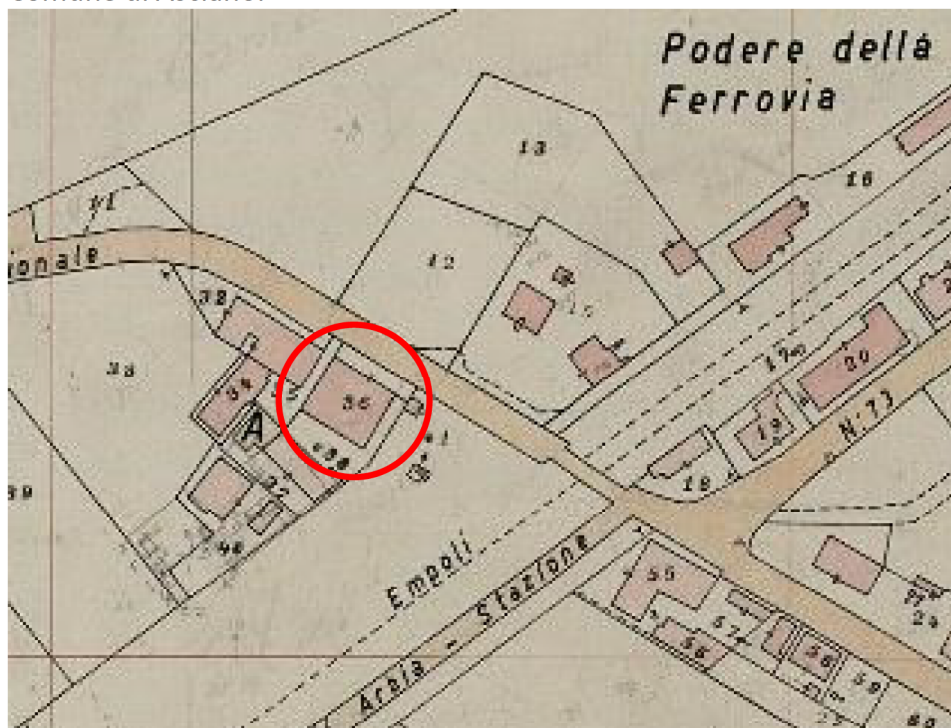


Immagine 20 Catasto d'impianto del Comune di Asciano (1951) con edificio evidenziato

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

L'edificio nel suo complesso per composizione architettonica e finiture si presenta su via Aretina con un austero rigore formale. L'edificio ha struttura in muratura continua a pietre e mattoni con finitura esterna in parte ad intonaco rasa pietra ed in parte a travertino; due marcapiano segnano orizzontalmente la facciata principale. I solai hanno struttura portante in travi, travicelli di legno e mezzane; il tetto è a padiglione manto del tetto è a tegole e coppi.

APPARTAMENTO (Foglio 28 - Part. 36 – Sub. 10)



Immagine 21 Vista da via Aretina con evidenziazione bene lotto 3 (sub. 10)

L'appartamento sub. 10 è ubicato al piano 1°, e vi si accede sia tramite portone condominiale al piano terra, vano scale a comune e 2 accessi al pianerottolo, sia da scala esterna da resede (part. 38) a comune con altre proprietà.



Immagine 22 Vista dal terrazzino con l'ingresso laterale all'appartamento

L'appartamento è distribuito su unico piano ed è costituito da n. 2 soggiorni, n. 2 pranzi, cucina, angolo cottura, n. 2 camere matrimoniali, n. 3 studi, n. 2 bagni, ingresso, disimpegno corridoio, terrazza coperta e n. 2 terrazze scoperte. Le finestre si affacciano su tutti e quattro i lati dell'edificio.

Il pavimento è a parquet, tranne che per la cucina e la terrazza coperta. Le pareti sono intonacate e il soffitto a travi, travicelli e mezzane è trattato color bianco. La cucina-pranzo è rivestita fino ad un'altezza di circa mt. 1,60 per le pareti con il mobilio. I bagni sono dotati di lavabo, vaso, bidet e doccia e sono rivestiti con piastrelle fino ad un'altezza di circa mt. 2,00.

Sul prospetto di via Aretina gli infissi esterni sono a due ante in legno tinteggiato color bianco e presentano scuri interni e persiane alla fiorentina tinteggiate color marrone. Sulla corte interna gli infissi sono in



alluminio con persiane marroni. Nella cucina è presente una caldaia che serve l'impianto di riscaldamento a radiatori di ghisa. L'impianto elettrico è sottotraccia.

La superficie utile complessiva (con i divisori allo stato attuale) è pari a circa mq. 288,97, mentre la commerciale complessiva è pari a circa **mq. 379,35.**

L'appartamento presenta un'altezza utile interna (*vedi allegato "B"*) variabile da circa mt. 3,03 a circa mt. 3,18 a seconda dei vani. L'appartamento è abitabile, anche se in condizioni sufficienti e, al momento del sopralluogo, saltuariamente abitato dall'esecutato signor Giovanni Garofalo. Sono presenti infiltrazioni di acqua dal soffitto: nella cucina e nella terrazza coperta provengono dai due tettini, nelle camere provengono da perdite dalla proprietà soprastante; le infiltrazioni hanno deteriorato anche parte dell'intonaco.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Asciano,
Foglio 28, Particella 36, Subalterno 10, categoria A2, Classe 2, Consistenza 13,5 vani, superficie mq. 397, superficie escluse aree scoperte mq. 391, rendita € 1.254,99, via Aretina n. 24, piano 1.

Il debitore non è titolare di ulteriori beni comuni non pignorati; attualmente l'immobile è occupato dal debitore.

LOTTO 4 (*beni ubicati nel Comune di Asciano, loc. Arbia*)

Il lotto 4 è costituito da due appartamenti ubicati al 1° piano dell'edificio in via Aretina n. 24, Arbia. L'edificio di cui fanno parte, Foglio 28, Particella 40, Sub. 4 ed 6 è di antica costruzione, presente nel catasto d'impianto del 1951 del Comune di Asciano.



Immagine 23 Catasto d'impianto del Comune di Asciano (1951) con edificio evidenziato

L'edificio ha composizione architettonica semplice: planimetria rettangolare con tetto a capanna, distribuito su due livelli, terra e primo. È ubicato nell'interno del nucleo edificato che si affaccia su via Aretina. L'edificio ha struttura in muratura continua a mattoni faccia vista. I solai hanno struttura portante in travi, travicelli di legno e mezzane; il tetto è a

capanna con manto del tetto è a tegole e coppi.



Immagine 24 Vista dell'edificio particella 40, con evidenziazione beni lotto 4 (sub. 4 e 6)

APPARTAMENTO (Foglio 28 - Part. 40 – Sub. 4)

L'appartamento sub. 4 è ubicato al piano 1°, e vi si accede sia tramite resede a comune con altre proprietà, scala esterna a comune con il sub. 6, porta condominiale al piano primo, su pianerottolo di sbarco della scala e disimpegno coperto, sempre a comune con il sub. 6.

L'appartamento è distribuito su unico piano ed è costituito da n. 3 vani, bagno e disimpegno. Allo stato attuale, l'appartamento è usato come un magazzino.

Il pavimento è in cotto, tranne il bagno che è a piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti. Le pareti sono intonacate e il soffitto a travi, travicelli e mezzane è trattato color bianco. L'appartamento è disabitato da anni, e, pur avendo una dotazione di impianti appena sufficiente e da revisionare, necessita di una ristrutturazione per renderlo



di fatto abitabile. Il bagno è dotato di lavabo, vaso e doccia a pavimento. Gli infissi esterni sono a due ante (tranne la piccola finestra) in legno tinteggiato color bianco e presentano scuri interni. Non è presente né una caldaia né un impianto di riscaldamento; è presente uno scaldabagno elettrico ubicato nel bagno. L'impianto elettrico è sottotraccia. La superficie utile complessiva (con i divisori allo stato attuale) è pari a circa mq. 48,25, mentre la commerciale complessiva è pari a circa **mq. 57,71.**

L'appartamento presenta un'altezza utile interna (*vedi allegato "B"*) di circa mt. 3,03. L'appartamento non è abitabile, per essere in condizioni insufficienti. Sono presenti numerose infiltrazioni di acqua dal soffitto, segno della necessità di una verifica della tenuta della copertura.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Asciano,
Foglio 28, Particella 40, Subalterno 4, categoria A4, Classe 1, Consistenza 4 vani, superficie mq. 63, rendita € 185,92, via Aretina n. 40, piano T-1.
Il debitore non è titolare di ulteriori beni comuni non pignorati; attualmente l'immobile è libero.

APPARTAMENTO (Foglio 28 - Part. 40 – Sub. 6)

L'appartamento sub. 6 è ubicato al piano 1°, e vi si accede sia tramite resede a comune con altre proprietà, scala esterna a comune con il sub. 4, porta condominiale al piano primo, su pianerottolo di sbarco della scala e



disimpegno coperto, sempre a comune con il sub. 4.

L'appartamento è distribuito su unico piano ed è costituito da n. 3 vani, bagno, disimpegno e ripostiglio.

Il pavimento è in cotto, tranne il bagno che è a piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti; l'angolo cucina ha un rivestimento fino ad h circa mt 1,60. Le pareti sono intonacate e il soffitto a travi, travicelli e mezzane è trattato color bianco. Al momento del sopralluogo, l'appartamento risulta disabitato e trasandato, e, pur avendo una dotazione di impianti appena sufficiente e da revisionare, necessita di una minima ristrutturazione per renderlo di fatto abitabile. Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia a pavimento.

Gli infissi esterni sono a due ante (tranne la piccola finestra) in legno tinteggiato color bianco e presentano scuri interni. E' presente una caldaia, radiatori in alluminio e uno split: l'impianto non è funzionante. L'impianto elettrico è sottotraccia.

La superficie utile complessiva (con i divisori allo stato attuale) è pari a circa mq. 66,01, mentre la commerciale complessiva è pari a circa **mq. 77,64.**

L'appartamento presenta un'altezza utile interna (*vedi allegato "B"*) di circa mt. 3,06. L'appartamento non è abitabile, per essere in condizioni insufficienti. Sono presenti numerose infiltrazioni di acqua dal soffitto, segno della necessità di una verifica della tenuta della copertura.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Asciano,

Foglio 28, Particella 40, Subalterno 6, categoria A4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, superficie mq. 82, rendita € 209,17, via Aretina n. 22-24, piano 1.

Il debitore non è titolare di ulteriori beni comuni non pignorati; attualmente l'immobile è libero.

LOTTO 5 (*beni ubicati nel Comune di Asciano, loc. Arbia*)

Il lotto 5 è costituito da un appartamento ubicato al 2° piano dell'edificio residenziale ubicato in via Marche n. 14, Arbia. L'edificio di cui fa parte, Foglio 28, Particella 181, è di recente costruzione (2015).



Immagine 25 vista dell'edificio particella 181, con evidenziazione beni lotto 5 (sub. 12-5)

APPARTAMENTO (Foglio 28 - Part. 181 – Sub. 12)

L'appartamento sub. 12 è ubicato al piano 2°, e vi si accede tramite cancello e resede condominiale, portone a comune con altre proprietà,

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

scala interna a comune, porta d'ingresso su pianerottolo di sbarco al piano 2°.

L'appartamento è distribuito su due livelli: il piano secondo è costituito da ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, n° 2 camere, bagno, disimpegno, terrazza d'angolo e vano scale interno per il piano sottotetto. Il vano scale interno conduce al piano mansarda con porzione abitabile e porzione sottotetto non abitabile.

Il pavimento è in piastrelle di marmo, così come il rivestimento delle pareti del bagno. Le pareti sono intonacate così come il soffitto. Pareti e soffitto sono tinteggiati color bianco. Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca.

Gli infissi esterni sono a due o quattro ante (tranne la piccola finestra del bagno ad unica anta) in legno ammordensato e persiane in legno tinteggiate color verde. È presente una caldaia nella cucina e radiatori in ghisa e uno split nel soggiorno.

