TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzioni Immobiliari riunite nn. 85/2021 e 184/2024 R.G.E.

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 26 giugno 2025

* * * * * * * *

A seguito dell'udienza tenutasi il 20.03.2025 l'Ill.mo G.E. Avv. Flavio Mennella ha disposto la riunione delle due procedure indicate in oggetto, nell'ambito delle quali lo scrivente era già stato precedentemente incaricato di redigere una perizia tecnico-estimativa riguardante i beni immobili oggetto delle stesse. Si riportano di seguito l'elenco dei quesiti e degli adempimenti contenuti all'interno degli incarichi:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.
Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:
la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

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

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

4) 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;

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

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:
l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);
la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e 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, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. 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.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:
se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed alleghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, 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 ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) 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;

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

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

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

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.
Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.
Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:
verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;
se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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

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

Lo scrivente, tenuto conto delle diverse incombenze previste dall'incarico professionale conferitogli, ritiene corretto e più funzionale suddividere il proprio elaborato peritale d'Ufficio secondo i vari punti nei quali si articola l'incarico affidatogli, esprimendo per ciascuno di essi le proprie considerazioni/determinazioni.

* * * * * * * *

Punto 1 – *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*
Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:
la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

Lo scrivente, dopo aver preso visione del fascicolo dell'esecuzione, ha esaminato tutti i documenti ritenuti essere utili per la stesura del presente elaborato d'Ufficio. Per quanto attiene alla procedura 85/2021, con riferimento all'art. 567 c.p.c., è stata prodotta da parte del legale del creditore procedente la "certificazione notarile" in sostituzione degli estratti catastali e delle certificazioni ipotecarie; tale documentazione è stata depositata in data 30.08.2021. Anche per la procedura 184/2024, sempre con riferimento all'art. 567 c.p.c., è stata prodotta dal legale del creditore procedente la "certificazione notarile", quest'ultima depositata in data 19.11.2024.
Dall'analisi di dette documentazioni (certificazioni notarili) è emerso che:

1/a - Gli identificativi catastali indicati all'interno delle certificazione estratta dal fascicolo della procedura 85/2021 corrispondono sia con quelli attualmente in atti che con quelli indicati all'interno dell'atto di pignoramento. Per quanto invece attiene alla certificazione estratta dal fascicolo della procedura 184/2024 si rileva, alla pagina 1, che la seconda e la terza porzione immobiliare sono state entrambe indicate con il subalterno [redacted].

Tenuto conto che gli altri dati del secondo immobile (categoria catastale, consistenza e rendita) corrispondono con quelli del subalterno [redacted], ovvero che gli stessi corrispondono con quelli attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto) e con quelli indicati nell'atto di pignoramento, è lecito ricondurre tale discrasia ad una mera svista.

1/b – In entrambe le certificazioni è stato prodotto l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni afferenti agli immobili avvenute nei venti anni anteriori alla data di trascrizione dei pignoramenti. Alla data del 15.11.2024, l'unica formalità successiva alla trascrizione del **primo** pignoramento (procedura 85/2021) – **della quale è stato comunque dato atto all'interno della certificazione notarile della procedura 184/2024** – è quella relativa ad una scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente trascritta in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare, di seguito dettagliatamente descritta (cfr. successivo punto **1/d**).

1/c - I beni immobili oggetto di esecuzione, unitamente a maggior consistenza, erano in origine pervenuti al Sig. [redacted] a seguito dell'atto di compravendita stipulato ai rogiti del Notaio [redacted] di [redacted] in data [redacted] (rep. [redacted]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] (reg. part. [redacted]). All'interno di tale atto gli immobili vennero così descritti (cit): "*.... appezzamenti di terreno di qualità e classe varia, con annessi casa colonica e rustici ....*". Unitamente a tale (sommaria) descrizione, all'interno dell'atto furono indicati anche gli identificativi catastali dei beni immobili – all'epoca tutti censiti al Catasto Terreni – dai quali derivano quelli oggetto di esecuzione, questi ultimi attualmente censiti al Catasto Fabbricati. Si riporta di seguito la ricostruzione dei mutamenti catastali susseguitisi nel corso degli anni.

Aggiornamenti al **CATASTO TERRENI**

NOTA BENE: i beni immobili oggetto di esecuzione rappresentano solamente una parte di quelli indicati all'interno della compravendita, **ovvero derivano dalle originarie particelle** [redacted], [redacted], [redacted] **e** [redacted]. In ragione di ciò, nella ricostruzione redatta dallo scrivente vengono prese come riferimento iniziale solamente queste ultime.

↓ ↓ ↓ ↓

particella [redacted] superficie 00.01.70 **(A)**	particella [redacted] superficie 00.06.90 **(A)**	particella [redacted] superficie 00.36.50 **(A)**	particella [redacted] superficie 00.52.80 **(A)**

↓ ↓ ↓ ↓ ↓

particella [redacted] sup. 00.01.00 **(B)**	particella [redacted] sup. 00.01.55 **(B)**	particella [redacted] sup. 00.06.20 **(B)**	particella [redacted] sup. 00.36.35 **(B)**	p.lla [redacted] sup. 00.01.40 **(B)**	particella [redacted] sup. 00.51.40 **(B)**

↓ ↓ ↓ ↓ ↓

particella [redacted] sup. 00.01.00 **(B)**	particella [redacted] sup. 00.01.55 **(B)**	particella [redacted] sup. 00.06.20 **(B)**	particella [redacted] sup. 00.37.75 **(B)**

↓

particella [redacted] sup. 00.46.50 **(C)**

(A) → identificativi catastali (particelle) e consistenze (superfici) degli immobili in atti al momento della stipula dell'atto di compravendita stipulato a rogito del Notaio [redacted] di [redacted] in data [redacted] (rep. [redacted]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] (reg. part. [redacted]);

(B) → identificativi catastali (particelle) e consistenze (superfici) degli immobili derivanti a seguito dell'introduzione in atti della Tabella di Variazione n. [redacted] del [redacted], avvenuta in data [redacted]. Con detta variazione venne altresì modificata la qualità della particella [redacted], variandola da "fabbricato rurale" a "fabbricato promiscuo" e la particella [redacted] – appena costituita - venne soppressa ed unita alla particella [redacted];

(C) → identificativo catastale (particella) e consistenza (superficie) degli immobili attribuito a seguito dell'introduzione in atti del Tipo di Mappale n. [redacted] del [redacted], avvenuta in pari data. **A seguito dell'introduzione in atti di quest'ultimo aggiornamento si concluse la storia del compendio al Catasto Terreni;**

Aggiornamenti al **CATASTO FABBRICATI**

particella [redacted] subalterno [redacted] **(D)**	particella [redacted] subalterno [redacted] **(E)**	particella [redacted] subalterni graffati [redacted] e [redacted] **(E)**

(D) → identificativi catastali (particella e subalterno) attribuiti alla porzione a seguito dell'introduzione in atti della dichiarazione di fabbricato urbano n. [redacted] **del** [redacted], avvenuta in pari data;

(E) → identificativi catastali (particella e subalterni) attribuiti alla porzione a seguito dell'introduzione in atti della dichiarazione di fabbricato urbano n. [redacted] del [redacted], avvenuta in pari data;

1/d - In data [redacted], **al n.** [redacted] **del registro** particolare, è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena una "scrittura privata con sottoscrizione accertata giudiziale". Detta trascrizione, in considerazione dei documenti presenti all'interno del fascicolo della procedura 85/2021, venne verosimilmente effettuata a seguito di:

- sentenza n. [redacted] del Tribunale di Siena, con la quale venne riconosciuta al Sig. [redacted] la quota indivisa della nuda proprietà in ragione di 1/2 dei beni oggetto dell'atto di compravendita stipulato ai rogiti del Notaio [redacted] di [redacted] in data [redacted] (rep. [redacted]) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare, **ovvero anche di quelli dai quali derivano le porzioni oggetto delle procedure;**

- sentenza n. [redacted] della Corte di Appello di Firenze (con la quale venne confermata integralmente la sentenza impugnata) e successivo passaggio in giudicato della stessa;

Relativamente a tale trascrizione (del [redacted], n. [redacted] del r.p.), preme però evidenziare che:

- gli identificativi catastali in essa indicati sono tutti quelli riportati all'interno del già citato atto di compravendita stipulato a rogito del Notaio [redacted] di [redacted] in data [redacted], ovvero quelli all'epoca in atti al Catasto Terreni e non quelli attualmente in atti al Catasto Fabbricati. **Ciò nonostante, sulla scorta della ricostruzione dei mutamenti catastali che precede (cfr. precedente punto 1/c), è possibile riscontrare all'interno della trascrizione anche la presenza delle particelle dalle quali derivano gli immobili oggetto delle procedure;**

- nella medesima trascrizione (del [redacted], n. [redacted] del r.p.) vennero indicati, come soggetti "a favore":
[redacted] per la quota di 100/100 del diritto di usufrutto
[redacted] per la quota di 50/100 del diritto di nuda proprietà
preme però evidenziare che alla data della trascrizione - [redacted] - la [redacted] era già deceduta: ciò come desumibile dalla nota di accettazione di eredità con beneficio di inventario precedentemente trascritta in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare, dalla quale si desume che il decesso era avvenuto in data [redacted];

1/e – Dopo la trascrizione di cui al precedente punto 1/d venne poi presentata la voltura catastale n. [redacted] (in atti dal [redacted]), con la quale l'intestazione catastale degli immobili oggetto delle esecuzioni venne "allineata" al contenuto della sentenza n. [redacted] del Tribunale di Siena.
Successivamente venne poi presentata l'ulteriore voltura catastale n. [redacted] (in atti dal [redacted]) per la riunione di usufrutto in morte della [redacted], ed a seguito della sua introduzione in atti l'attuale intestazione **catastale** degli immobili oggetto di esecuzione risulta essere la seguente:
[redacted] – proprietà per 1/2;
[redacted] - proprietà per 1/2;

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

Le documentazioni di cui al presente punto sono state acquisite ed allegate dallo scrivente alla presente relazione tecnica d'Ufficio.

Punto 3 – *rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;*

Lo scrivente, sulla base della documentazione in atti e delle opportune verifiche eseguite presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Siena, elenca di seguito tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni immobili oggetto di esecuzione:

Repertori al <u>02.04.2025</u>

3.1 - ipoteca volontaria del giorno [redacted] (rep. [redacted]), iscritta in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare di [redacted] di cui [redacted] in linea capitale a favore [redacted] gravante il diritto di proprietà per la quota di 1/1 del seguente immobile:

- **Catasto Fabbricati** del Comune di [redacted], foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted];

[redacted] ha eletto domicilio ipotecario presso la propria sede di [redacted];

3.2 – servitù per tubazioni e canalizzazioni costituita mediante atto notarile in data [redacted] (rep. [redacted]), trascritta in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare a favore [redacted] gravante, unitamente a maggior consistenza, il seguente immobile:

- **Catasto Terreni** del Comune di [redacted], foglio [redacted], particella [redacted];

relativamente a tale servitù lo scrivente ritiene opportuno riportare pedissequamente il passaggio dell'atto con il quale la stessa viene costituita e descritta *(cfr. estratto dell'articolo 5, pagine nn. 4 e 5 – sic!)*:

"omissis *Inoltre il* [redacted], ***per sé e sui aventi causa, costituisce a favore delle costruzioni e manufatti costituenti*** [redacted], *di proprietà superficiaria* [redacted] *come sopra specificato, per la stessa* [redacted] *e suoi aventi causa,* ***servitù di posa e mantenimento di tubazioni e canalizzazioni, debitamente interrate ad una profondità di metri uno (ml. 1,00), per gasdotto, acquedotto, linee elettriche e telefoniche ed eventuali ulteriori simili utenze, su una striscia di terreno della larghezza costante di metri uno (ml. 1,00), di esclusiva proprietà dello stesso*** [redacted], *posta in Comune di* [redacted] *in prossimità* [redacted], *a partire dal punto di prelievo più prossimo fino a raggiungere* [redacted], ***secondo il tracciato che meglio risulta raffigurato con linea larga di colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto lettera "B", sottoscritta dalle parti che ad essa fanno pieno riferimento; <u>ed insistente su aree identificate al Catasto Terreni di</u>*** [redacted] ***<u>nel foglio</u>*** [redacted] ***<u>dalle particelle</u>*** [redacted], [redacted], [redacted] *e* [redacted], *ove il punto di prelievo di tali utenze risulti ubicato su detta particella* [redacted]; *ed insistente anche su aree identificate al Catasto Terreni di* [redacted] *nel foglio* [redacted] *da ulteriore porzione della particella* [redacted], *nonché della particella* [redacted], *ove invece il punto di prelievo risulti ubicato su detta particella* [redacted]. omissis".

Sebbene all'interno dell'atto furono indicati solamente gli identificativi del Catasto Terreni, sulla scorta della planimetria costituente parte integrante e sostanziale di tale atto (lettera "B") è possibile asserire che un tratto della servitù insiste su porzione dell'area esterna attualmente identificata al **Catasto Fabbricati del Comune di** [redacted] **nel foglio** [redacted]**, particella** [redacted]**, subalterno** [redacted] e censita come **"bene comune non censibile"** alle porzioni oggetto delle esecuzioni. Area esterna (subalterno [redacted] della particella [redacted]) che, in considerazione del suo censimento catastale, delle sue caratteristiche e della prassi attualmente adottata dal Tribunale di Siena, a sommesso avviso dello scrivente può ritenersi ricompresa in entrambi i pignoramenti.

Ciò, ovviamente, fatte salve diverse determinazioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito.

3.3 - ipoteca volontaria del giorno [redacted] (rep. [redacted]), iscritta in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare di [redacted] di cui [redacted] in linea capitale a favore [redacted] gravante il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- **Catasto Fabbricati** del Comune di [redacted], foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted];
- **Catasto Fabbricati** del Comune di [redacted], foglio [redacted], particella [redacted], subb. graffati [redacted] e [redacted];

[redacted] ha eletto domicilio ipotecario presso la propria sede di [redacted];

3.4 - pignoramento immobiliare del giorno [redacted] (rep. [redacted]), trascritto in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare a favore [redacted] gravante il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- **Catasto Fabbricati** del Comune di [redacted], foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted];
- **Catasto Fabbricati** del Comune di [redacted], foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted];
- **Catasto Fabbricati** del Comune di [redacted], foglio [redacted], particella [redacted], subb. graffati [redacted] e [redacted];

3.5 - pignoramento immobiliare del giorno [redacted] (rep. [redacted]), trascritto in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare a favore [redacted] gravante il diritto di proprietà per la quota di 1/2 dei seguenti immobili:

- **Catasto Fabbricati** del Comune di [redacted], foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted];
- **Catasto Fabbricati** del Comune di [redacted], foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted];
- **Catasto Fabbricati** del Comune di [redacted], foglio [redacted], particella [redacted], subb. graffati [redacted] e [redacted];

<u>NOTA BENE</u>: per quanto attiene alle variazioni catastali che hanno portato all'assegnazione degli identificativi indicati all'interno delle formalità, lo scrivente rimanda alla ricostruzione dei mutamenti catastali prodotta al precedente punto **1/c**;

Punto 4 – *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;*

Gli immobili oggetto di esecuzione non fanno parte di un Condominio formalmente costituito.

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

A seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. lo scrivente non ha riscontrato la presenza dei vincoli descritti al presente punto.

Punto 6 – *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:*
- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);
- la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
- le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

Sempre a seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. lo scrivente non ha riscontrato la presenza dei vincoli descritti nella prima parte del presente punto (es. cause civile pendenti, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, ecc.).

Per quanto invece attiene agli altri vincoli che verranno eliminati a cura della procedura, acquisite le necessarie informazioni presso la Conservatoria dei RR.II., lo scrivente elenca di seguito i costi che si renderanno necessari:

- cancellazione ipoteche volontarie (n. 2) → ..... €. 140,00;

- cancellazione pignoramento (n. 2) → .....€. 588,00;

Punto 7 – *descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e 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, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. 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.;

DESCRIZIONE

I beni oggetto di esecuzione costituiscono - di fatto - un unico compendio immobiliare posto in zona a vocazione prettamente agricola, essenzialmente composto da due corpi di fabbrica distinti con un resede circostante gli stessi. Il primo fabbricato si sviluppa, in parte, su due livelli: al piano terreno si trovano fondi e magazzini ed al piano primo due abitazioni. In adiacenza a detto fabbricato si sviluppano, su un unico piano fuori terra, tutta una serie di locali (magazzini, ex porcilaie, ecc.) ed alcune tettoie. Nelle immediate vicinanze del fabbricato principale si trova un'altra costruzione, costituita da due ampi locali ad uso rimessa/magazzini, uno dei quali su due piani.

CARATTERISTICHE GENERALI

struttura portante: muratura;
copertura: tetto a più falde
prospetti esterni: intonaco tinteggiato (prevalentemente);
divisori interni: muratura di laterizio;
infissi esterni: legno;
infissi interni: legno tamburato;
pavimenti: pavimento in cotto;
impianto elettrico: in parte del tipo "sotto-traccia" ed in parte con canaletta esterna;
impianto di riscaldamento: vedere risposta al successivo punto 15;

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto **Fabbricati** del Comune di [redacted], **foglio** [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted];
categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani *(catastali)*, rendita catastale €. 267,27;

Catasto **Fabbricati** del Comune di [redacted], **foglio** [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted];
categoria A/3, classe U, consistenza 10,5 vani *(catastali)*, rendita catastale €. 840,53;

Catasto **Fabbricati** del Comune di [redacted], foglio [redacted], particella [redacted], subb. graffati [redacted] e [redacted];
categoria D/10, rendita catastale €. 5.140,00;

NOTA BENE: il resede circostante il compendio immobiliare in argomento, costituente a tutti gli effetti una pertinenza esterna a servizio degli immobili oggetto di esecuzione, risulta essere così catastalmente censito:

Catasto **Fabbricati** del Comune di [redacted], **foglio** [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted];
bene comune non censibile ai subalterni [redacted], [redacted] e [redacted] *(cfr. elenco subalterni)*;

In considerazione di tale censimento catastale (bene), nonché del fatto che trattasi di un'area priva di autonomia funzionale, **secondo l'attuale prassi adottata dal Tribunale di Siena, e fatte comunque salve eventuali diverse determinazioni che l'Ill.mo G.E. dovesse intendere prendere in merito**, a sommesso avviso dello scrivente detta area esterna - subalterno [redacted] - può comunque ritenersi ricompresa nelle procedure.