Al piano mansarda si accede tramite scala interna in legno. Questo piano è costituito da un unico vano e un bagno. Il pavimento è in parquet di legno, tranne il bagno che ha pavimento e rivestimento in piastrelle di marmo, come il bagno del piano secondo sottostante. Il bagno è dotato di lavandino, vaso, bidet e doccia a pavimento.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

La superficie utile complessiva è pari a circa mq. 113,72, mentre la



commerciale complessiva è pari a circa **mq. 126,62**.

L'appartamento presenta un'altezza utile interna (*vedi allegato "B"*) di circa mt. 2,76. L'appartamento è abitabile ed utilizzato dall'esecutato signor Garofalo Giovanni.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Asciano,
Foglio 28, Particella 181, Subalterno 12, categoria A2, Classe 3,
Consistenza 7,5 vani, superficie mq. 128, superfici escluse aree esterne
mq. 118, rendita € 832,79, via Marche n. 14, piano 2-3.

Il debitore non è titolare di ulteriori beni comuni non pignorati;
attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato.

GARAGE (Foglio 28 - Part. 181 – Sub. 3)

Il garage sub. 3 è ubicato al piano terra, e vi si accede tramite cancello carrabile sulla strada via Marche n. 16, resede condominiale, portico a comune e porta basculante del garage.

Il garage è distribuito su unico livello ed è costituito da locale garage e ripostiglio. Vano garage è dotato di una finestra che si affaccia sul resede a comune laterale.

Il pavimento è in piastrelle di gres, le pareti sono intonacate così come il soffitto. Pareti e soffitto sono tinteggiati color bianco. Il ripostiglio ha una porta metallica. La finestra è in legno ammordensato ed ha persiane esterne. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

La superficie utile complessiva è pari a circa mq. 24,03, la superficie lorda è pari a circa mq. 30,58, mentre la commerciale ragguagliata al mq abitabile è pari a circa **mq. 14,55**.

Il garage presenta un'altezza utile interna (*vedi allegato "B"*) di circa mt. 2,40. Il garage è agibile ed al momento del sopralluogo risulta utilizzato dall'esecutato signor ██████████

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Asciano,
Foglio 28, Particella 181, Subalterno 5, categoria C6, Classe 9, Consistenza mq. 26, rendita € 124,88, via Marche SNC, piano T.

Il debitore non è titolare di ulteriori beni comuni non pignorati; attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato.

LOTTO 6 (*beni ubicati nel Comune di Asciano, loc. Arbia*)

Descrizione

I terreni sono i seguenti:

LOTTO	TIPO CATASTO	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.
LOTTO 6	TERRENI	ASCIANO	25	45	
LOTTO 6	TERRENI	ASCIANO	28	133	

La superficie complessiva dei terreni è pari a **18.330 mq**; le due particelle con qualità seminativo, sono contigue tra loro, prossime all'edificato urbano di Arbia e alla strada p.

Lo stato dei terreni è buono, sono pianeggianti e ben collegati alle strade

principali di scorrimento.

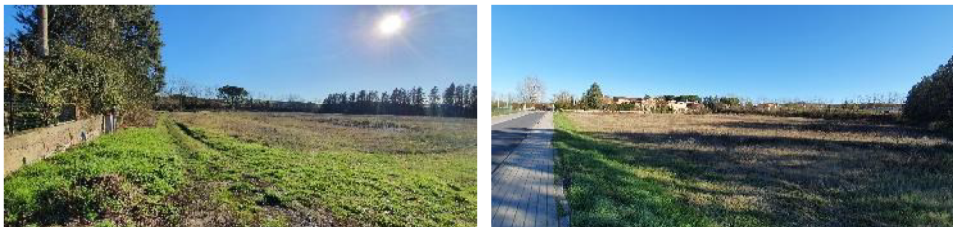


Immagine 26 Vista dei terreni dalla strada

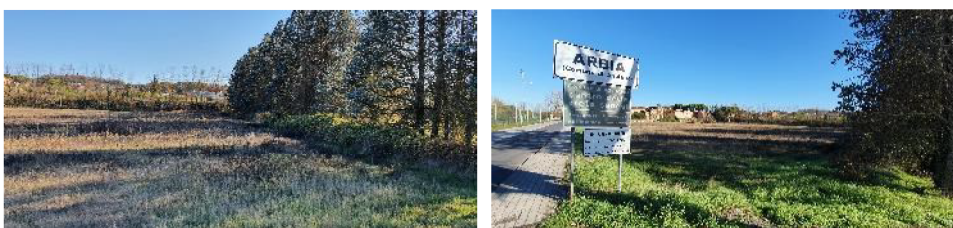


Immagine 27 Vista dello stato attuale delle coltivazioni

8-Quesito:

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;***

8-Risposta:

La descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento è in parte difforme. Tale differenza riguarda gli immobili che sono stati interessati dalla procedura di aggiornamento catastale descritta nella



successiva risposta al quesito 9.

In sintesi, sono stati soppressi, gli immobili che nel pignoramento, risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI):

- Foglio 174, particella 44, sub. 1, cat. C2
- Foglio 174, particella 45, sub. 1, cat. C2
- Foglio 174, particella 45, sub. 2, cat. A2
- Foglio 174, particella 45, sub. 3, cat. C2
- Foglio 174, particella 45, sub. 4, cat. A4
- Foglio 174, particella 45, sub. 5, cat. A4

E gli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI):

- Foglio 174, particella 47

A seguito della presentazione del Tipo Mappale n. 73606 del 14/07/2023 e delle successive procedure di aggiornamento catastale, sono stati costituiti i seguenti immobili oggetto del pignoramento.

Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI):

- Foglio 174, particella 45, sub. 6, cat. F2
- Foglio 174, particella 45, sub. 7, cat. C2
- Foglio 174, particella 45, sub. 8, cat. C2
- Foglio 174, particella 45, sub. 9, cat. C2
- Foglio 174, particella 45, sub. 10, cat. C6



- Foglio 174, particella 45, sub. 11, cat. A4
- Foglio 174, particella 45, sub. 12, cat. C6
- Foglio 174, particella 265, cat. F2

Censiti al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI):

- Foglio 174, particella 263

Al di là delle variazioni apportate dal CTU per identificare gli immobili sconosciuti a seguito di autorizzazione del signor Giudice per una estensione del pignoramento, i beni sono identificati nella descrizione presente nel pignoramento.

9-Quesito:

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;

9-Risposta:

LOTTO 1

LOTTO 1 - F.174 P.45 Sub. 6 (che comprende ex 45, ex 101 e fabbricato non accampionato) e Sub. 7-8-9-10-11-12 (che comprendono ex particella 44 e porzioni non accampionate)

Dal primo accesso ai luoghi si è constatato che due dei fabbricati in oggetto alla perizia, allora identificati con P.Ila 45 e P.Ila 44, risultavano accatastati



in una minima parte rispetto al loro totale sviluppo. Si è quindi proceduto, a seguito di autorizzazione del signor Giudice, ad effettuare una misurazione degli stessi, mediante rilievo architettonico e di sagoma con strumentazione satellitare, al fine della stesura del Tipo Mappale, pratica per l'aggiornamento in mappa delle sagome dei fabbricati e successivo accatastamento. I passaggi necessari alla stesura del Tipo Mappale hanno riguardato:

- la trattazione della particella 43, corte censita solamente alla Partita Speciale 2 ovvero utilità comuni al Catasto Terreni, senza aver riscontrato dagli atti di provenienza gli effettivi diritti su detta corte;
 - l'interessamento da parte del suddetto aggiornamento geometrico, della particella 47, limitrofa alle particelle dei fabbricati in oggetto;
 - l'aspetto legato alla diversa intestazione dei fabbricati (persona fisica: ██████████ rispetto alla particella 47 (persona giuridica: ██████████
- Questo ha portato alla necessità di adottare uno speciale metodo di accatastamento ovvero Docfa per Dichiarazione di porzione di u.i.u.;
- la valutazione, dopo debita consultazione con i tecnici di servizio dell'Agenzia del territorio, in merito all'attribuzione di categoria



collabente, sui fabbricati che presentano uno stato di conservazione precario.

Una volta presentato il Tipo Mappale n. 73606 del 14/07/2023, è stato possibile procedere alle variazioni ed i nuovi accatastamenti delle singole u.i.u. mediante procedure Docfa. La situazione aggiornata attuale del catasto è consultabile all'allegato C.

LOTTO 1 - F.173 P.3 Sub. 1

Sono state trovate alcune differenze non sostanziali tra lo stato rappresentato al catasto e lo stato reale.

Le difformità rilevate (*vedi allegato "K"*) devono essere comunque corrette ai sensi dell'art. 19 comma 4 del D. Legge 78 del 31 maggio 2010 per ottenere la conformità catastale degli immobili, mediante presentazione dei DOCFA. Pertanto i costi per le correzioni ammontano a:

Costi tecnici: € 1.600,00 x 1 unità = € 1.600,00 compreso Cassa e IVA.

Diritti catastali= € 50,00 x 1 unità = € 50,00

TOTALE € 1.650,00 (a) (*vedi all. "O"*).

LOTTO 1 - F.174 P.41 Sub. 7-8

Sono state trovate alcune differenze non sostanziali tra lo stato rappresentato al catasto e lo stato reale.

Le difformità rilevate (*vedi allegato "K"*) devono essere comunque corrette ai sensi dell'art. 19 comma 4 del D. Legge 78 del 31 maggio 2010 per ottenere la conformità catastale degli immobili, mediante



presentazione dei DOCFA. Pertanto i costi per le correzioni ammontano a:

Costi tecnici: € 1.600,00 x 2 unità = € 3.200,00 compreso Cassa e IVA.

Diritti catastali= € 50,00 x 2 unità = € 100,00

TOTALE € 3.300,00 (a) (vedi all. "O").

LOTTO 1 - F.173 P.88 Sub. 1 e P.3 Sub.2

Sono state trovate alcune differenze non sostanziali tra lo stato rappresentato al catasto e lo stato reale.

Le difformità rilevate (vedi allegato "K") devono essere comunque corrette ai sensi dell'art. 19 comma 4 del D. Legge 78 del 31 maggio 2010 per ottenere la conformità catastale degli immobili, mediante presentazione dei DOCFA. Pertanto i costi per le correzioni ammontano a:

Costi tecnici: € 1.600,00 x 2 unità = € 3.300,00 compreso Cassa e IVA.

Diritti catastali= € 50,00 x 2 unità = € 200,00

TOTALE € 3.300,00 (a) (vedi all. "O").

LOTTO 2

Sono state trovate alcune differenze non sostanziali tra lo stato rappresentato al catasto e lo stato reale.

Le difformità rilevate (vedi allegato "K") devono essere comunque corrette ai sensi dell'art. 19 comma 4 del D. Legge 78 del 31 maggio 2010 per ottenere la conformità catastale degli immobili, mediante presentazione dei DOCFA. Pertanto i costi per le correzioni ammontano a:

Costi tecnici: € 1.600,00 x 2 unità = € 3.200,00 compreso Cassa e IVA.

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

Diritti catastali= € 50,00 x 2 unità = € 100,00

TOTALE € 3.300,00 (a) (vedi all. "O").

LOTTO 3

Sono state trovate alcune differenze non sostanziali tra lo stato rappresentato al catasto e lo stato reale.

Le difformità rilevate (vedi allegato "K") devono essere comunque corrette ai sensi dell'art. 19 comma 4 del D. Legge 78 del 31 maggio 2010 per ottenere la conformità catastale degli immobili, mediante presentazione dei DOCFA. Pertanto i costi per le correzioni ammontano a:

Costi tecnici: € 1.600,00 x 1 unità = € 1.600,00 compreso Cassa e IVA.

Diritti catastali= € 50,00

TOTALE € 1.650,00 (a) (vedi all. "O").

LOTTO 4

Sono state trovate alcune differenze non sostanziali tra lo stato rappresentato al catasto e lo stato reale.