INDIRIZZO E NUMERO CIVICO

[redacted]

CONFINANTI

(nominativi ricavati dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

particella "STRADE", residua proprietà degli esecutati su più lati *(p.lle* [redacted], [redacted], [redacted] *e* [redacted]*)*, salvo se Altri;

CONSISTENZA

Nella provincia di Siena, ormai da diversi anni, viene assunto come dato di riferimento per la commercializzazione degli immobili la loro **superficie commerciale**, e per tale ragione lo scrivente ritiene corretto ed opportuno procedere anche alla determinazione di quest'ultima. Detta superficie commerciale è stata calcolata adottando come dato di riferimento iniziale le risultanze del rilievo effettuato in occasione del sopraluogo, opportunamente confrontate e verificate con le varie documentazioni in atti. La superficie scaturita è stata poi convertita nell'equivalente superficie commerciale, utilizzando i parametri ed i criteri di calcolo adottati dalla *"CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEGLI OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI SIENA"* all'interno del documento denominato **"STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE"**.

Le **superfici utili** del compendio oggetto di esecuzione sono le seguenti:

locali principali e accessori diretti *(porzioni abitative poste al piano primo)*	mq.	352,6
magazzini/cantine/locali di deposito	mq.	682,0
ex porcilaie	mq.	136,0
tettoie/parate	mq.	125,4

La **superficie commerciale complessiva** del compendio oggetto di esecuzione è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
locali principali e accessori diretti *(porzioni abitative poste al piano primo)*	mq.	431,5	1,00	mq.	431,5
magazzini/cantine/locali di deposito	mq.	836,4	0,20	mq.	167,3
ex porcilaie	mq.	167,9	0,10	mq.	16,8
tettoie/parate	mq.	138,4	0,05	mq.	6,9
aree esterne *(superficie calcolata con misurazioni grafiche effettuate sulle documentazioni in atti)*	mq.	3.619,8	0,10 / 0,02 / 0,005	mq.	65,6
superficie commerciale complessiva				**mq.**	**688,1**

superficie commerciale (**C**) = superficie al lordo delle murature (**A**) X rapporto mercantile (**B**)

ACCESSIBILITÀ

Il compendio oggetto di esecuzione si raggiunge percorrendo, in direzione sud, il raccordo autostradale Siena Bettolle (S.S. 715) e svoltando in corrispondenza dell'uscita denominata [redacted]. Percorsi ulteriori due chilometri, prima sulla [redacted] e poi sulla [redacted] in direzione di [redacted], sulla destra di trova il bivio tramite il quale è possibile accedere alla viabilità campestre che porta ai fabbricati.

Quest'ultima viabilità campestre, nonostante sia parte della particella catastale "STRADE" del foglio [redacted], secondo quanto desumibile dagli elaborati costituenti parte integrante e sostanziale della Delibera di Consiglio Comunale n. [redacted] del [redacted] **NON è inserita nell'elenco delle viabilità vicinale, comunale o provinciale** e, secondo quanto formalmente comunicato allo scrivente dal Comune di [redacted] (al quale lo scrivente medesimo ha formulato una apposita richiesta di chiarimenti in tal senso) **NON è di uso pubblico.** Si riportano di seguito, per praticità, gli estratti più salienti della richiesta di chiarimenti formulata dallo scrivente e del formale riscontro ricevuto dal Comune, entrambe comunque allegate, in forma integrale, alla presente relazione tecnica d'Ufficio.

estratto della richiesta inviata:
"omissis
Con la presente, in riferimento all'oggetto ed in qualità di C.T.U. nominato dall'Ill.mo G.E., lo scrivente geom. Gianni Rusci chiede a Codesto Spettabile Comune un formale riscontro riguardante l'unica viabilità attualmente esistente, che costeggia gli immobili oggetto della procedura (tutti facenti parte della particella [redacted] del foglio [redacted]) e per mezzo della quale è possibile raggiungere stessi.
*Nello specifico, la presente richiesta viene inoltrata per poter relazionare l'Ill.mo G.E. in merito alla predetta viabilità, ovvero per sapere **come è classificato** il tratto della strada evidenziato con colore verde nella planimetria allegata alla presente, e se lo stesso (tratto evidenziato di colore verde) **sia attualmente gravato/assoggettato ad uso pubblico oppure no**.*
omissis"

estratto della risposta ricevuta:
"omissis
Con la presente, vista la nota ns. prot. [redacted] del [redacted] stesso oggetto, si indica quanto segue:
*- per quanto riguarda la classificazione del tratto di strada evidenziato nella planimetria catastale allegata alla richiesta, si dichiara che la strada non è classificata ovvero **non è inserita nell'elenco della viabilità vicinale, comunale o provinciale approvato dall'ente**;*
*- allo stesso tempo essa **NON risulta gravata/assoggettata ad uso pubblico**.*
omissis"

Lo scrivente, relativamente allo specifico aspetto appena trattato – accessibilità al compendio – **rimette all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi considerazione e decisione in merito.**

Punto 8 – *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli attualmente in atti.

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

La circolare n. 2/2010 del 9 luglio 2010 dell'Agenzia delle Entrate prevede espressamente che (cit.):
"L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. omissis *Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità."*
L'articolo 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio, n. 52, a seguito della conversione in Legge dell'articolo 19 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 (conversione avvenuta con la Legge 30 luglio 2010, n. 122), recita testualmente (cit.):
"1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ***sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.*** *La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.".*
A seguito dell'entrata in vigore della sopra citata Legge di conversione, l'Agenzia delle Entrate emanò – in data 10 agosto 2010 - una ulteriore circolare (n. 3/2010), all'interno della quale venne dato risalto alla precisazione introdotta dalla nuova norma (.... *sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale* .....): precisazione che a sua volta rimanda a quanto previsto all'interno della precedente circolare 2/2010 del 9 luglio 2010 circa i casi nei quali ricorre l'obbligo di presentare gli aggiornamenti catastali, obbligatorietà che – di fatto - ricorre in tutti quei casi nei quali le modifiche apportate comportino la modifica della rendita catastale.

Nello specifico caso in esame, a seguito dei sopraluoghi effettuati sul posto, è emerso quanto segue:

- la rappresentazione desumibile dalla planimetria catastale del **subalterno** [redacted], benché coerente con l'attuale stato dei luoghi, non è esattamente corrispondente alla realtà: preme infatti evidenziare che in occasione dei sopraluoghi è stata riscontrata la presenza porta interna di collegamento con l'adiacente subalterno [redacted] e di un disimpegno all'interno del locale dove si trova la porta di ingresso.

Essendo quest'ultima (disimpegno) una modifica potenzialmente in grado di apportare una variazione della rendita, la planimetria **NON può definirsi conforme sotto il profilo catastale**.
Tenuto altresì conto che tale modifica necessita di essere regolarizzata anche sotto il profilo urbanistico lo scrivente, nel rispetto delle istruzioni impartite dall'Ill.mo G.E., non ha redatto il necessario aggiornamento catastale;

- diversamente, la rappresentazione grafica desumibile dalle planimetrie catastali del **subalterno** [redacted] e dei **subalterni graffati** [redacted] **e** [redacted] **è coerente** con l'attuale stato dei luoghi, ed in ragione di ciò le stesse (planimetrie) possono ritenersi conformi **ai sensi delle vigenti disposizioni in materia catastale sopra richiamate.**

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

Secondo il Piano Operativo **adottato nell'anno 2023** dal Comune di [redacted], il compendio staggito è tra quelli classificato come "[redacted]", e specificatamente censito con la sigla [redacted].
Gli interventi previsti per lo stesso sono, essenzialmente, quelli previsti dagli articoli 26, 27 e 94 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) afferenti al medesimo strumento.

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

11.1 – Titoli Abilitativi reperiti ed analizzati

Il nucleo principale del compendio in esame venne realizzato in epoca remota, ovvero in un'epoca nella quale non era necessario acquisire nessun titolo abilitativo: a conferma di ciò, il fabbricato principale – ovvero quello sviluppantesi su due livelli (piano terreno e primo) – venne rappresentato sulla mappa del Catasto Leopoldino risalente al 1825 *(rif. Catasto Leopoldino –* [redacted] - [redacted]*)*.

Lo scrivente, edotto di ciò, ha quindi effettuato una circostanziata ricerca presso l'Ufficio Tecnico del competente Comune, al fine di reperire eventuali titoli abilitativi che nel corso degli anni avessero interessato il medesimo compendio.

Detta ricerca, in assenza di specifici estremi indicati negli atti di provenienza, e non potendo fare altrimenti, è stata effettuata utilizzando come riferimento i nominativi di coloro che nel corso degli anni si sono susseguiti come proprietari dello stesso, ovvero:

- l'attuale comproprietario esecutato (unico intestatario fino al [redacted]);
- i genitori degli esecutati, precedenti proprietari del compendio fino al [redacted];
- il soggetto che, nell'anno [redacted], ebbe a vendere la piena proprietà degli immobili ai genitori degli esecutati;

NOTA BENE: utilizzando quest'ultimo nominativo – ovvero quello del soggetto proprietario del compendio fino al [redacted] – è stata riscontrata la presenza di una pratica edilizia intestata ad un soggetto avente lo stesso cognome ma un nome diverso, ed anche dalla descrizione riportata nei registri cartacei la pratica (Nulla Osta n. [redacted]) sembrerebbe riferirsi ad altro immobile.

Ciò nonostante, al fine di non lasciare nulla di intentato, lo scrivente ha chiesto di visionare anche detta pratica che però, secondo quanto formalmente comunicato dal Comune allo scrivente, non è momentaneamente disponibile (cfr. corrispondenza intercorsa con il Comune - **allegato 5**).