Le difformità rilevate (vedi allegato "K") devono essere comunque corrette ai sensi dell'art. 19 comma 4 del D. Legge 78 del 31 maggio 2010 per ottenere la conformità catastale degli immobili, mediante presentazione dei DOCFA. Pertanto i costi per le correzioni ammontano a:

Costi tecnici: € 1.600,00 x 2 unità = € 3.200,00 compreso Cassa e IVA.

Diritti catastali= € 50,00 x 2 unità = € 100,00

TOTALE € 3.300,00 (a) (vedi all. "O").

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

LOTTO 5

Sono state trovate alcune differenze non sostanziali tra lo stato rappresentato al catasto e lo stato reale, come riportato nella risposta al quesito 6, sopra illustrato.

Le difformità rilevate (*vedi allegato "J"*) devono essere comunque corrette ai sensi dell'art. 19 comma 4 del D. Legge 78 del 31 maggio 2010 per ottenere la conformità catastale degli immobili, mediante presentazione dei DOCFA. Pertanto i costi per le correzioni ammontano a:

Costi tecnici: € 1.600,00 x 1 unità = € 1.600,00 compreso Cassa e IVA.

Diritti catastali= € 50,00

TOTALE € 1.650,00 (a) (*vedi all. "O"*).

10-Quesito:

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

10-Risposta:

LOTTO 1

Il Piano Operativo del Comune di Castelnuovo Berardenga è stato adottato con Delibera C.C. n.20 del 03/04/2023 e pubblicato sul BURT n. 17 del 26/04/2023.

Nel Piano Operativo, l'area ricade all'interno del territorio rurale, cioè alle parti di territorio esterne al perimetro urbanizzato. In particolare si trova all'interno della fascia nord delle Masse della Berardenga (R2) (*vedi allegato "I"*) e rientra tra i grandi complessi, la cui disciplina d'intervento è



la t1 (art.23 del P.O.).

Gli interventi sugli edifici sono essenzialmente finalizzati alla conservazione e al recupero funzionale, escluso il fabbricato della particella 253.

Per i terreni del lotto 1 vedi allegato N “Certificato di Destinazione Urbanistica”

LOTTO 2 e 3

Il Regolamento Edilizio del Comune di Asciano è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n.31 del 31/03/2017.

Nel Regolamento Edilizio, l’area ricade all’interno del centro abitato di Arbia, in particolare nella zona omogenea B “parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A (prev. residenziali)” (*vedi allegato “1”*).

Gli interventi sugli edifici sono di tipo "ri a", che essenzialmente devono garantire la salvaguardia delle principali caratteristiche tipologiche,

formali e strutturali; in particolare, sono sempre ammessi:

- gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) all'interno dei centri abitati;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e per le esigenze dei diversamente abili, anche in aggiunta ai volumi esistenti;
- la realizzazione di nuove autorimesse interrato all'interno del perimetro dei centri abitati, nel rispetto della normativa vigente, da realizzarsi nel lotto di pertinenza, compatibilmente con l'inserimento nel contesto;
- la realizzazione di opere pertinenziali che non costituiscono volume;



- a realizzazione di locali tecnici, come definiti dal DPGR 39/R.

LOTTO 4

Nel Regolamento Edilizio, l'area ricade all'interno del centro abitato di Arbia, in particolare nella zona omogenea B "parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A (prev. residenziali)" (*vedi allegato "1"*).

Gli interventi sugli edifici sono di tipo "pa" Piani Attuativi, la cui finalità è quella di completare l'ultima parte di un progetto di recupero complessivo del primo isolato alle porte della frazione di Arbia attraverso interventi di ristrutturazione o riedificazione con l'inserimento di verde pubblico.

LOTTO 5

Nel Regolamento Edilizio, l'area ricade all'interno del centro abitato di Arbia, in particolare nella zona omogenea B "parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A (prev. residenziali)" (*vedi allegato "1"*).

Gli interventi sugli edifici sono di tipo "ri b", nei quali sono consentiti, oltre la salvaguardia delle principali caratteristiche tipologiche, formali e strutturali, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, interventi pertinenziali, addizioni volumetriche e gli interventi di sostituzione edilizia.

LOTTO 6

Per i terreni del lotto 6 vedi allegato N "Certificato di Destinazione



Urbanistica”.

11-Quesito:

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;

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo Giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalienti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

11-Risposta:

LOTTO 1

- 1. AUTORIZZAZIONE n. 136 del 18/02/1986** per “Riparazione tetto del granaio e dell'annesso agricolo” presentata dalla signora Caterina Venturini
- 2. Richiesta di CONDONO prot. 3122 del 29/03/1986 P.E. 269** (richiesta



integrazione documentazione in data 31/12/1987, mai consegnata); in tale richiesta è dichiarato che il periodo di ultimazione del fabbricato è compreso tra il 02/09/1967 e il 29/01/1977 ed in particolare viene dichiarato come anno di ultimazione il 1969.

3. **Art.26 LR 47/85 prot. 607 del 20/01/1990 P.E. 217** per “Lavori di demolizione, nuove pavimentazioni e rivestimenti parietali”
4. **C.E. in sanatoria n. 4 del 11/02/2003, prot 19354 del 10/12/2001 P.E. 487/2001** per “Aumento di volume su una porzione di fabbricato e creazione terrazzamenti mediante sbancamento di terreno”
5. **DIA prot. 7823 del 30/05/2003 P.E. 212/03 per** “Lavori di manutenzione alla copertura del locale ad uso magazzino posto al piano terreno del fabbricato adibito a cantina con accessori in Loc. Montaperti Piazza Violante di Baviera”

Su buona parte degli immobili del lotto 1 non sono state reperite planimetria o documentazione tecnica comprovante lo stato dei luoghi nel passato e pertanto occorre fare delle valutazioni deduttive (non comprovanti) edificio per edificio.

LOTTO 1-F.174 P.45

Subalterno 6 (che comprende ex 45, ex 101 e fabbricato non accampionato)

Nel catasto d’impianto pubblicato nel Comune di Castelnuovo Berardenga il 01/11/1951 sono presenti i fabbricati del subalterno 6 corpi fabbrica CF1



e CF3.

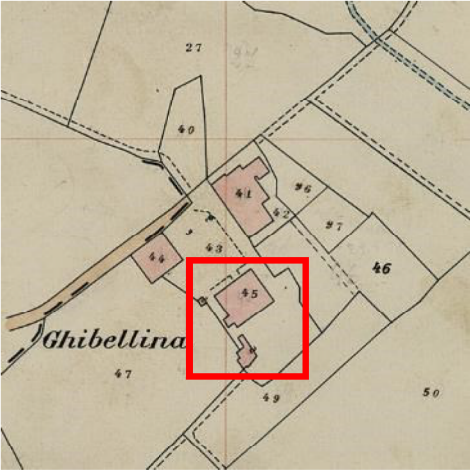


Immagine 28 Catasto d'impianto 1951

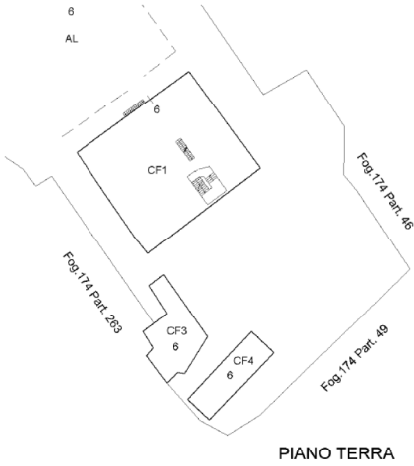


Immagine 29 Estratto elaborato planimetrico 2023

Inoltre da approfondimenti cartografici i fabbricati risultano esistenti nelle ortofoto del 1954, non solo i corpi fabbrica CF1 e CF3, ma anche il CF4 che presumibilmente è stato costruito tra il 1951 e il 1954.

Quindi, pur non essendo stato possibile reperire atti abilitativi presso il Comune di Castelnuovo Berardenga e non avendo planimetrie interne per effettuare un'analisi di dettaglio, i fabbricati si possono considerare legittimi in quanto fuori dal centro abitato, in un'area non interessata da piani regolatori e realizzati prima dell'entrata in vigore della L. 765/67.

Come sopra evidenziato sono presenti presso l'UTC alcune sanatorie riguardanti il nucleo di Monteaperti, senza avere possibilità di una esatta attribuzione delle singole pratiche di condono ai vari fabbricati. Il Comune di Castelnuovo Berardenga non ha mai rilasciato la concessione in



sanatoria, in quanto il soggetto richiedente non inoltrò a suo tempo la documentazione richiesta dallo stesso Comune. Ad oggi, essendo stata pagata a suo tempo l'oblazione, si può ritenere che trasmettendo al comune la documentazione richiesta per le varie pratiche, gli immobili possano ritenersi, salvo buon fine della conclusione delle stesse, sostanzialmente regolari sotto il profilo urbanistico.

Subalterni 7-8-9-10-11-12 (che comprendono ex particella 44 e porzioni non accampionate)

Per questo fabbricato non è stato possibile reperire atti abilitativi presso il Comune di Castelnuovo Berardenga, tuttavia da approfondimenti cartografici il fabbricato risulta esistente nelle ortofoto del 1954.

L'intero fabbricato che si trova sulla particella ex 44 è presente nel catasto d'impianto pubblicato nel Comune di Castelnuovo Berardenga il 01/11/1951; inoltre da approfondimenti cartografici il fabbricato, nella sua sagoma attuale, risulta esistente nell'ortofoto del 1954.

Riguardo alla porzione di fabbricato adibito a magazzino, l'unica parte dell'intero fabbricato che risultava accatastata, possiamo constatare che è stato aggiunto al vano un bagno e sono stati demoliti alcuni tramezzi. Queste opere sono sanabili tramite:

1. SCIA in sanatoria, previo pagamento delle seguenti spese, compreso oneri e accessori di legge:

Sanzione amministrativa pari a	€ 1.000,00
--------------------------------	------------

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

Diritti di istruttoria (in vigore dal 2022) € 120,00

Spese tecniche € 2.500,00

TOTALE € 3.620,00 (vedi allegato "O")

2. Pratica di sanatoria presso il Genio civile previo pagamento delle seguenti spese, compreso oneri e accessori di legge:

Diritti di istruttoria € 100,00

Spese tecniche € 3.500,00

TOTALE € 3.600,00 (vedi allegato "O")

LOTTO 1-F.174 P.265 (ex 100)

Analogo discorso può essere fatto per la particella 265 che risulta nel catasto d'impianto e nella ortofoto del 1954, per la quale non è presente una planimetria interna di dettaglio, ma che può essere considerata legittima.

LOTTO 1-F.174 P.41 S.6-7-8

Per questo fabbricato non è stato possibile reperire atti abilitativi presso il Comune di Castelnuovo Berardenga tranne che per una porzione di cantina posta sul retro, rispetto alla piazza, per cui è stata depositata una Dia per "Manutenzione straordinaria per ripassatura e coibentazione del tetto della cantina" (anno 2003). Pur essendo presente la planimetria di questa porzione di immobile nella rappresentazione grafica del tecnico allegata alla pratica e constatando che le opere hanno una fattura relativamente recente, si ritiene che per la legittimità dell'immobile



occorra presentare una pratica:

1. SCIA in sanatoria, previo pagamento delle seguenti spese, compreso oneri e accessori di legge:

Sanzione amministrativa pari a	€ 1.000,00
Diritti di istruttoria (in vigore dal 2022)	€ 120,00
Spese tecniche	€ 2.500,00

TOTALE € 3.620,00 (vedi allegato "O")

2. Pratica di sanatoria presso il Genio civile previo pagamento delle seguenti spese, compreso oneri e accessori di legge:

Diritti di istruttoria	€ 100,00
Spese tecniche	€ 3.500,00

TOTALE € 3.600,00 (vedi allegato "O")

LOTTO 1-F.173 P.88 S.1 e P.3 S.2

Per questo fabbricato non è stato possibile reperire atti abilitativi presso il Comune di Castelnuovo Berardenga, tuttavia da approfondimenti cartografici il fabbricato risulta esistente nelle ortofoto del 1954.

L'intero fabbricato che si trova sulla particella è presente nel catasto d'impianto pubblicato nel Comune di Castelnuovo Berardenga il 01/11/1951; inoltre da approfondimenti cartografici il fabbricato, nella sua sagoma attuale, risulta esistente nell'ortofoto del 1954.

Per il grande fabbricato storico denominato il "Granaio", si può constatare che lo stato reale è presumibilmente rimasto originario dalla costruzione,



salvo le normali manutenzioni ordinarie alle superfici interne. Altresì la porzione a monte del piano terra presenta alcuni bagni evidentemente di fattura relativamente recente; tali opere, prive di pratica edilizia, sono sanabili tramite:

1. SCIA in sanatoria, previo pagamento delle seguenti spese, compreso oneri e accessori di legge:

Sanzione amministrativa pari a	€ 1.000,00
Diritti di istruttoria (in vigore dal 2022)	€ 120,00
Spese tecniche	€ 2.500,00

TOTALE € 3.620,00 (vedi allegato "O")

2. Pratica di sanatoria presso il Genio civile previo pagamento delle seguenti spese, compreso oneri e accessori di legge:

Diritti di istruttoria	€ 100,00
Spese tecniche	€ 3.500,00

TOTALE € 3.600,00 (vedi allegato "O")

LOTTO 1-F.173 P.3 S.1

Per questo fabbricato non è stato possibile reperire atti abilitativi presso il Comune di Castelnuovo Berardenga per quanto riguarda la costruzione, tuttavia da approfondimenti cartografici il fabbricato risulta esistente nelle ortofoto del 1954; inoltre l'intero fabbricato che si trova sulla particella è presente nel catasto d'impianto pubblicato nel Comune di Castelnuovo Berardenga il 01/11/1951. Risulta presente soltanto una

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

pratica edilizia sopra citata per “Aumento di volume” relativamente alla porzione con il tetto più basso in corrispondenza del magazzino. Per tale porzione si può dichiarare la conformità urbanistica in quanto la rappresentazione planimetrica coincide con lo stato reale. Per la rimanente parte dell’edificio (abitazione con bagno), riferendosi alla planimetria catastale (sostanzialmente conforme allo stato reale tranne che per rappresentazioni grafiche di diversa epoca), in considerazione degli elementi architettonici rilevati (tetto, aperture, finiture delle imbotti, ecc.) si può dichiarare la conformità urbanistica.

LOTTO 1-F.174 P.253 S.1

Per questo fabbricato non è stato possibile reperire atti abilitativi presso il Comune di Castelnuovo Berardenga per quanto riguarda la costruzione, tuttavia da approfondimenti cartografici il fabbricato risulta esistente nelle ortofoto del 1954 ma non presente nel catasto d’impianto pubblicato nel Comune di Castelnuovo Berardenga il 01/11/1951.

Pur non essendo stato possibile reperire atti abilitativi presso il Comune di Castelnuovo Berardenga e non avendo una planimetria di riferimento, la tettoia si può considerare legittima in quanto fuori dal centro abitato, in un’area non interessata da piani regolatori e realizzati prima dell’entrata in vigore della L. 765/67.

LOTTI 2-3

Valutazioni e documentazioni comuni



Per questi lotti non è stato possibile reperire atti abilitativi presso il Comune di Asciano, tuttavia da approfondimenti cartografici il fabbricato risulta esistente nelle ortofoto del 1954.

Inoltre l'intero fabbricato che si trova sulla particella 36 è presente nel catasto d'impianto pubblicato nel Comune di Asciano il 01/11/1951 pertanto nel complesso il fabbricato si può considerare legittimo.

Per i lotti 2 e 3 sono state rilevate le seguenti pratiche comuni relative ad opere esterne:

1. **DIA prot.10932 del 06/09/2004**, per "Istallazione di due barriere automatiche a catena sul resede di proprietà" presentata dalla ditta [REDACTED]
2. **Comunicazione attività edilizia libera P.E.3704/2000**, per "Ripristino pavimentazione e rete elettrosaldata" presentata da [REDACTED] in data 24/06/2013 prot. 5548;

In ogni caso, di seguito e separatamente per ciascun lotto si eseguono le valutazioni specifiche.

LOTTO 2

A livello di planimetria interna non è possibile effettuare un'analisi di dettaglio per mancanza di documentazione come sopra citato. Pertanto ci si può prudenzialmente riferire alle planimetrie catastali depositate nel 1986, planimetrie firmate e timbrate da tecnico professionista.

Analizzando le planimetrie dello stato reale e quelle del catasto, fatte le



dovute omogeneizzazione dei fattori di scala dei documenti, le difformità rilevate sono state verificate sul posto analizzando la fattura edilizia dei vari punti sia internamente che esternamente da cui può dedurre che tali difformità siano esclusivamente attribuite a una diversa metodologia rappresentativa collegata alla cultura tecnico-amministrativa dell'epoca. Pertanto le difformità non sono sostanziali e non si considerano come veri e propri abusi, quindi non in contrasto con le vigenti normative urbanistiche e possono essere quindi regolarizzate tramite mediante:

1. Richiesta di CILA per mancata comunicazione dell'inizio dei lavori (art. 136 comma 6 L.R. 65/2014), previo pagamento delle seguenti spese IVA compresa:

Sanzione amministrativa	€ 1.000,00
Diritti di istruttoria (in vigore dal 2022)	€ 60,00
Spese tecniche	€ 1.800,00

TOTALE € 2.860,00 (*vedi allegato "O"*).

LOTTO 3

Dalla documentazione reperita non è possibile risalire alle planimetrie interne e fare una verifica puntuale dell'appartamento.

Tuttavia dall'analisi esterna del fabbricato è dalla valutazione della planivolumetria delle foto aeree storiche, è visibile la presenza di una terrazza al posto del vano attualmente presente denominato appunto "vano ex terrazza". Ad avvalorare tale ipotesi anche la planimetria

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

catastale del 1986 dove il vano è denominato terrazza: tale denominazione e la presenza evidente di una ringhiera dimostra, ad avviso del sottoscritto, che la terrazza era al 1986 effettivamente una terrazza scoperta. Nello stato reale al posto della ringhiera c'è una vera e propria parete con ampia finestra e la "terrazza" è coperta da un tetto inclinato. Pertanto appare evidente sono state apportate delle opere successivamente al 1986, opere non autorizzate da alcun documento amministrativo in quanto nulla è stato reperito presso l'UTC del Comune di Asciano.

Dall'analisi della cartografia aerea le opere che hanno condotto alla situazione attuale, si fanno risalire, presumibilmente, ad una modifica eseguita tra il 2005 e il 2007.

Tutto ciò premesso e successivamente ad un incontro presso il Comune di Asciano con il tecnico addetto all'urbanistica, si può sostenere che il tamponamento della parete e la costruzione del tetto fa configurare il terrazzo come un vero e proprio volume aggiunto alla costruzione originaria. Ai sensi dell'art. 17 delle NTA dello strumento urbanistico vigente, l'edificio ricade in una zona urbanistica in cui la massima categoria d'intervento è la "ri a", ristrutturazione di tipo leggero, che non consente alcun tipo di aumento volumetrico.

Pertanto l'opera abusiva non è sanabile dovrà essere presentata, di concerto con il Comune di Asciano, una pratica per messa in pristino dei



luoghi con demolizione senza ricostruzione.

Per la pratica edilizia in questione, pertanto si prevedono i seguenti costi:

1. Pratica di demolizione senza ricostruzione, previo pagamento delle seguenti spese, compreso oneri e accessori di legge:

Diritti di istruttoria (in vigore dal 2022)	€ 100,00
Spese tecniche	€ 6.000,00

TOTALE € 6.100,00 (vedi allegato "O").

Oltre alle spese tecnico professionali dovranno essere sostenuti i costi edili dei ripristini al momento non quantificati per essere l'intervento legato ad una progettazione di dettaglio funzione sia delle valutazioni tecniche che delle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

LOTTO 4

Per questo lotto non è stato possibile reperire atti abilitativi presso il Comune di Asciano, tuttavia da approfondimenti cartografici il fabbricato risulta esistente nelle ortofoto del 1954.

Inoltre il fabbricato che si trova sulla particella 40 è presente nel catasto d'impianto pubblicato nel Comune di Asciano il 01/11/1951 pertanto nel complesso il fabbricato si considera legittimo.

Per le verifiche sulle difformità urbanistiche relative alla planimetria interna del lotto 4 si considera che la planimetria catastale abbia valenza equivalente alla planimetria autorizzativa in quanto la planimetria dell'appartamento sub. 4 è stata depositata nel 1943, durante il periodo



dell'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana.

Per quanto riguarda il sub. 6 la planimetria catastale è stata depositata nel 1985, pertanto, pur non avendo la stessa valenza della planimetria del 1943, ci si può prudenzialmente riferire alla planimetria catastale depositata nel 1986, planimetrie firmate e timbrate da tecnico professionista.

Nel sub. 4 le difformità riscontrate sono non sostanziali, né in contrasto con le vigenti normative urbanistiche, e quindi possono essere considerate come mero errore grafico, e complessivamente regolarizzabili.

Nel sub.6 le difformità riscontrate sono in parte non sostanziali, né in contrasto con le vigenti normative urbanistiche, e quindi possono essere considerate come mero errore grafico, e complessivamente regolarizzabili e in parte che sono andate ad incidere sulla parte strutturale dell'edificio e che necessitano di una procedura di attenta verifica delle murature e dei criteri con cui venne fatta la demolizione dei muri originali: conseguentemente occorrerà fare una pratica di Sanatoria presso l'ufficio del Genio Civile che potrà essere una pratica con o senza opere edili da realizzare per raggiungere la conformità di legge. Tali opere consistono nello spostamento del muro portante con conseguente allargamento del bagno e apertura di una finestra, nello stesso muro portante in corrispondenza del corridoio a comune.



Pertanto per il sub. 4 è regolarizzabile mediante:

3. Richiesta di CILA per mancata comunicazione dell'inizio dei lavori (art. 136 comma 6 L.R. 65/2014), previo pagamento delle seguenti spese IVA compresa:

Sanzione amministrativa	€ 1.000,00
Diritti di istruttoria (in vigore dal 2022)	€ 60,00
Spese tecniche	€ 1.800,00

TOTALE € 2.860,00 (vedi allegato "O").

Per il sub.6 le opere non sostanziali sono regolarizzabili insieme alle opere che hanno inciso sulla parte strutturale mediante:

4. SCIA in sanatoria, previo pagamento delle seguenti spese, compreso oneri e accessori di legge:

Sanzione amministrativa pari a	€ 1.000,00
Diritti di istruttoria (in vigore dal 2022)	€ 120,00
Spese tecniche	€ 2.500,00

TOTALE € 3.620,00 (vedi allegato "O")

5. Pratica di sanatoria presso il Genio civile previo pagamento delle seguenti spese, compreso oneri e accessori di legge:

Diritti di istruttoria	€ 100,00
Spese tecniche	€ 3.500,00

TOTALE € 3.600,00 (vedi allegato "O")

LOTTO 5



1. **Licenza Edilizia n° 103 del 16/12/1976**, per “Fabbricato per abitazione civile per n.4 appartamenti” presentata da ██████████ in data 26/05/1976 prot. n° 3244;
 - Inizio lavori del 05/12/1977;
2. **Voltura di Licenza Edilizia prot. 2279 del 09/05/1978;**
3. **Concessione Edilizia per Variante n° 67 del 08/09/1979**, per “Modifiche in corso d’opera al fabbricato autorizzato con Licenza Edilizia n. 103 del 16/12/1976” presentata dalla ditta ██████████ ██████████ in data 05/07/1979 prot. n° 3985;
 - Fine lavori del 05/10/1979 prot.5771 del 16/10/1979
4. **Autorizzazione di Agibilità prot. 5772 del 23/11/1979**

Dall’analisi tra lo stato depositato presso l’U.T.C. del Comune di Asciano e lo stato reale, le difformità riscontrate non sono sostanziali, né in contrasto con le vigenti normative urbanistiche e possono essere quindi regolarizzate tramite:

6. Richiesta di CILA per mancata comunicazione dell'inizio dei lavori (art. 136 comma 6 L.R. 65/2014), previo pagamento delle seguenti spese IVA compresa:

Sanzione amministrativa	€ 1.000,00
Diritti di istruttoria (in vigore dal 2022)	€ 60,00
Spese tecniche	€ 1.800,00

TOTALE € 2.860,00 (vedi allegato "O").