A seguito della ricerca effettuata secondo le modalità suesposte, sono state reperiti i seguenti documenti:

- comunicazione di cui alla **pratica edilizia** [redacted], presentata in data [redacted] (prot. [redacted]), con la quale il Sig. [redacted] rendeva noto al Comune di [redacted] la necessità di dover realizzare un intervento di ripristino per porre rimedio al cedimento di una delle travi portanti della copertura. In data [redacted] venne poi presentata una ulteriore comunicazione con la quale lo stesso Sig. [redacted] chiese l'annullamento della precedente comunicazione;

- Denuncia di Inizio Attività di cui alla **pratica edilizia** [redacted], presentata in data [redacted] (prot. [redacted]), sulla scorta della quale, secondo quanto desumibile dalla documentazione costituente la stessa, vennero realizzate delle opere di manutenzione straordinaria afferenti ad una porzione della copertura del fabbricato principale e di alcuni solai;

- Denuncia di Inizio Attività di cui alla **pratica edilizia** [redacted], presentata in data [redacted] (prot. [redacted]) e successiva variante finale di cui alla **pratica edilizia** [redacted] presentata in data [redacted] (prot. [redacted]), sulla scorta delle quali, secondo quanto desumibile dalle documentazioni costituenti le stesse, vennero realizzate delle opere di manutenzione straordinaria di alcuni solai ed alcune modifiche interne;

- **Autorizzazione Edilizia n.** [redacted] **del** [redacted] di cui alla **pratica edilizia** [redacted], sulla scorta della quale, secondo quanto desumibile dalle documentazioni costituenti le stesse, vennero realizzate una scala esterna ed una soprastante tettoia;

11.2 – CONFRONTO TRA LO STATO DEI LUOGHI E QUANTO DESUMIBILE DAI DOCUMENTI ESTRATTI IN OCCASIONE DELL'ACCESSO AGLI ATTI

Lo stato attuale dei luoghi accertato in occasione del sopraluogo **NON** è conforme con quanto desumibile dagli elaborati grafici costituenti parti integranti e sostanziali delle documentazioni descritte al precedente punto 11.1. Sono state infatti riscontrate diverse difformità, tutte evidenziate in un apposito elaborato redatto dallo scrivente - **allegato 1** - al quale espressamente si rimanda per una migliore e più immediata percezione delle stesse.
Preme altresì evidenziare che alcuni dei valori indicati sugli elaborati – ovvero quelli evidenziati con colore azzurro – possono ritenersi verosimilmente affetti da errori materiali: ciò, in considerazione del fatto che da una analisi visiva dello stato dei luoghi non si ravvisano elementi tali da ritenere che le differenze con i valori attuali siano da ricondurre a modifiche apportate alle murature (in massima parte principali) preesistenti.
Fermo restando ciò, è comunque ritenuto opportuno evidenziare quanto segue.

11.2.A – difformità riscontrate sulla porzione del fabbricato oggetto della P.E. [redacted]
(cfr. pagina 1 dell'allegato 1)

La parete che in origine delimitava i due locali adiacenti all'ampio locale soggiorno/pranzo/cucina non è più presente. Tenuto conto che la superficie delle due finestre esistenti non è in grado di garantire il rispetto della rapporto aero-illuminante minimo previsto dal D.M. 5 luglio 1975, **la difformità NON è sanabile, e si renderà pertanto necessario ripristinare l'originaria suddivisione.**

In corrispondenza dell'angolo sud-sud/ovest del fabbricato vi è un piccolo locale in origine utilizzato come bagno/wc: attualmente è un ripostiglio. **La difformità è sanabile.**

La suddivisione tra i due locali ripostiglio posti sul fronte opposto (lato sud-ovest del fabbricato) ha uno spessore inferiore, ed in ragione di ciò è lecito e ragionevole ritenere che la stessa sia stata oggetto di una modifica, a seguito della quale la stessa ha, attualmente, un minor spessore.

Tra le varie opere descritte nella pratica succitata (D.I.A. di cui alla pratica edilizia [redacted]) vi erano anche la (sic!) *"ricostruzione copertura in legno e laterizio"* e la (sic!) *"ricostruzione solaio"*: in considerazione di ciò, ovvero che sugli elaborati furono indicate delle altezze interne verosimilmente indicative della posizione delle parti interessare da detti interventi, lo scrivente ha ritenuto opportuno verificare anche queste (altezze interne).

A seguito di tale ulteriore verifica è stata riscontrata una differenza in corrispondenza dell'altezza interna del colmo - ml. 4,43 sugli elaborati / ml. 4,25 nella realtà - **tale da far ragionevolmente ritenere che la nuova copertura sia stata realizzata con una diversa inclinazione.**

La possibilità di sanare quest'ultima difformità, così come quella precedente (minor spessore della parete posta a delimitazione dei due ripostigli posti sul fronte sud-ovest del fabbricato), **sarà in ogni caso subordinata al rispetto delle normative strutturali attualmente vigenti e, per quanto attiene alla copertura, anche all'ottenimento del prodromico Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, ovvero al rispetto di quanto descritto al successivo punto 11.3.**

11.2.B – difformità riscontrate sulla porzione del fabbricato oggetto delle P.E. [redacted] – [redacted] – [redacted] *(cfr. pagina 2 dell'allegato 1)*

Il nuovo servizio igienico ha forma e dimensioni differenti rispetto a quelle indicate sugli elaborati progettuali della P.E. [redacted] e della successiva P.E. [redacted]. **La difformità è sanabile.**

E' stata riscontrata la presenza di una finestra a servizio dello stesso bagno, della quale non vi è traccia sugli elaborati grafici progettuali.

La scala esterna ha dimensioni e forme differente da quelle a suo tempo indicate sugli elaborati progettuali della Autorizzazione Edilizia n. [redacted] del [redacted] di cui alla pratica edilizia [redacted].

La possibilità di sanare la nuova finestra a servizio del bagno e la scala esterna, **sarà in ogni caso subordinata al rispetto delle normative strutturali attualmente vigenti ed all'ottenimento del prodromico Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, ovvero al rispetto di quanto descritto al successivo punto 11.3.**

11.2.C – difformità riscontrate sulla porzione del fabbricato attualmente censita come subalterno [redacted]

Come già precedentemente evidenziato, a seguito dell'accesso agli effettuato dallo scrivente secondo le modalità descritte al precedente punto 11.1, sono state reperite delle pratiche edilizie che hanno interessato solamente una parte del compendio oggetto delle procedure, ovvero non è stata reperita nessuna pratica edilizia che abbia riguardato la porzione trattata al presente punto.

E' però pur vero, come già evidenziato al precedente punto n. 9, che a seguito dei sopraluoghi effettuati sul posto sono emerse delle difformità tra la planimetria catastale introdotta in atti in data [redacted] e l'attuale stato dei luoghi: in considerazione di ciò, è lecito e ragionevole ritenere che le difformità di seguito descritte siano da considerarsi come delle modifiche realizzate successivamente a tale data ([redacted]) in assenza delle necessarie autorizzazioni, ovvero delle difformità che necessitano di essere regolarizzate per mezzo di una sanatoria.

Tali difformità sono:

- la realizzazione di un disimpegno in corrispondenza della porta esterna di ingresso alla porzione attualmente censita come subalterno [redacted];
- la realizzazione di una porta interna di collegamento con l'adiacente subalterno [redacted], realizzata su muratura portante;

La prima delle due difformità (disimpegno) può ritenersi sanabile, mentre la possibilità di regolarizzare la porta interna di collegamento **sarà in ogni caso subordinata al rispetto delle normative strutturali attualmente vigenti, ovvero al rispetto di quanto descritto al successivo punto 11.3.**

11.3 – condizioni necessarie per sanare le difformità afferenti alle parti strutturali e le difformità esterne

In primo luogo, con espresso riferimento alla D.I.A. di cui alla pratica edilizia [redacted], è opportuno rilevare che il progettista dell'epoca, alla pagina 3 del modello, dichiarò espressamente che *(sic!)*:
"NON OCCORRE DEPOSITO AL GENIO CIVILE in quanto non si configura l'obbligo della denuncia ai sensi della legge 1087/77."

NOTA BENE: verosimilmente a causa di un mero errore di battitura, nel modello venne indicata la Legge 1087/77 in luogo della Legge 1086/71.

Ciò premesso, dall'analisi della documentazione costituente parte integrante e sostanziale della pratica in atti presso il Comune di [redacted] si evince però che il complesso degli interventi eseguiti sulla copertura e, verosimilmente, sui solai, abbia comportato una sostanziale "ricostruzione" di tali parti strutturali, come peraltro indicato anche sulle tavole progettuali: circostanza che, ai sensi della Legge 64/1974, rendeva invece necessario il deposito presso il competente ufficio del Genio Civile.
Anche la finestra a servizio del bagno (realizzata su muratura portante in assenza di titolo), la scala esterna (realizzata sulla scorta della D.I.A. di cui alla P.E. [redacted]) e la porta interna di collegamento tra gli attuali subalterni [redacted] e [redacted], si configurano come interventi di carattere "strutturale", ma anche in riferimento a questi ultimi non è stata reperita alcuna pratica di deposito al Genio Civile a nome del Sig. [redacted] (all'epoca unico "intestatario" degli immobili).

Sempre in merito agli interventi che rivestono carattere "strutturale", il vigente articolo 182 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. recita testualmente che:

*"1. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate o in corso di realizzazione nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito, **e che risultano conformi** alla normativa tecnica ai sensi del comma 2, l'interessato trasmette alla struttura regionale, tramite lo sportello unico:*

a) la richiesta di autorizzazione in sanatoria oppure l'istanza di deposito in sanatoria e la documentazione tecnica relativa alle opere da sanare;
b) la certificazione di rispondenza delle opere alla normativa tecnica vigente sia al momento della realizzazione delle opere stesse sia al momento della presentazione dell'istanza ed il certificato di collaudo, laddove richiesto dalla normativa medesima.