12-Quesito:

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;

12-Risposta:

Al momento della relazione di stima i beni erano in parte inagibili, in parte liberi, in parte affittati e in parte occupati dall'esecutato.

LOTTO 1



1. Contratto di affitto di fondo rustico (terreni) del 20 dicembre 2007:

locatore [REDACTED]

locatario signor [REDACTED]

Superficie terreni affittati pari a ha 53.04.40

Contratto esistente alla data di pignoramento.

2. Contratto di affitto di fondo rustico (terreni) del 27 maggio 2013:

locatore signor [REDACTED]

locatario [REDACTED]

Superficie vigneti affittati pari a ha 04.88.78

Contratto esistente alla data di pignoramento.

Essendo i suddetti contratti di affitto riguardanti i soggetti eseguiti, non sono presi in considerazione ai fini di diritti di terzi.

3. Contratto di sub-affitto di fondo rustico (terreni) del 01 maggio 2021:

locatore [REDACTED]

locatario signor [REDACTED]

Superficie terreni affittati pari a ha 06.68.48 di cui vitati pari a ha 03.31.29; si trasferisce le quote Chianti per un totale di ha 01.29.61.

COMUNE	FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ	COD CONTRATTO
CASTELNUOVO BGA	159	40p	VIGNETO	TZD21T002903000KB
CASTELNUOVO BGA	174	10	PASC CESPUG	TZD21T002903000KB
CASTELNUOVO BGA	174	15AA	VIGNETO	TZD21T002903000KB
CASTELNUOVO BGA	174	225AA	SEMIN ARBOR	TZD21T002903000KB
CASTELNUOVO BGA	174	225AB	ULIVETO	TZD21T002903000KB

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
 Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
 Tel. 0577983260 Fax 0577992670
 Email: raffaele@architettogambassi.it
 Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
 C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

CASTELNUOVO BGA	174	4AA	BOSCO MISTO	TZD21T002903000KB
CASTELNUOVO BGA	174	4AB	ULIVETO	TZD21T002903000KB
CASTELNUOVO BGA	174	5AA	ULIVETO	TZD21T002903000KB
CASTELNUOVO BGA	174	5AB	SEMIN ARBOR	TZD21T002903000KB
CASTELNUOVO BGA	174	6AA	PASCOLO	TZD21T002903000KB
CASTELNUOVO BGA	174	6AB	ULIVETO	TZD21T002903000KB
CASTELNUOVO BGA	174	7AA	ULIVETO	TZD21T002903000KB
CASTELNUOVO BGA	174	7AB	PASCOLO ARB	TZD21T002903000KB

Contratto ha validità anni 1.

Contratto successivo alla data di pignoramento.

Contratto di sub-affitto di fondo rustico (terreni) del 01 maggio 2021:

locatore [REDACTED]

locatario signor [REDACTED]

Superficie terreni affittati pari a ha 53.18.20; si trasferisce le quote Chianti

COMUNE	FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ	COD CONTRATTO
CASTELNUOVO BGA	159	61	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	159	79	BOSCO CEDUO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	159	80	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	159	95	ULIVETO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	159	104	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	159	112	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	159	114	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	159	116	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	159	118	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	159	121	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	159	508	ULIVETO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	159	510	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	159	511	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	159	110AA	BOSCO CEDUO	TZD21T002902000JJ

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
 Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
 Tel. 0577983260 Fax 0577992670
 Email: raffaele@architettogambassi.it
 Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
 C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
 E.I. 86/2019 riunita a
 237/2019

CASTELNUOVO BGA	159	110AB	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	159	81AA	PRATO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	159	81AB	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	3	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	5	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	6	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	7	BOSCO MISTO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	8	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	12	BOSCO CEDUO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	14	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	15	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	16	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	17	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	19	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	23	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	24	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	25	BOSCO MISTO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	82	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	102	PRATO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	1AA	INCOLT STER	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	1AB	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	20AA	PASCOLO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	20AB	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	4AA	BOSCO MISTO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	4AB	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	173	82	ULIVETO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	173	2AA	ULIVETO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	173	2AB	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	173	83AA	ULIVETO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	173	83AB	SEMIN ARBOR	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	174	21	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	174	46	SEMIN ARBOR	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	174	48	SEMIN ARBOR	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	174	49	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
 Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
 Tel. 0577983260 Fax 0577992670
 Email: raffaele@architettogambassi.it
 Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
 C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

CASTELNUOVO BGA	174	50	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	174	52	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	174	60	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	174	96	SEMIN ARBOR	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	174	98	PASCOLO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	174	108	PRATO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	174	109	BOSCO CEDUO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	174	110	SEMIN ARBOR	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	174	144	ULIVETO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	174	143AA	SEMIN ARBOR	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	174	20AA	ULIVETO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	174	20AB	BOSCO MISTO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	174	27AB	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	174	47AA	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	174	47AB	SEMIN ARBOR	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	21	VIGNETO	TZD21T002902000JJ
CASTELNUOVO BGA	172	28	SEMINATIVO	TZD21T002902000JJ

(mancano il 174.40, 174.14, 159.509 e 174.208) che sono state soppresse e non risultano nel pignoramento)

Contratto ha validità anni 1.

Contratto successivo alla data di pignoramento.

4. Contratto di affitto di fondo rustico (terreni) del 01 maggio 2021:

locatore [REDACTED]

locatario signor [REDACTED]

Superficie terreni affittati pari a ha 25.56.45 di cui vitati pari a ha 04.50.39; si trasferisce le quote Chianti per un totale di ha 04.50.39.

COMUNE	FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ	COD CONTRATTO
SIENA	50	33	BOSCO CEDUO	TZD21T002901000II



SIENA	50	58	BOSCO CEDUO	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	159	76	ULIV VIGNET	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	159	82	BOSCO ALTO	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	159	83	SEMINATIVO	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	159	89	BOSCO ALTO	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	159	325	SEMIN ARBOR	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	159	335	SEMIN ARBOR	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	159	410AA	ULIVETO	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	159	410AB	SEMIN ARBOR	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	159	474AA	VIGNETO	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	159	474AB	ULIVETO	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	159	476AB	SEMIN ARBOR	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	159	90AA	VIGNETO	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	159	90AB	SEMIN ARBOR	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	159	98AA	BOSCO MISTO	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	159	98AB	PASCOLO	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	172	21	VIGNETO	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	172	28	SEMINATIVO	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	174	133AA	ULIVETO	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	174	133AB	PASC CESPUG	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	174	134AA	ULIVETO	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	174	134AB	PASC CESPUG	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	174	141AA	ULIVETO	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	174	141AB	SEMIN ARBOR	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	174	142AA	ULIVETO	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	174	142AB	SEMIN ARBOR	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	174	143AB	VIGNETO	TZD21T002901000II
CASTELNUOVO BGA	174	27AA	VIGNETO	TZD21T002901000II

(mancano il 174.4 e 174.151 che sono state soppresse e non risultano nel pignoramento; la particella 159.476 è passata ad altra procedura)

Contratto ha validità anni 1.

Contratto successivo alla data di pignoramento.

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

5. Contratto di affitto di fondo rustico (terreni) del 01 maggio 2021:

locatore [REDACTED]

locatario signor [REDACTED]

Superficie terreni affittati pari a ha 09.41.50 .

COMUNE	FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ	COD CONTRATTO
ASCIANO	28	45	SEMINATIVO	TZD21T002904000LC
ASCIANO	28	133	SEMINATIVO	TZD21T002904000LC
CASTELNUOVO BGA	159	30	BOSCO MISTO	TZD21T002904000LC
CASTELNUOVO BGA	159	40	VIGNETO	TZD21T002904000LC
CASTELNUOVO BGA	159	250	AREA RURALE	TZD21T002904000LC
CASTELNUOVO BGA	174	9	SEMIN ARBOR	TZD21T002904000LC
CASTELNUOVO BGA	174	16	BOSCO MISTO	TZD21T002904000LC
CASTELNUOVO BGA	174	15AB	SEMINATIVO	TZD21T002904000LC

Contratto ha validità anni 1.

Contratto successivo alla data di pignoramento.

6. Contratto di affitto di ramo di azienda del 15 luglio 2020:

locatore [REDACTED]

locatario [REDACTED] amministratore signor [REDACTED]

I beni oggetto di affitto sono in parte in loc. Brignole, che sono oggetto della procedura esecutiva riunita n. 237/2019, CTU Geom. Simonetta Cresti, ed in parte in via Martiri di Montaperti, precisamente l'immobile denominato "Antico Granaio di Montaperti", di cui si occupa la presente procedura n. 86/2020 (riunita alla n. 237/2019).

Durata del contratto 16 luglio 2020-15 luglio 2021, tacitamente rinnovata



anno per anno.

Contratto successivo alla data di pignoramento.

Il giusto prezzo della locazione astrattamente ritraibile per il godimento della proprietà locata, come consegnato in data 20/01/2022, è la seguente:

La quantificazione del giusto prezzo della locazione dei beni (edifici e resedi) di cui al contratto di affitto [REDACTED] pari a €/anno 7.940,90 (€/mese 661,74);

quantificazione del giusto prezzo della locazione dei beni (terreni agricoli) di cui ai contratti di affitto [REDACTED] €/anno 8.191,06 (€/mese 682,59) (vedi allegato "P").

LOTTO 2, LOTTO 3, LOTTO 4, LOTTO 5 e LOTTO 6: non risultano contratti di affitto.

13-Quesito:

alleghi, 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;

13-Risposta:

Essendo l'esecutato una società non si allega estratto per riassunto degli atti di matrimonio.



14-Quesito:

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);

14 – Risposta:

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato.

15-Quesito:

precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);

15 - Risposta:

LOTTO 1

LOTTO 1 - F.173 P.3 S.1

L'appartamento presenta impianti datati che necessitano di specifici interventi di ammodernamento. L'appartamento non è dotato di Certificazione Energetica A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). L'immobile in oggetto è risultato, al momento del sopralluogo, in assenza di impianti completi. È stato necessario quindi redigere l'APE in modalità "Edificio senza impianto". Pertanto si allega A.P.E. redatto dal sottoscritto (*vedi allegato "L"*).

LOTTO 1 - F.173 P.3 S.2 e P.88 S.1

L'edificio è dotato di impianti datati ma funzionanti. Non si ravvede la necessità di specifici interventi di aggiornamento ma sicuramente



nell'ambito di una ristrutturazione questi saranno rifatti seguendo le attuali normative. L'edificio non è dotato di Certificazione Energetica A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). Al momento non risultano eseguite le operazioni di controllo dell'impianto, finché tali operazioni non verranno effettuate, non sarà possibile da parte del Certificatore redigere l'APE.

LOTTO 1 - F.174 P.41 S.6

L'appartamento risulta frutto di un intervento di ristrutturazione recente lasciato al grezzo. Gli impianti si presentano predisposti in opera, ma risultano incompleti. L'appartamento non è dotato di Certificazione Energetica A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). L'immobile in oggetto è risultato, al momento del sopralluogo, in assenza di impianti completi. È stato necessario quindi redigere l'APE in modalità "Edificio senza impianto". Pertanto si allega A.P.E. redatto dal sottoscritto (*vedi allegato "L"*).

LOTTO 1 - F.174 P.45 S.6

Le unità collabenti presentano impianti adeguati all'epoca della costruzione, non sono funzionanti e necessitano un rifacimento seguendo le attuali normative. Gli immobili in oggetto sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

LOTTO 1 - F.174 P.45 S.7

Il magazzino è dotato di impianto elettrico e idrico-sanitario funzionanti.



Non si ravvede la necessità di specifici interventi di aggiornamento. L'immobile in oggetto è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

LOTTO 1 - F.174 P.45 S.8

Il magazzino è dotato di impianto elettrico funzionante. L'immobile in oggetto è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

LOTTO 1 - F.174 P.45 S.9

Il magazzino è dotato di impianto elettrico funzionante. L'immobile in oggetto è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

LOTTO 1 - F.174 P.45 S.10 – 12

La rimessa è dotata di impianto elettrico funzionante. L'immobile in oggetto è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

LOTTO 1 - F.174 P.45 S.11

L'appartamento presenta impianti datati che necessitano di specifici interventi di ammodernamento. L'appartamento non è dotato di Certificazione Energetica A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). L'immobile in oggetto è risultato, al momento del sopralluogo, in assenza di impianti completi. È stato necessario quindi redigere l'APE in modalità "Edificio senza impianto". Pertanto si allega A.P.E. redatto dal sottoscritto



(vedi allegato "L").

LOTTO 1 - F.174 P.265

L'unità collabente non è dotata di impianti. L'immobile in oggetto è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

LOTTO 1 - F.174 P.253

La tettoia non è dotata di impianti. L'immobile in oggetto è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

LOTTO 1 - F.174 P.41 S.7 - 8

Le cantine sono dotate di impianti datati ma funzionanti. Non si ravvede la necessità di specifici interventi di aggiornamento ma sicuramente nell'ambito di una ristrutturazione questi saranno rifatti seguendo le attuali normative. L'immobile in oggetto è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

LOTTO 2

LOTTO 2 - F.28 P.36 S.7

L'appartamento presenta impianti datati che necessitano di specifici interventi di ammodernamento. L'appartamento non è dotato di Certificazione Energetica A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). L'immobile in oggetto è risultato, al momento del sopralluogo, in assenza di impianti completi. È stato necessario quindi redigere l'APE in modalità "Edificio senza impianto". Pertanto si allega A.P.E. redatto dal sottoscritto *(vedi allegato "L").*



LOTTO 2 - F.28 P.36 S.8

L'appartamento presenta impianti datati che necessitano di specifici interventi di ammodernamento. L'appartamento non è dotato di Certificazione Energetica A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). L'immobile in oggetto è risultato, al momento del sopralluogo, in assenza di impianti completi. E' stato necessario quindi redigere l'APE in modalità "Edificio senza impianto". Pertanto si allega A.P.E. redatto dal sottoscritto (*vedi allegato "L"*).

LOTTO 3

L'appartamento è dotato di impianti datati ma funzionanti. L'appartamento non è dotato di Certificazione Energetica A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). Al momento non risultano eseguite le operazioni di controllo dell'impianto, finché tali operazioni non verranno effettuate, non sarà possibile da parte del Certificatore redigere l'APE.

LOTTO 4

LOTTO 4 - F.28 P.40 S.4

L'appartamento presenta impianti datati che necessitano di specifici interventi di ammodernamento. L'appartamento non è dotato di Certificazione Energetica A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). L'immobile in oggetto è risultato, al momento del sopralluogo, in assenza di impianti completi. È stato necessario quindi redigere l'APE in modalità "Edificio senza impianto". Pertanto si allega A.P.E. redatto dal sottoscritto



(vedi allegato "L").

LOTTO 4 - F.28 P.40 S.6

L'appartamento presenta impianti datati che necessitano di specifici interventi di ammodernamento. L'appartamento non è dotato di Certificazione Energetica A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). L'immobile in oggetto è risultato, al momento del sopralluogo, in assenza di impianti completi. È stato necessario quindi redigere l'APE in modalità "Edificio senza impianto". Pertanto si allega A.P.E. redatto dal sottoscritto *(vedi allegato "L").*

LOTTO 5

L'appartamento è dotato di impianti relativamente recenti (2015) adeguati all'epoca della costruzione e funzionanti. L'appartamento non è dotato di Certificazione Energetica A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). Al momento non risultano eseguite le operazioni di controllo dell'impianto, finché tali operazioni non verranno effettuate, non sarà possibile da parte del Certificatore redigere l'APE.

16-Quesito:

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.);

16-Risposta:

I beni oggetto di perizia sono stati suddivisi in n. 6 lotti.

LOTTO 1

-**Fabbricato per attività agricole D10**, Castelnuovo Berardenga (SI),
Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 41, Sub. 8.

-**Fabbricato per attività agricole D10**, Castelnuovo Berardenga (SI),
Catasto Fabbricati, Foglio 173, Particella 88, Sub. 1.

-**Tettoia aperta C7**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio
174, Particella 253.

-**Terreni**, Castelnuovo Berardenga (Catasto Terreni)

Foglio 159, Particelle 61, 76, 79, 80, 81, 82, 83, 89, 90, 95, 98, 104, 110,
112, 114, 116, 118, 121, 325, 335, 410, 474, 508, 510, 511.

Foglio 172, Particelle 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 23, 24,
25, 28, 82, 102.

Foglio 173, Particelle 2, 82, 83.

Foglio 174, Particelle 20, 21, 27, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 60, 96, 98, 108,
109, 110, 133, 134, 141, 142, 143, 144, 240, 243, 247, 251.



-**Terreni**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Terreni,

Foglio 159, Particelle 30, 40, 250.

Foglio 174, Particelle 4, 5, 6, 7, 9, 10, 15, 16, 223, 225.

-**Terreni**, Siena (SI), Catasto Terreni,

Foglio 50, Particelle 33, 58.

-**Abitazione A4**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 173, Particella 3, Subalterno 1.

-**Fabbricato per attività agricola D10**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 173, Particella 3, Subalterno 2.

-**Abitazione A2**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 41, Subalterno 6.

-**Fabbricato per attività agricola D10**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 41 Subalterno 7.

-**Unità collabenti**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 45, Sub. 6.

-**Magazzino**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 45, Sub. 7.

-**Magazzino**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 45, Sub. 8.

-**Magazzino**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 45, Sub. 9.

-**Rimessa**, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174,

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

Particella 45, Sub. 10.

-Appartamento, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 45, Sub. 11.

-Rimessa, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 45, Sub. 12.

-Unità Collabenti, Castelnuovo Berardenga (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 174, Particella 265.

LOTTO 2

-Abitazione A4, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 36, Subalterno 7.

-Abitazione A4, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 36, Subalterno 8.

LOTTO 3

-Abitazione A2, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 36, Subalterno 10.

LOTTO 4

-Abitazione A4, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 40, Subalterno 4.

-Abitazione A4, Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 28, Particella 40, Subalterno 6.

LOTTO 5

-Abitazione A2, Arbia, Comune di Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio



28, Particella 181, Subalterno 12.

-**Autorimessa C6**, Arbia, Comune di Asciano (SI), Catasto Fabbricati, Foglio

28, Particella 181, Subalterno 5.

LOTTO 6

-**Terreni**, Asciano (SI), Catasto Terreni,

Foglio 28, Particelle 45, 133

17-Quesito: stima valore di mercato

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 (previo 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;

17-Risposta:

LOTTO 1

Premessa. Al fine di determinare il valore di mercato, il criterio della stima comparativa basato sulla conoscenza dei prezzi di mercato di beni simili, non sembra essere il più appropriato per questo lotto. I prezzi di tali beni non sono ordinari e per una valutazione ordinaria sarebbe necessaria una pluralità di casi che non è presente per questo tipo di immobile. Inoltre, fare riferimento ai prezzi dei capannoni industriali, artigianali o commerciali della zona non è adeguato, poiché tali prezzi non sono in linea con le caratteristiche specifiche dei fabbricati strumentali alla gestione agraria. I fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, non costituiscono beni immobili ordinariamente reperibili sul mercato immobiliare, generalmente costituiscono la risultante edilizia più o meno obsoleta della stratificazione di esigenze produttive agro-zootecniche ed agroindustriali evolute nel tempo in relazione alle cospicue variazioni socioeconomiche e demografiche.



Gli immobili con tali particolari caratteristiche, che compaiono occasionalmente sul mercato delle compravendite e delle locazioni, sono apprezzati principalmente per le loro caratteristiche esterne e per la destinazione a cui possono essere adibiti in base all'iniziativa e alle risorse economiche dell'acquirente, piuttosto che per le caratteristiche intrinseche che li caratterizzano.

Quindi i beni immobili che compongono il lotto sono stimati a seconda della propria vocazione intrinseca e quindi:

Appartamento 173.3.1: MCA (Market Comparison Approach)

Appartamento 174.41.6: MCA (Market Comparison Approach)

Appartamento 174.44.6: MCA (Market Comparison Approach)

Fabbricato collabente 174.45.6 e 174.265: Valore di trasformazione

Tettoia 174.253: Costo di ricostruzione deprezzato

Immobili attività agricola: Stima parametrica

Terreni: valore agricolo medio (VAM)

I beni oggetto di perizia (denominato "subject") sono ubicati nel Comune di Castelnuovo Berardenga (SI), piazza Violante di Baviera.

Per la valutazione di alcuni immobili facenti parte del lotto ci si basa sul criterio di mercato/comparazione che restituisce il valore di mercato comparando l'immobile con prezzi riscontrabili sul mercato. È stato possibile rintracciare n. 3 immobili analoghi recentemente compravenduti (identificati con C.A, C.B e C.C) nella stessa zona dei subject e su questi è



stata basata la procedura di comparazione mediante il sistema MCA (Market Comparison Approach) che, attraverso i cosiddetti “aggiustamenti”, trasforma virtualmente i beni analoghi compravenduti nel nostro immobile (S=Subject) e ne adegua i relativi prezzi. I risultati oggettivi ottenuti sono stati poi confrontati con i parametri statistici del bollettino OMI (Osservatorio Mobiliare Italiano), dei borsini immobiliari locali e dei portali di annunci per compravendite immobiliari, con il solo scopo di inquadrare i valori oggettivi ottenuti nel mercato immobiliare in generale.

Comparabile A. Si tratta di un appartamento di civile abitazione al piano terra composto di sei vani catastali e mezzo corredato da una corte antistante esclusiva e con annessi in proprietà esclusiva quali pertinenze un ripostiglio, cui si accede dalla medesima corte esclusiva, e un garage, ubicata nell’analogha zona territoriale del subject (R1/Extraurbana/Rimanente territorio comunale in zona agricola), in località Santa Maria a Dofana n.10 in Castelnuovo Berardenga (SI) (*vedi allegato “O”*).

Comparabile B. Si tratta di un appartamento ad uso abitativo composto di un vano, cucina, bagno, disimpegno, portico ed accessori al piano terreno, due vani, bagno e disimpegno al piano primo ed un soppalco al piano secondo, con annessi una corte, due resedi di pertinenza, due locali ad uso garage al piano seminterrato ed un posto auto scoperto al piano



terreno, ubicata nell'analogo zona territoriale del subject (R1/Extraurbana/Rimanente territorio comunale in zona agricola), in strada di Boscarelli n.1 in Castelnuovo Berardenga (SI) (*vedi allegato "O"*).

Comparabile C. Si tratta di un appartamento di civile abitazione composto da soggiorno, cucina, lavanderia e bagno al piano terreno, disimpegno, camera e bagno al piano primo, due camere, bagno e disimpegno al piano secondo oltre a soffitta al piano terzo e un locale garage al piano seminterrato in un corpo di fabbrica separato, ubicato nell'analogo zona territoriale del subject (R1/Extraurbana/Rimanente territorio comunale in zona agricola), in località Santa Maria a Dofana n.7 in Castelnuovo Berardenga (SI) (*vedi allegato "O"*)

Si considerano quindi, come inquadramento indicativo dei risultati derivati dall'elaborazione dei dati dei comparabili:

-i dati estratti dall'O.M.I. (Osservatorio Mobiliare Italiano) dell'Agenzia del Territorio: l'O.M.I. indica per la zona in oggetto (Comune di Castelnuovo Berardenga (SI), (R1/Extraurbana/Rimanente territorio comunale in zona agricola), per il semestre 2-2020, i seguenti valori: valori compresi tra € 1.100,00 ed € 1.600,00 per abitazioni di tipo economico a mq di superficie lorda commerciale. Gli studi sull'andamento di mercato, rileva un mercato in stasi 0,00% in un anno per la zona agricola di Castelnuovo Berardenga per le offerte dirette sul mercato di immobili di beni con caratteristiche analoghe a quello in oggetto.