2. Nei casi di cui al comma 1, la struttura regionale competente rilascia, previo accertamento della conformità alle norme tecniche vigenti, sia al momento della realizzazione delle opere, sia al momento della presentazione dell'istanza, l'autorizzazione in sanatoria oppure l'attestato di avvenuto deposito in sanatoria entro sessanta giorni dalla data di trasmissione della relativa istanza. Oltre che al soggetto interessato, la struttura regionale competente trasmette tali atti al comune ai fini del rilascio dei titoli in sanatoria o ai fini delle verifiche di propria competenza nel caso di SCIA in sanatoria.

*3. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate, o in corso di realizzazione, nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito e che, a seguito del procedimento di cui ai commi 1 e 2, **non risultino conformi alla normativa tecnica**, il comune respinge l'istanza, oppure, previo accertamento della conformità dell'intervento realizzato alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda, ed ove ritenuto tecnicamente possibile, **ordina all'interessato l'adeguamento delle opere alla normativa tecnica nel rispetto della disciplina edilizia ed urbanistica vigente**, assegnando un termine congruo per l'esecuzione dei necessari interventi. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune respinge l'istanza di accertamento di conformità in sanatoria.*

Pertanto:

- nel caso in cui le opere fin qui realizzate che hanno riguardato le parti strutturali (rifacimento del tetto e dei solai, nuova finestra a servizio del bagno, scala esterna e porta interna di collegamento) siano state eseguite sia nel rispetto delle normative strutturali vigenti all'epoca della loro realizzazione che di quelle vigenti al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria dovrà essere effettuato, presso il preposto Ufficio del Genio Civile, il deposito di una apposita pratica di "sanatoria strutturale" dove ciò dovrà essere dimostrato;

- nel caso in cui le opere fin qui realizzate **NON** dovessero rispettare anche una delle normative strutturali sopra citate (mancato rispetto del requisito della c.d. "doppia conformità"), previa emissione di una apposita ordinanza da parte del Comune, un ipotetico acquirente potrà realizzare delle opere di adeguamento dopo aver effettuato, sempre presso il preposto ufficio del Genio Civile, il "deposito" di una pratica nella quale dovranno essere descritte le opere di adeguamento necessarie (oltre, ovviamente, ai calcoli di verifica);

Come facilmente intuibile, per poter stabilire se le opere fin qui descritte possano ritenersi "strutturalmente conformi" oppure no si renderà necessario sviluppare un vero e proprio calcolo analitico redatto da parte di un professionista avente specifiche competenze in materia (ingegnere strutturista), che dovrà analizzare l'attuale stato dei luoghi, anche con l'ausilio di saggi invasivi/distruttivi.

In assenza di tale verifica, che esula dalle proprie competenze professionali, lo scrivente NON è oggettivamente in grado di poter asserire se - nell'ottica di una ipotetica sanatoria - le opere fin qui eseguite siano "strutturalmente conformi" oppure se si renderanno necessarie delle opere di adeguamento né, tanto meno, ipotizzare gli eventuali costi per la realizzazione di queste ultime (opere di adeguamento).

* * * * * * * *

Il compendio oggetto di esecuzione ricade, seppur in parte, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lettera c, del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. ed in ragione di ciò, sempre nell'ottica di una ipotetica sanatoria, per poter legittimare le opere esterne di renderà necessario acquisire anche il prodromico – e altrettanto necessario – **Accertamento di Compatibilità Paesaggistica.**

L'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico (Soprintendenza), **che si ribadisce essere anch'essa necessaria e dirimente ai fini del rilascio della successiva sanatoria,** riguarda però aspetti particolari, quali l'incidenza delle modifiche apportate alla originaria configurazione geometrica dei prospetti del fabbricato. E' facilmente intuibile come le valutazioni di tali aspetti siano, in buona parte, sottoposte a vagli di natura soggettiva, ed allo stesso tempo non è normativamente previsto il rilascio di un eventuale parere preliminare circa l'ammissibilità o meno della necessaria regolarizzazione. Alla luce di ciò, solamente dopo aver predisposto ed inoltrato la pratica sopra descritta, e la positiva conclusione dell'iter procedurale della stessa, sarà possibile avere la mentovata certezza circa la sanabilità – sotto il profilo paesaggistico – delle difformità esterne. Qualora queste ultime fossero ritenute "paesaggisticamente compatibili", il rilascio del citato Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 sarebbe in ogni caso subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, determinata dal Dirigente Responsabile del competente Ufficio comunale alla conclusione dell'iter procedurale della pratica, pari a *(cit.)* ***"una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione."***.

11.4 – ulteriori considerazioni in merito alla legittimità urbanistica del compendio oggetto di esecuzione

Le pratiche edilizie elencate al precedente punto 11.1, come desumibile dalle stesse, riguardarono solamente una parte del compendio staggito: in considerazione di ciò lo scrivente ha effettuato anche ulteriori accertamenti riguardanti le residue porzioni del medesimo compendio, essenzialmente volte a stabilire anche la legittimità – sotto il profilo urbanistico - di queste ultime.

A seguito di tali ulteriori accertamenti sono emerse circostanze particolari che hanno indotto lo scrivente a redigere una relazione intermedia (depositata in data 25.01.2025) il contenuto della quale, per praticità, viene riportato all'interno del presente elaborato peritale unitamente agli allegati già in atti.

In primo luogo, è ritenuto opportuno richiamare l'articolo 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001, così come modificato a seguito dell'entrata in vigore della legge 24 luglio 2024, n. 105, ovvero della conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 29.05.2024 n. 69 (c.d. "Decreto Salva Casa"), il quale recita testualmente che:

*"**Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare** è quello stabilito **dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione** o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. **Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto**, o da altri documenti probanti, **quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza**, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi."*

Il nucleo principale del compendio in esame, come già precedentemente evidenziato (cfr. precedente punto 11.1) venne realizzato in epoca remota, ovvero in un'epoca nella quale non era necessario acquisire nessun titolo abilitativo: a conferma di ciò, il fabbricato principale – ovvero quello sviluppantesi su due livelli (piano terreno e primo) – venne rappresentato sulla mappa del Catasto Leopoldino risalente al 1825 *(rif. Catasto Leopoldino –* [redacted] - [redacted]).

In considerazione del fatto che le documentazioni reperite presso il Comune di [redacted] NON sono sufficienti per potersi esprimere in merito alla legittimità/conformità urbanistica **dell'intero compendio staggito** lo scrivente, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9-bis, comma 1-bis (quarto periodo) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ha quindi analizzato la c.d. *"documentazione catastale di primo impianto"*, relativamente alla quale preme però evidenziare quanto segue.

L'intero compendio in esame, in origine, venne censito al Catasto Terreni con qualità "fabbricato rurale": tale censimento è da ricondurre alla data del 01.11.1951, ovvero alla data di pubblicazione delle c.d. *"mappe di impianto"* (comunemente definite anche come *"canapine"*) del Comune di [redacted].
La prassi catastale dell'epoca non prevedeva però, per immobili con detto censimento (fabbricato rurale), l'obbligo di redigere le planimetrie di dettaglio degli immobili, e per tale ragione la summenzionata documentazione catastale di primo impianto è in grado di fornire elementi utili a stabilire solamente quale fosse - all'epoca (1951) – l'ingombro/perimetro dei fabbricati, ovvero la loro sagoma.

Lo scrivente ha quindi redatto un apposito elaborato grafico schematico – **allegato 2** – nel quale sono state evidenziate, ovviamente per quanto possibile, le differenze riscontrate tra lo stato attuale e la mappa di impianto. Come desumibile da tale elaborato alcune parti del compendio furono verosimilmente realizzate in epoca successiva alla pubblicazione della mappa catastale, ed altre, per motivi che lo scrivente non è oggettivamente in grado di conoscere, non esistono più.
Relativamente a tali differenze, è opportuno rilevare che *(cfr. allegato 2)*:

- la porzione indicata con la **lettera A** si configura a tutti gli effetti come un nuovo corpo di fabbrica avente una superficie di mq. 140 circa, **sulla copertura del quale sono oltretutto presenti dei pannelli solari**, realizzato in aderenza ad un preesistente fabbricato;

- quella invece indicata con la **lettera B** del medesimo allegato è invece una tettoia/parata di mq. 50 circa, anch'essa realizzata in aderenza a delle preesistenti porcilaie;

- la porzione indicata con la **lettera C** è invece costituita da una serie di porcilaie aventi un'altezza variabile da ml. 2,40 circa a ml. 3,10 circa;

- quella indicata con la **lettera D** è invece una porzione della costruzione non più esistente, ed analizzando lo stato attuale dei luoghi non è oggettivamente possibile sapere da cosa fosse costituita: tenuto conto che la parte del fabbricato ad essa adiacente si sviluppa su due livelli, ed è ragionevole ritenere che sia sempre stata così, è verosimile che la porzioni oggi non più presente fosse in passato costituita da locali accessori sviluppantesi su un unico livello;

* * * * * * * *

In considerazione del fatto che il compendio in esame è ubicato in zona agricola, e stante l'assenza di titoli abilitativi specificatamente riconducibili alle differenze sopra appena elencate, per potersi esprimere in merito alla loro legittimità sotto il profilo urbanistico diventa dirimente stabilire la data della loro realizzazione.
Lo scrivente ha quindi effettuato una nuova, ulteriore, ricerca volta a reperire foto aeree della zona, riuscendo a trovare solamente due immagini/fotogrammi: una dell'anno 1954 e l'altra dell'anno 1976.