Per la stima si fa riferimento alla superficie lorda, cioè la superficie compresa dentro il perimetro esterno del fabbricato, in quanto assimilata alla superficie commerciale delle normali compravendite per quella zona.

L'immobile stimato con il valore di trasformazione è una valutazione della combinazione del prezzo di mercato e del costo di produzione, si determina il valore del costo del bene trasformato e si detraggono i costi dovuti alla trasformazione.

L'immobile stimato con il costo di riproduzione (deprezzato) (depreciated replacement cost) è valutato come stima del valore di mercato del terreno nel suo uso corrente e del costo lordo di sostituzione (o riproduzione, o ricostruzione) dell'opera o della costruzione sovrastante, che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima; il costo di riproduzione deprezzato è considerato un procedimento di stima accettabile in contabilità per giungere ad un sostituto del valore di mercato per gli immobili ubicati in mercati specializzati e limitati, per i quali non si dispone di dati di confronto.

L'immobile stimato con il metodo comparativo parametrico quindi in base ad un valore unitario stabilito per la stima. Tale valore è determinato valutando i risultati dei prezzi unitari degli immobili comparabili, ridotti di un'aliquota determinata dal rapporto del valore medio di mercato delle



abitazioni e quelle dei laboratori.

Elementi positivi per la stima:

- 1) ubicazione: posizione extraurbana, nei dintorni di Siena, in località storica (battaglia di Montaperti del 4 settembre 1260)
- 2) posizione: semicollinare con vista sulla valle di ambiente incontaminato
- 3) tipologia edilizia: edifici ottocenteschi in nucleo storico, alcuni di grande pregio architettonico
- 4) ampie dimensioni del resede che circonda gli immobili
- 5) esposizione a 360° per fruire di un buon illuminamento durante la giornata

Elementi negativi per la stima:

- 1) stato degli immobili in buona parte insufficiente per mancato uso e carenza di manutenzioni
- 2) grandi dimensioni con conseguenti alti costi di gestione
- 3) necessità di profonde ristrutturazioni per alcuni edifici
- 4) impianti da adeguare o sostituire in buona parte ed in parte da realizzarsi ex novo
- 5) infissi in scarso stato di manutenzione e di vecchia realizzazione

Fatte tutte le valutazioni, come da allegato “Procedura per la determinazione del valore di mercato dell’immobile” (*vedi allegato “M”*), il valore di stima dei beni oggetto di perizia è (base d’asta):

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 1 (BASE D'ASTA)

A PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA PARI AD 1/1: = € 3.389.910,00

(tremilionitrecentottantanovemilanovecentodiecivirgolazerozero)

LOTTO 2

Premessa. Il bene oggetto di perizia (denominato "subject") è ubicato nel Comune di Asciano (SI), Via Aretina n° 24 ed è costituito da due unità con un ingresso in comune che si trovano al piano piano secondo.

Per la valutazione di un immobile ci si basa sul criterio di mercato/comparazione che restituisce il valore di mercato comparando l'immobile con prezzi riscontrabili sul mercato. È stato possibile rintracciare n. 3 immobili analoghi recentemente compravenduti (identificati con A, B e C) nella stessa zona del subject e su questi è stata basata la procedura di comparazione mediante il sistema MCA (Market Comparison Approach) che, attraverso i cosiddetti "aggiustamenti", trasforma virtualmente i beni analoghi compravenduti nel nostro immobile (S=Subject) e ne adegua i relativi prezzi. I risultati oggettivi ottenuti sono stati poi confrontati con i parametri statistici del bollettino OMI (Osservatorio Mobiliare Italiano), dei borsini immobiliari locali e dei portali di annunci per compravendite immobiliari, con il solo scopo di inquadrare i valori oggettivi ottenuti nel mercato immobiliare in generale.

Comparabile A. Si tratta di un appartamento di civile abitazione composto da un ingresso, un soggiorno, una sala pranzo, un cucinotto con



ripostiglio, tre camere e due servizi igienici e due terrazze al piano; completano la proprietà garage, ripostiglio e centrale termica al piano terra ed una piccola porzione di resede in proprietà esclusiva, ubicata nell'analoga zona territoriale del subject (E3/Suburbana/Limite del Comune di Siena-Arbia), in Via Marche n.10 Asciano (SI) (*vedi allegato "O"*).

Comparabile B. Si tratta di appartamento di civile abitazione composto da tre vani, bagno, due ripostigli, disimpegno ed accessori al piano terra, con annesso resede di pertinenza esclusivo con sovrastanti un portico ed un pozzo ubicata nell'analoga zona territoriale del subject (E3/Suburbana/Limite del Comune di Siena-Arbia), in Via Marche n.10 Asciano (SI) (*vedi allegato "O"*).

Comparabile C. Si tratta di appartamento di civile abitazione composto da ingresso, cucina, vano con terrazza, disimpegno, ripostiglio, due bagni, ulteriori tre vani ed ulteriore terrazza, con annesso garage e magazzino al piano terreno corredato da ripostiglio, bagno e locale accessorio, nell'analoga zona territoriale del subject (E3/Suburbana/Limite del Comune di Siena-Arbia), in Via Lazio n.15 Asciano (SI) (*vedi allegato "O"*).

Si considerano quindi, come inquadramento indicativo dei risultati derivati dall'elaborazione dei dati dei comparabili:

-i dati estratti dall'O.M.I. (Osservatorio Mobiliare Italiano) dell'Agenzia del Territorio: l'O.M.I. indica per la zona in oggetto (Comune di Asciano (SI),

E3/Suburbana/Limite del Comune di Siena-Arbia), per il semestre 2-2020, i seguenti valori: valori compresi tra € 1.450,00 ed € 2.000,00 per appartamenti civili e valori compresi tra € 440,00 ed € 580,00 per autorimesse, a mq di superficie lorda commerciale. Gli studi sull'andamento di mercato del sito www.immobiliare.it e simili, che rileva un mercato in crescita +1,34% in un anno) per la zona suburbana del comune di Asciano per le offerte dirette sul mercato di immobili di beni con caratteristiche analoghe a quello in oggetto.

Per la stima si fa riferimento alla superficie lorda, cioè la superficie compresa dentro il perimetro esterno del fabbricato, in quanto assimilata alla superficie commerciale delle normali compravendite per quella zona. Comune di Asciano (SI) – Foglio 28, Particella 36, Sub. 7 (abitazione) e Sub. 8 (abitazione) per la piena proprietà pari a 1/1 a carico della signor

██████████

Elementi positivi per la stima:

- 1) ubicazione: in centro abitato, dotato di tutti i servizi
- 2) tipologia edilizia: appartamenti monopiano in edificio storico

Elementi negativi per la stima:

- 1) stato dell'immobile in parte inagibile per carenza di finiture ed impianti
- 2) assenza di ascensore
- 3) necessità di una ristrutturazione per adeguamento finiture ed impianti
- 4) muri esterni non efficienti termicamente

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

5) infissi in scarso stato di manutenzione e di vecchia realizzazione.

Fatte tutte le valutazioni, come da allegato “Procedura per la determinazione del valore di mercato dell’immobile” (*vedi allegato “M”*), il valore di stima dei beni oggetto di perizia è (base d’asta):

TOTALE VALORE DI MERCATO IMMOBILE (BASE D’ASTA) LOTTO 2
A PIENA PROPRIETA’ PER LA QUOTA PARI AD 1/1: = € 174.000,00
(centosettantaquattromilavirgolazerozero)

LOTTO 3

Premessa. Il bene oggetto di perizia (denominato "subject") è ubicato nel Comune di Asciano (SI), Via Aretina n° 24 ed è costituito da una unità al piano piano primo.

Per la valutazione di un immobile ci si basa sul criterio di mercato/comparazione e si fa riferimento agli stessi comparabili individuati per il lotto 2, così come per l’andamento del mercato.

Comune di Asciano (SI) – Foglio 28, Particella 36, Sub. 10 (abitazione) per la piena proprietà pari a 1/1 a carico della signora [REDACTED].

Elementi positivi per la stima:

- 1) ubicazione: in centro abitato, dotato di tutti i servizi
- 2) tipologia edilizia: appartamenti monopiano in edificio storico

Elementi negativi per la stima:

- 1) stato dell’immobile a tratti insufficiente per carenza di manutenzioni
- 2) grandi dimensioni con conseguenti alti costi di gestione

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

3) muri esterni non efficienti termicamente

4) infissi in scarso stato di manutenzione e di vecchia realizzazione

Fatte tutte le valutazioni, come da allegato “Procedura per la determinazione del valore di mercato dell’immobile” (*vedi allegato “M”*), il valore di stima dei beni oggetto di perizia è (base d’asta):

TOTALE VALORE DI MERCATO IMMOBILE (BASE D’ASTA) LOTTO 3
A PIENA PROPRIETA’ PER LA QUOTA PARI AD 1/1: = € 398.700,00
(trecentonovantottomilasettecentovirgolazerozero)

LOTTO 4

Premessa. Il bene oggetto di perizia (denominato "subject") è ubicato nel Comune di Asciano (SI), Via Aretina n° 14 ed è costituito da due unità al piano piano primo, in posizione distante dalla strada principale. Queste sono ubicate al piano primo di un edificio con piano terra (non oggetto di pignoramento) adibito a magazzino. Il bene non ha resede esclusivo e vi si accede tramite scala esterna esclusiva.

Per la valutazione di un immobile ci si basa sul criterio di mercato/comparazione e si fa riferimento agli stessi comparabili individuati per il lotto 2, così come per l’andamento del mercato.

Comune di Asciano (SI) – Foglio 28, Particella 40, Sub. 4 (abitazione) e sub. 6 (abitazione) per la piena proprietà pari a 1/1 a carico della signor

██████████

Elementi positivi per la stima:

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
E.I. 86/2019 riunita a
237/2019

- 1) ubicazione: in centro abitato, dotato di tutti i servizi
- 2) posizione: rivolta verso la campagna, con habitat silenzioso
- 3) tipologia edilizia: appartamenti monopiano di pezzatura commerciale

Elementi negativi per la stima:

- 1) stato dell'immobile a tratti insufficiente per mancato uso e carenza di manutenzioni
- 2) necessità di una ristrutturazione e di nuovi impianti
- 3) muri esterni non efficienti termicamente
- 4) infissi in scarso stato di manutenzione e di vecchia realizzazione

Fatte tutte le valutazioni, come da allegato "Procedura per la determinazione del valore di mercato dell'immobile" (*vedi allegato "O"*), il valore di stima dei beni oggetto di perizia è (base d'asta):

TOTALE VALORE DI MERCATO IMMOBILE (BASE D'ASTA) LOTTO 4
A PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA PARI AD 1/1: = € 144.600,00
(centoquarantaquattromilaseicentovirgolazerozero)

LOTTO 5

Premessa. Il bene oggetto di perizia (denominato "subject") è ubicato nel Comune di Asciano (SI), Via Marche n° 14 ed è costituito da una unità al piano piano secondo e sottotetto e accessori al piano terra. L'edificio di cui fa parte l'immobile è di costruzione relativamente recente e quindi ha un impianto distributivo planimetrico di tipo moderno.



Per la valutazione di un immobile ci si basa sul criterio di mercato/comparazione e si fa riferimento agli stessi comparabili individuati per il lotto 2, così come per l'andamento del mercato.

Comune di Asciano (SI) – Foglio 28, Particella 181, Sub. 3 e 12 (abitazione e resede) e sub. 5 (autorimessa) per la piena proprietà pari a 1/1 a carico della signor ██████████.

Elementi positivi per la stima:

- 1) ubicazione: in centro abitato, dotato di tutti i servizi
- 2) posizione: ottima esposizione e luminosità
- 3) tipologia edilizia: appartamenti monopiano di pezzatura commerciale con sottotetto in parte abitabile

Elementi negativi per la stima:

- 1) assenza di ascensore

Fatte tutte le valutazioni, come da allegato "Procedura per la determinazione del valore di mercato dell'immobile" (*vedi allegato "M"*), il valore di stima dei beni oggetto di perizia è (base d'asta):

TOTALE VALORE DI MERCATO IMMOBILE (BASE D'ASTA) LOTTO 5
A PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA PARI AD 1/1: = € 184.300,00
(centottantaquattromilatrecentovirgolazerozero)

LOTTO 6

Quindi i beni immobili (terreni) che compongono il lotto sono stimati in base alla propria vocazione intrinseca e quindi tramite il valore agricolo

medio (VAM).