La foto aerea risalente al 1954 – **allegato 3** - è un'immagine scattata da un'altezza di 5000 metri ed ha una accuratezza, come facilmente intuibile, non particolarmente elevata: ciò nonostante, pur non essendo in grado di fornire un riscontro completo, dalla stessa è comunque possibile desumere degli elementi coerenti con la mappa catastale del 1951. Più precisamente:

- sulla foto non è presente la porzione indicata con la **lettera A** nell'allegato 2, ma solamente il preesistente fabbricato in aderenza al quale è stato poi realizzato l'ampliamento;

- non è nemmeno presente la porzione indicata con la **lettera C** nell'allegato 2;

- la porzione indicata con la **lettera D** nell'allegato 2 è ancora presente, come testimonia la – seppur sottile – linea d'ombra ad essa adiacente;

Alla luce di tali elementi, pur non potendolo asserire con assoluta certezza, è comunque verosimile ritenere che l'ingombro/perimetro dei fabbricati rappresentato sulla mappa di impianto pubblicata nel 1951 fosse lo stesso anche nel 1954.

L'altra foto aerea reperita - **allegato 4** - ovvero quella risalente al 1976, fornisce invece un quadro della situazione modificato. Dall'analisi della stessa è infatti possibile desumere che:

- è chiaramente visibile la porzione indicata con la **lettera A** nell'allegato 2;

- la porzione indicata con la **lettera B** nell'allegato 2 è priva di copertura, e la stessa sembrerebbe essere una sorta di recinto;

- è altresì chiaramente visibile la porzione indicata con la **lettera C** nell'allegato 2;

- la porzione indicata con la **lettera D** nell'allegato 2 non esiste più;

* * * * * * * *

Sulla scorta di quanto fin qui evidenziato, è pertanto ragionevole ritenere che le modifiche evidenziate nell'allegato 2 furono eseguite tra il 1951 ed il 1976 ma, stante quanto per il momento emerso a seguito dell'accesso agli atti, **senza richiedere alcun titolo abilitativo**. Allo stesso tempo, in considerazione della mancanza di foto aeree scattate durante il predetto lasso temporale (1951-1976), **non è oggettivamente possibile stabilire se le stesse siano state effettuate prima o dopo il 1° settembre 1967, ovvero non è oggettivamente possibile stabilire se le modifiche apportate al compendio possano ritenersi legittime sotto il profilo urbanistico oppure no**.

Preme infatti evidenziare che a seguito dell'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 31.08.1967 (c.d. "legge ponte"), venne esteso l'obbligo di acquisire la licenza edilizia prima di effettuare interventi edilizi a tutti gli immobili sul territorio italiano, ivi compresi quelli ubicati nelle zone agricole, fino ad allora esclusi da tale obbligo. Pertanto, alla luce di ciò e come facilmente intuibile:

- se lo modifiche apportate al compendio fossero state realizzate **prima del 1° settembre 1967** lo stato dei luoghi desumibile dalla foto aerea del 1976 potrebbe ritenersi legittimo sotto il profilo urbanistico;

- diversamente, se dette modifiche fossero state invece realizzate **dopo il 1° settembre 1967** le stesse si configurerebbero come delle difformità.

In questa seconda ipotesi (interventi realizzati dopo il 1° settembre 1967), le porzioni evidenziate con le **lettere A, B** e **C** nell'allegato 2 sarebbero da considerarsi come degli ampliamenti realizzati in assenza di titolo abilitativo, e la loro eventuale sanabilità sarebbe condizionata al rispetto di quanto disposto dall'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ovvero sarebbe possibile ottenere il rilascio del permesso in sanatoria solamente se (cit.) " .... *l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.* ".

Nello specifico caso in esame, con la Delibera C.C. numero [redacted] **del** [redacted] il Comune di [redacted] ha adottato il nuovo strumento urbanistico (Piano Operativo – P.O.) e per tale ragione, essendo vigenti le c.d. "norme di salvaguardia", ai fini di una ipotetica sanatoria devono necessariamente tenersi in considerazione anche le norme del nuovo P.O.
Analizzando queste ultime è emerso che il compendio in esame, unitamente ad altri, è stato oggetto di una specifica schedatura la quale, oltre ad identificare i singoli corpi di fabbrica del compendio, sancisce gli interventi ammissibili sugli stessi (cfr. **allegato 5**).
Dall'analisi combinata tra la schedatura del compendio e le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Operativo è emerso che secondo lo strumento urbanistico adottato **NON** sarebbe possibile legittimare l'<u>intera consistenza</u> delle porzioni indicate con le **lettere A, B** e **C** nell'allegato 2.

Preme infatti evidenziare che il nuovo Piano Operativo - cfr. articolo 26, comma 3, delle N.T.A. - pone come prima condizione (cit.) "*.... che l'intervento risulti pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali e costruttivi dell'edificio esistente ....*": l'ampliamento realizzato in adiacenza al fienile, ovvero la porzione indicata con la **lettera A** nell'allegato 2, risulta essere invece realizzato con materiali e caratteristiche costruttive sostanzialmente diverse.

Non solo: lo stesso articolo (26) delle N.T.A. consente, al massimo, di realizzare un ampliamento pari a mq. 30 di superficie, ben inferiore alla attuale superficie della porzione indicata con la **lettera A** nell'allegato 2. In ragione di ciò, anche nel caso in cui un ipotetico acquirente intendesse sanare la massima superficie possibile, si renderebbero comunque necessarie delle opere di adeguamento strutturale per il rispetto delle attuali normative del Genio Civile, rendendo con molta probabilità l'intervento anti-economico.
Circostanze analoghe caratterizzano anche le porzioni indicate con le **lettere B** e **C** nell'allegato 2.

In ultimo, ma non per questo di minore importanza, è ritenuto opportuno evidenziare che – <u>sempre con riferimento al Piano Operativo recentemente adottato</u> - **NON** è ammesso il cambio di destinazione d'uso per nessuna delle porzioni evidenziate con colore rosso nell'allegato 2 (porzioni di cui alle **lettere A, B** e **C** - cfr. schedatura del compendio, **allegato 5**).

* * * * * * * *

Nel corso dell'udienza tenutasi in data 31.01.2025, preso atto di quanto evidenziato nella relazione intermedia, **l'Ill.mo G.E. ha autorizzato lo scrivente a considerare le differenze indicate nell'allegato 2 come NON legittime sotto il profilo urbanistico.**

11.5 – conclusioni

Alla luce di quanto evidenziato ai precedenti 11.2, 11.3 e 11.4 è emerso che:

- alcune porzioni del compendio, ovvero alcune parti del fabbricato principale, nel corso degli anni sono state oggetto di interventi edilizi, ma dal confronto tra gli elaborati progettuali sono emerse delle difformità che necessitano di essere sanate;

- la sanabilità di dette difformità è in ogni caso condizionata al rispetto di diverse e specifiche normative di settore – prima fra tutte la conformità sotto il profilo delle norme di carattere strutturale – che, in assenza di altrettanto specifici accertamenti da parte di un ingegnere strutturista, non è dato sapere se sia rispettata oppure no;

- altre porzioni del compendio, ovvero alcune parti dei fabbricati accessori posti nelle immediate vicinanze e realizzati in adiacenza alla costruzione principale, nel corso degli anni sono state oggetto di modifiche realizzate tra il 1951 ed il 1976 in assenza dei necessari titoli abilitativi;

In ragione di tutto quanto sopra, **e della sopra richiamata formale autorizzazione ricevuta nel corso dell'udienza tenutasi in data 31.01.2025**, lo scrivente:

- ha dapprima detratto al valore di stima i costi per la demolizione delle porzioni indicate con le lettere A, B e C nell'allegato 2;

- in assenza di specifiche verifiche volte a stabilire se le difformità descritte al precedente punto 11.2 possano ritenersi o meno conformi sotto il profilo strutturale, nonché dell'oggettiva impossibilità di poter stabilire a priori se le difformità esterne saranno ritenute "paesaggisticamente compatibili" dalla Soprintendenza, e delle particolari circostanze caratterizzanti l'unica strada di accesso per mezzo della quale è attualmente possibile raggiungere il compendio *(cfr. risposta al precedente punto 7 - "accessibilità")*, **almeno per il momento e fatte salve eventuali diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito,** ha applicato al valore di stima al netto dei costi delle demolizioni un abbattimento percentuale maggiore rispetto a quello ordinariamente previsto dalla prassi operativa del Tribunale di Siena (-15%), **ovvero un abbattimento percentuale del 30%**;

Punto 12 – *accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed alleghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, 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 ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. 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;*

Alla data del primo sopraluogo il compendio staggito era occupato ed utilizzato, in massima parte, dal Sig. [redacted]. Preme altresì evidenziare che:

- una porzione del piano terreno del fabbricato principale, ovvero una porzione dell'attuale subalterno [redacted] della **particella** [redacted], era occupata ed utilizzata da un soggetto terzo estraneo all'esecuzione sulla scorta di un contratto di comodato d'uso stipulato in data [redacted] e registrato presso l'Agenzia **delle Entrate di** [redacted] **in data** [redacted] al n. [redacted] **serie** [redacted] (documento che, come da istruzioni impartite dall'Ill.mo G.E., viene comunque allegato alla presente senza espungerne nessuna parte): in considerazione di ciò, in data 14.03.2023, lo scrivente aveva già depositato il calcolo del giusto prezzo della locazione verosimilmente ritraibile da tale porzione;

- sempre in occasione del primo accesso effettuato con il custode giudiziario, al piano primo del corpo di fabbrica posto a poca distanza dal fabbricato principale (anch'esso parte dell'attuale subalterno [redacted] della particella [redacted]) erano presenti numerosi beni mobili che – **come dichiarato dal Sig.** [redacted] **in occasione del primo accesso** ***(cfr. relazione del custode giudiziario depositata in data 14.02.2022)*** – sono interessati dal fallimento della [redacted] del Tribunale di Siena;

Punto 13 – *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;*

La documentazione di cui al presente punto è stata reperita dallo scrivente ed allegata al presente elaborato.