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 6 (BASE D'ASTA)

A PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA PARI AD 1/1: = € 21.400,00

(ventunomilaquattrocentovirgolazerozero)

RIEPILOGO DEI BENI STIMATI



LOTTO 01-FABBRICATI			
1	Per l'immobile classificato come Appartamento VIOLANTE DI BAVIERA, -CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore a base d'asta alla data di stima del 25/05/2023 è pari a 136.000,00 € per 91,1 m ² pari a 1.492,86 €/m ²		€ 136.000,00
2	Per l'immobile classificato come Appartamento VIOLANTE DI BAVIERA, - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore a base d'asta alla data di stima del 25/05/2023 è pari a 109.200,00 € per 69,3 m ² pari a 1.575,76 €/m ²		€ 109.200,00
3	Per l'immobile classificato come Fabbricato intero Piazza VIOLANTE DI BAVIERA, - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore di trasformazione alla data di stima del 01/06/2023 è pari a 489.200,00 € per 1.209,3 m ² pari a 404,53 €/m ²		€ 489.200,00
4	Per l'immobile classificato come _Immobile NON CLASSIFICATO Piazza VIOLANTE DI BAVIERA, - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Costo di ricostruzione deprezzato alla data di stima del 06/06/2023 è pari a 21.400,00 € per 198,1 m ² pari a		€ 21.400,00

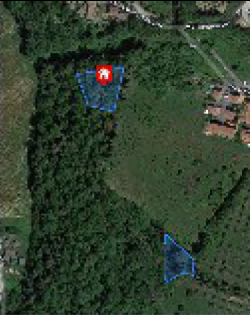
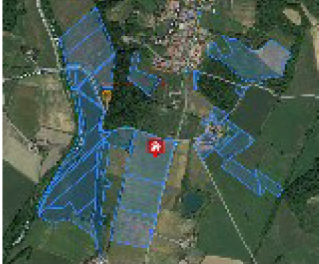
Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
 Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
 Tel. 0577983260 Fax 0577992670
 Email: raffaele@architettogambassi.it
 Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
 C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

E.I. 86/2019 riunita a
 237/2019

	108,03 €/m ²		
5	Per l'immobile classificato come Appartamento Piazza VIOLANTE DI BAVIERA, - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore a base d'asta alla data di stima del 07/06/2023 è pari a 134.000,00 € per 128,4 m ² pari a 1.043,61 €/m ²		€ 134.000,00
6	Per l'immobile classificato come Azienda agricola Piazza VIOLANTE DI BAVIERA, - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Stima sintetica comparativa parametrica alla data di stima del 13/06/2023 è pari a 1.391.500,00 € per 1.767,8 m ² pari a 787,14 €/m ²		€ 1.391.500,00
TOTALE FABBRICATI LOTTO 1-€ 2.281.300,00			

LOTTO 01-TERRENI			
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo MARTIRI DI MONTEAPERTI, - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore Agricoli medi alla data di stima del 11/05/2023 è pari a 900,00 € per 2.900,0 m ² pari a 0,31 €/m ²		€ 900,00
2	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo MARTIRI DI MONTEAPERTI, - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore Agricoli medi alla data di stima del 11/05/2023 è pari a 490.000,00 € per 426.397,0 m ² pari a 1,15 €/m ²		€ 490.000,00

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
 Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
 Tel. 0577983260 Fax 0577992670
 Email: raffaele@architettogambassi.it
 Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
 C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

E.I. 86/2019 riunita a
 237/2019

3	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo MARTIRI DI MONTEAPERTI, - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore Agricoli medi alla data di stima del 11/05/2023 è pari a 4.700,00 € per 2.300,0 m ² pari a 2,04 €/m ²		€ 4.700,00
4	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo MARTIRI DI MONTEAPERTI, - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore Agricoli medi alla data di stima del 11/05/2023 è pari a 173.000,00 € per 64.006,0 m ² pari a 2,70 €/m ²		€ 173.000,00
5	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo MARTIRI DI MONTEAPERTI, - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore Agricoli medi alla data di stima del 11/05/2023 è pari a 320.000,00 € per 96.761,0 m ² pari a 3,31 €/m ²		€ 320.000,00
6	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo MARTIRI DI MONTEAPERTI, - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore Agricoli medi alla data di stima del 11/05/2023 è pari a 800,00 € per 4.263,0 m ² pari a 0,19 €/m ²		€ 800,00
7	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo MARTIRI DI MONTEAPERTI, - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore Agricoli medi alla data di stima del 11/05/2023 è pari a 29.000,00 € per 123.678,0 m ² pari a 0,23 €/m ²		29.000,00

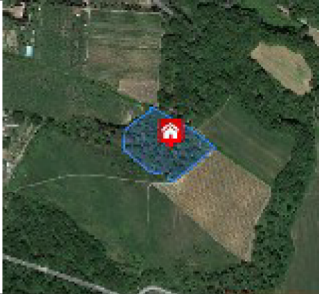
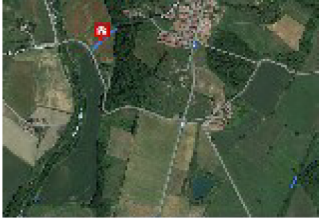
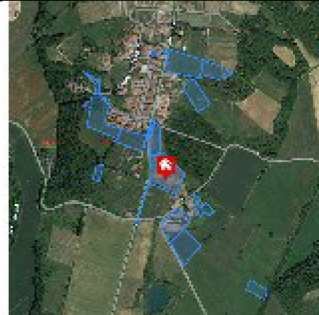
8	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo MARTIRI DI MONTEAPERTI, - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore Agricoli medi alla data di stima del 11/05/2023 è pari a 500,00 € per 13.833,0 m ² pari a 0,04 €/m ²		€ 500,00
9	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo MARTIRI DI MONTEAPERTI, - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore Agricoli medi alla data di stima del 11/05/2023 è pari a 200,00 € per 1.488,0 m ² pari a 0,13 €/m ²		€ 200,00
10	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo MARTIRI DI MONTEAPERTI, - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore Agricoli medi alla data di stima del 11/05/2023 è pari a 0,00 € per 7,0 m ² pari a 0,00 €/m ²		€ 0,00
11	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Strada DI PIEVE AL BOZZONE, - 53100 - SIENA (SI) il Valore Agricoli medi alla data di stima del 11/05/2023 è pari a 19.000,00 € per 91.210,0 m ² pari a 0,21 €/m ²		€ 19.000,00
12	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo MARTIRI DI MONTEAPERTI, - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore Agricoli medi alla data di stima del 11/05/2023 è pari a 3.100,00 € per 25.016,0 m ² pari a 0,12 €/m ²		€ 3.100,00

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
 Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
 Tel. 0577983260 Fax 0577992670
 Email: raffaele@architettogambassi.it
 Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
 C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

E.I. 86/2019 riunita a
 237/2019

13	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo MARTIRI DI MONTEAPERTI, - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore Agricoli medi alla data di stima del 11/05/2023 è pari a 1.300,00 € per 9.348,0 m ² pari a 0,14 €/m ²		€ 1.300,00
14	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo MARTIRI DI MONTEAPERTI, - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore Agricoli medi alla data di stima del 11/05/2023 è pari a 110,00 € per 502,0 m ² pari a 0,22 €/m ²		€ 110,00
15	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo MARTIRI DI MONTEAPERTI, - 53019 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il Valore Agricoli medi alla data di stima del 11/05/2023 è pari a 66.000,00 € per 58.085,0 m ² pari a 1,14 €/m ²		€ 66.000,00
TOTALE TERRENI LOTTO 1			1.108.610,00
TOTALE LOTTO 1-			€ 3.389.910,00

LOTTO 02			
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via Aretina, 24 - 53041 - ASCIANO (SI) il Valore a base d'asta alla data di stima del 09/05/2023 è pari a 174.000,00 € per 152,8 m ² pari a 1.138,74 €/m ²		€ 174.000,00

LOTTO 03

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
 Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
 Tel. 0577983260 Fax 0577992670
 Email: raffaele@architettogambassi.it
 Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
 C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528




Tribunale di Siena

E.I. 86/2019 riunita a
 237/2019

1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via Aretina, 24 - 53041 - ASCIANO (SI) il Valore a base d'asta alla data di stima del 09/05/2023 è pari a 398.700,00 € per 348,4 m ² pari a 1.144,37 €/m ²		€ 398.700,00
---	--	--	---------------------

LOTTO 04			
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via Aretina, 14 - 53041 - ASCIANO (SI) il Valore a base d'asta alla data di stima del 09/05/2023 è pari a 144.600,00 € per 145,3 m ² pari a 995,18 €/m ²		€ 144.600,00

LOTTO 05			
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via MARCHE, 14 - 53041 - ASCIANO (SI) il Valore a base d'asta alla data di stima del 09/05/2023 è pari a 184.300,00 € per 140,3 m ² pari a 1.313,61 €/m ²		€ 184.300,00

LOTTO 06			
1	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Via Aretina, - 53041 – ASCIANO (SI) il Valore Agricoli medi alla data di stima del 10/05/2023 è pari a 21.400,00 € per 18.330,0 m ² pari a 1,17 €/m ²		€ 21.400,00

TOTALE LOTTI 1-2-3-4-5-6 = 4.312.910,00



18-Quesito: *verifica divisibilità pro quota 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;*

18-Risposta:

L'immobile non è pignorato "pro quota".

19-Quesito: *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;*

19-Risposta:

Gli immobili non sono pignorati per la sola nuda proprietà o usufrutto.

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

20-Risposta:



Non sono presenti situazioni di immobili totalmente abusivi; il lotto 3 presenta una terrazza che fu coperta da un tetto e tamponata frontalmente, abuso non sanabile. Il valore del vano abusivo è stato considerato a terrazza scoperta: per il costo delle opere di ripristino si rimanda a quanto specificato nella risposta al quesito 11.

Allegati alla relazione

<u>Allegati</u>	L1	L2	L3	L4	L5	L6
	n. pag.	n. pag.	n. pag.	n. pag.	n. pag.	n. pag.
A) Ubicazione planimetrica dei beni	3	2	2	2	2	-
B) Planimetrie unità immobiliari e superfici	20	3	2	3	2	-
C) Visure storiche e planimetrie catastali	54 fabb. 390 terr.	8	4	8	8	4
D) Elaborato plan. ed estratto di mappa	11	1	1	1	1	1
E) Decreto di vincolo	6	-	-	-	-	-
F) Documentazione fotografica	59	6	3	8	8	-
G) Ispezione ipotecaria	76					
H) Atti Autorizzativi	134	1	1	1	40	-
I) Norme di piano regolatore generale	63	4	4	8	5	-
J) Difformità tra stato reale/stato autorizzato	8	1	1	1	1	-
K) Difformità tra stato reale/stato accatastato	6	2	1	2	1	-
L) Attestato di prestazione energetica	18	12	-	12	-	-
M) Contratti d'affitto	44	-	-	-	-	-
N) CDU	28	-	-	-	-	2

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
 Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
 Tel. 0577983260 Fax 0577992670
 Email: raffaele@architettogambassi.it
 Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
 C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena
 E.I. 86/2019 riunita a
 237/2019

O) Determinazione del valore di mercato	115 fabb. 158 terr.	25	26	25	25	14
P) Determinazione canone locazione	2	-	-	-	1	-
Q) Attestato atto di provenienza	34	5	-	-	-	-
R) Attestazione invio alle parti	3					

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Flavio Mennella, rimanendo a sua disposizione per qualsiasi chiarimento o approfondimento.

Poggibonsi, 20 settembre 2023

Il C.T.U.

Dott. Arch. Raffaele Gambassi