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

Vedere risposta al precedente punto n. 12.

Punto 15 – *precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);*

L'impianto idro-termo-sanitario a servizio del compendio è caratterizzato da una notevole eterogeneità e da diverse commistioni. Più precisamente:

- nell'ampio locale soggiorno/pranzo/cucina costituente parte dell'attuale subalterno [redacted] è presente una stufa a pellet ed una cucina economica (oltre ad un caminetto);
- nel disimpegno posto tra detto locale (soggiorno/pranzo/cucina) e l'adiacente servizio igienico è presente un boiler elettrico che fornisce acqua calda al servizio igienico ed alla adiacente cucina;
- nel corridoio per mezzo del quale si raggiunge la porzione posta al piano primo del subalterno [redacted] è presente un generatore di aria calda alimentato a gasolio;
- l'ultimo locale posto alla destra del corridoio appena citato è invece presente un elemento radiante (c.d. termosifone) collegato però ad una caldaia ubicata all'interno della porzione del subalterno [redacted] posta al piano primo della costruzione;
- la stessa caldaia garantisce il riscaldamento e la produzione di acqua calda per la porzione appena citata (parte del subalterno [redacted] sviluppantesi al piano primo);
- la porzione attualmente censita con il subalterno [redacted] è invece priva di riscaldamento (eccezion fatta per un camino ubicato nel più ampio dei locali che la compongono) ed all'interno del bagno è presente un altro boiler elettrico;

NOTA BENE: nel corso dei sopraluoghi effettuati sul posto, il Sig. [redacted] ha fatto verbalmente presente allo scrivente che:

- è presente un serbatoio per lo stoccaggio del GPL posto nelle vicinanze del compendio ma, sempre secondo quanto verbalmente riferito dall'esecutato, non è stata ultimata la realizzazione della tubazione che avrebbe dovuto collegare lo stesso (serbatoio) con gli immobili staggiti;
- l'approvvigionamento idrico del compendio è garantito da un pozzo artesiano, anch'esso posto nelle vicinanze del compendio ma verosimilmente ricadente su terreni estranei alle procedure, e da un mero esame visivo dello stato dei luoghi non è oggettivamente possibile stabilire con certezza l'esatto tracciato delle tubazioni esistenti;

Lo scrivente, **rimettendo comunque all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi decisione in merito**, evidenzia che qualora sia ritenuto necessario approfondire tali specifiche circostanze si renderà necessario l'ausilio di specifiche maestranze e di prove/saggi da effettuarsi sul posto.

Tutte le porzioni costituenti il piano primo del fabbricato principale (subalterni [redacted], [redacted] e [redacted] della particella [redacted], quest'ultimo in parte), ai sensi del combinato disposto tra l'art. 3, comma 3°, del D.L. 4 giugno 2013 convertito nella Legge 3 agosto 2013 n. 90 e l'art. 3, comma 1° del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, necessitano di essere dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Lo scrivente ha quindi provveduto alla redazione di tale documentazione, allegandola al presente elaborato peritale d'Ufficio.

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

In considerazione delle caratteristiche del compendio staggito, lo scrivente ritiene opportuno porre lo stesso in vendita come un unico lotto.

Punto 17 – *determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*
Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.
Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

La valutazione dei beni immobili oggetto di esecuzione è stata effettuata adottando i criteri estimativi introdotti dagli *International Valuation Standards* (I.V.S.).
I criteri appena citati, già recepiti a partire dal 27/12/2006 dalla Banca d'Italia, sono stati "tradotti" nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari** edito in Italia da Tecnoborsa. Alla redazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari hanno fattivamente collaborato vari Enti e Associazioni, tra i quali l'ABI (Associazione Bancaria Italiana), i Consigli Nazionali dei vari Ordini Professionali (Geometri, Architetti, Ingegneri, ecc.), l'UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione), il Ministero dello Sviluppo Economico, ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Tra i vari procedimenti estimativi contemplati nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari** quello che viene utilizzato nello specifico caso in esame è il "*Market Comparison Approach*" (comunemente definito con l'acronimo M.C.A.). Detta metodologia estimativa (M.C.A.) si basa sul concetto della comparazione tra beni immobili simili ubicati nella stessa zona ed appartenenti allo stesso segmento di mercato (metodo del confronto di mercato) ma riesce, tramite procedimenti induttivi e matematici, a ridurre al minimo le differenze tra le varie caratteristiche del "soggetto di stima" ed i "soggetti comparabili" presi come riferimento quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, la differenze tra le superfici - principali ed accessorie - dei soggetti analizzati. In pratica, il "valore di stima atteso" determinato con il metodo dell'M.C.A. diventa un dato oggettivamente attendibile, in quanto riduce in modo sensibile, e con un procedimento matematico, tutte le diversità intrinseche proprie dei "soggetti comparabili" che caratterizzano il prezzo di ognuno di essi, ma non necessariamente quello dell'immobile da valutare.
Le valutazioni eseguite secondo i canoni e le linee guida del **"Codice delle Valutazioni Immobiliari"**, si articolano e si compongono in diverse fasi, tutte riportate all'interno del **"Rapporto di Valutazione"** documento allegato alla presente relazione peritale d'Ufficio **per costituirne parte integrante e sostanziale (allegato 13), ed al quale lo scrivente espressamente rimanda**.
Lo scrivente, nel tentativo di rendere più immediata la lettura dell'elaborato peritale d'Ufficio, riporta di seguito la sintesi delle risultanze ottenute nel Rapporto di Valutazione appena citato.

Più probabile, attuale, valore di mercato **al netto dei costi da sostenere per le demolizioni** *(cfr. **Rapporto di Valutazione** – Allegato 13)* ..... €. 430.000,00

NOTA BENE: nello specifico caso in esame, come già precedentemente evidenziato, a seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente è emerso che alcune porzioni del compendio staggito furono realizzate tra il 1951 ed il 1976 in assenza di titoli abilitativi, ma non è stato oggettivamente possibile stabilire se la loro realizzazione sia da ricondurre a prima o dopo il 1° settembre 1967: in ragione di ciò, **e sulla scorta della formale autorizzazione ricevuta nel corso dell'udienza tenutasi in data 31.01.2025**, lo scrivente ha calcolato un primo valore di stima (ovvero quello sopra indicato - €. 430.000,00) detraendo al più probabile valore di mercato il verosimile costo da sostenere per la demolizione di dette porzioni.

Preme però evidenziare che il medesimo compendio è altresì caratterizzato anche da altre incertezze che non consentono di potersi esprimere con certezza sulla possibilità di sanare altre difformità afferenti ad altre porzioni dello stesso compendio, ovvero non è dato sapere se le difformità descritte al precedente punto 11.2 possano ritenersi o meno conformi sotto il profilo strutturale, e se le difformità esterne saranno ritenute "paesaggisticamente compatibili" dalla Soprintendenza.

In ultimo, ma non per questo di minore importanza, è ritenuto portare nuovamente all'attenzione del/i lettore/i le particolari circostanze caratterizzanti l'unica strada per mezzo della quale è attualmente possibile raggiungere il compendio: sebbene la stessa sia parte della particella catastale "STRADE" del foglio [redacted], secondo quanto desumibile dagli elaborati costituenti parte integrante e sostanziale della Delibera di Consiglio Comunale n. [redacted] del [redacted] **NON è inserita nell'elenco delle viabilità vicinale, comunale o provinciale** e, secondo quanto formalmente comunicato allo scrivente dal Comune di [redacted] (al quale lo scrivente medesimo ha formulato una apposita richiesta di chiarimenti in tal senso) **NON è di uso pubblico.**

In ragione delle ulteriori incertezze appena evidenziate lo scrivente, **almeno per il momento e fatte salve eventuali diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito,** ha ritenuto opportuno applicare al valore di stima al netto dei costi delle demolizioni precedentemente calcolato (€. 430.000,00) un abbattimento percentuale maggiore rispetto a quello ordinariamente previsto dalla prassi operativa del Tribunale di Siena (-15%), **ovvero un abbattimento percentuale del 30%**.

Pertanto:

più probabile, attuale, valore di mercato, al netto dei costi da sostenere per le demolizioni	€. 430.000,00
abbattimento percentuale	- 30%
valore da porre a "base d'asta" = (€. 430.000,00 x 0,70)	€. 301.000,00
discrezionalmente arrotondato ad	**€. 300.000,00**

Punto 18 – *se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:*
verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;
se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

Gli immobili oggetto di esecuzione, a seguito della riunione delle due procedure, sono pignorati per l'intera quota della piena proprietà.

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

Vedere risposta al precedente punto n. 18.

Punto 20 - *nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione;*

In ragione di quanto argomentato al precedente punto 11, lo scrivente non ritiene necessario individuare il valore del terreno.

* * * * * * * * * *

In virtù di quanto sopra esposto il C.T.U. ritiene, in fede, di aver espletato l'incarico affidatogli.

Monteriggioni (SI) lì, 16.04.2025

Il C.T.U.

geom. Gianni Rusci

Documentazioni allegate al presente elaborato tecnico d'Ufficio:

Allegato 1 → rappresentazione schematica delle porzioni del fabbricato principale oggetto di pratiche edilizie;

Allegato 2 → estratto della mappa catastale di impianto con evidenziate le modifiche avvenute nel corso degli anni alle altre porzioni del compendio;

Allegato 3 → foto aerea del compendio risalente all'anno 1954;

Allegato 4 → foto aerea del compendio risalente all'anno 1976;

Allegato 5 → documentazione urbanistica e corrispondenza intercorsa con il Comune;

Allegato 6 → documentazione catastale;

Allegato 7 → documentazione fotografica;

Allegato 8 → atti notarili;

Allegato 9 → copia delle note di iscrizione e di trascrizione estratte presso la Conservatoria dei RR.II.;

Allegato 10 → corrispondenza intercorsa con l'Agenzia delle Entrate;

Allegato 11 → documentazione anagrafica;

Allegato 12 → Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.);

Allegato 13 → Rapporto di valutazione;

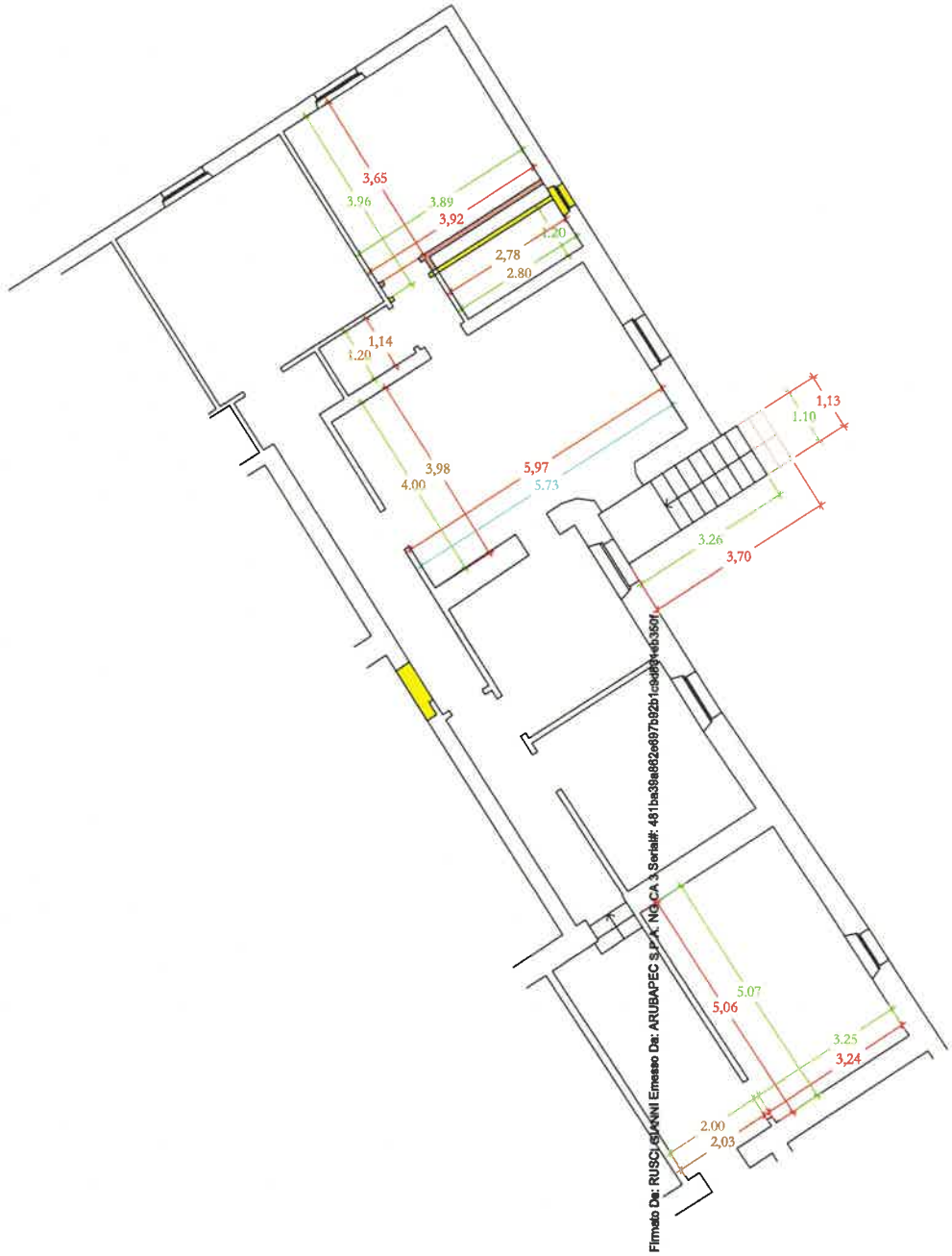
Allegato 14 → ricevute attestanti l'invio alle parti della "bozza" della relazione;

Allegato 15 → relazione tecnica d'Ufficio epurata dai dati sensibili (c.d. *versione privacy*);

ALLEGATO 1

pagina 2 di 2

PORZIONE DEL FABBRICATO PRINCIPALE
OGGETTO DELLE D.I.A. DI CUI ALLE
PRATICHE EDILIZIE 464/2001 - 474/2001 - 451/2004



XXX MISURE/VALORI RISULTANTI A SEGUITO DEL RILIEVO EFFETTUATO SUL POSTO

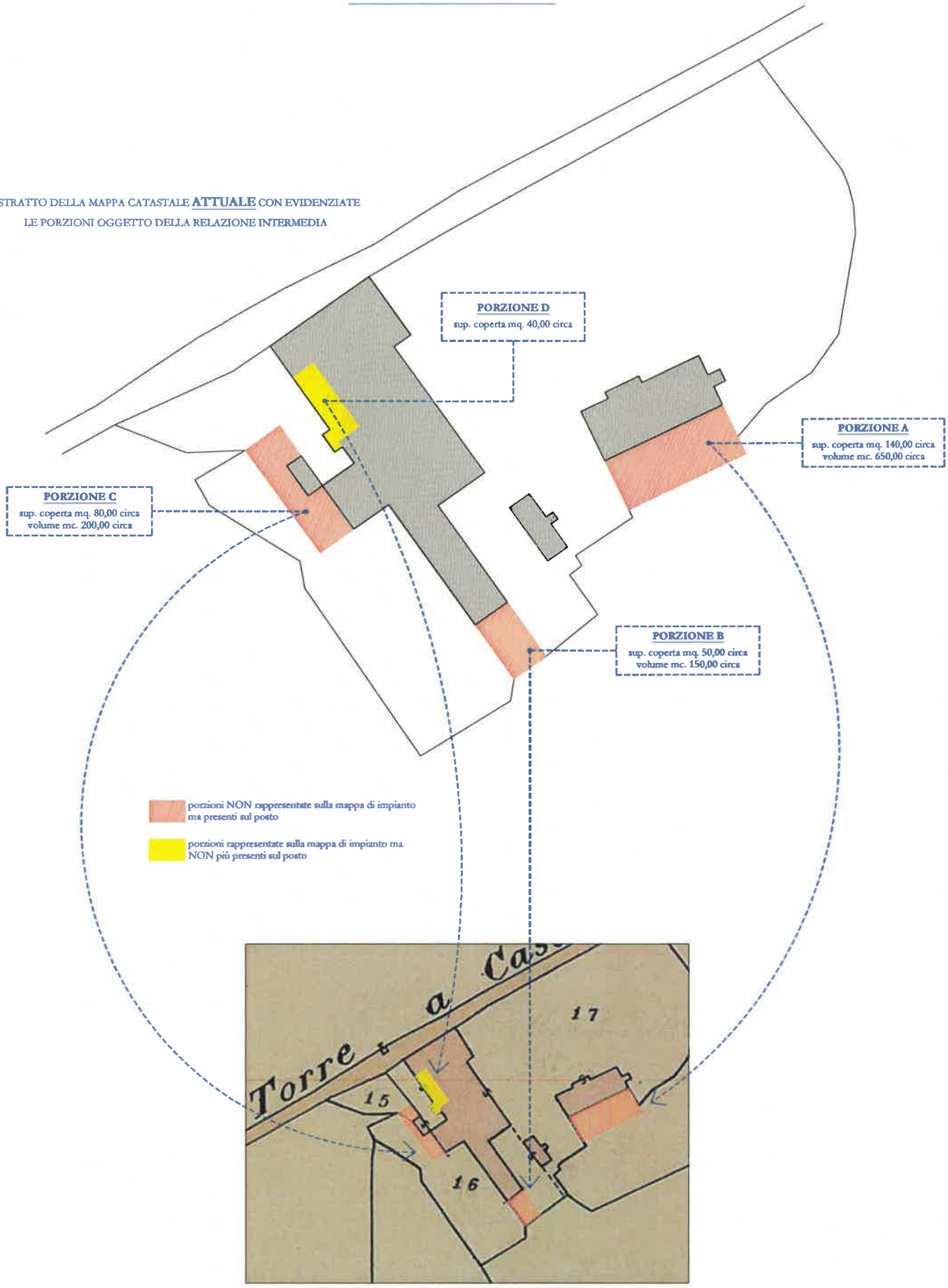
XXX MISURE/VALORI INDICATI SUGLI ELABORATI GRAFICI PROGETTUALI

XXX MISURE/VALORI INDICATI SUGLI ELABORATI GRAFICI PROGETTUALI VEROSIMILMENTE AFFETTE DA ERRORI MATERIALI

DIFFORMITA' RISCONTRATE

ALLEGATO 2

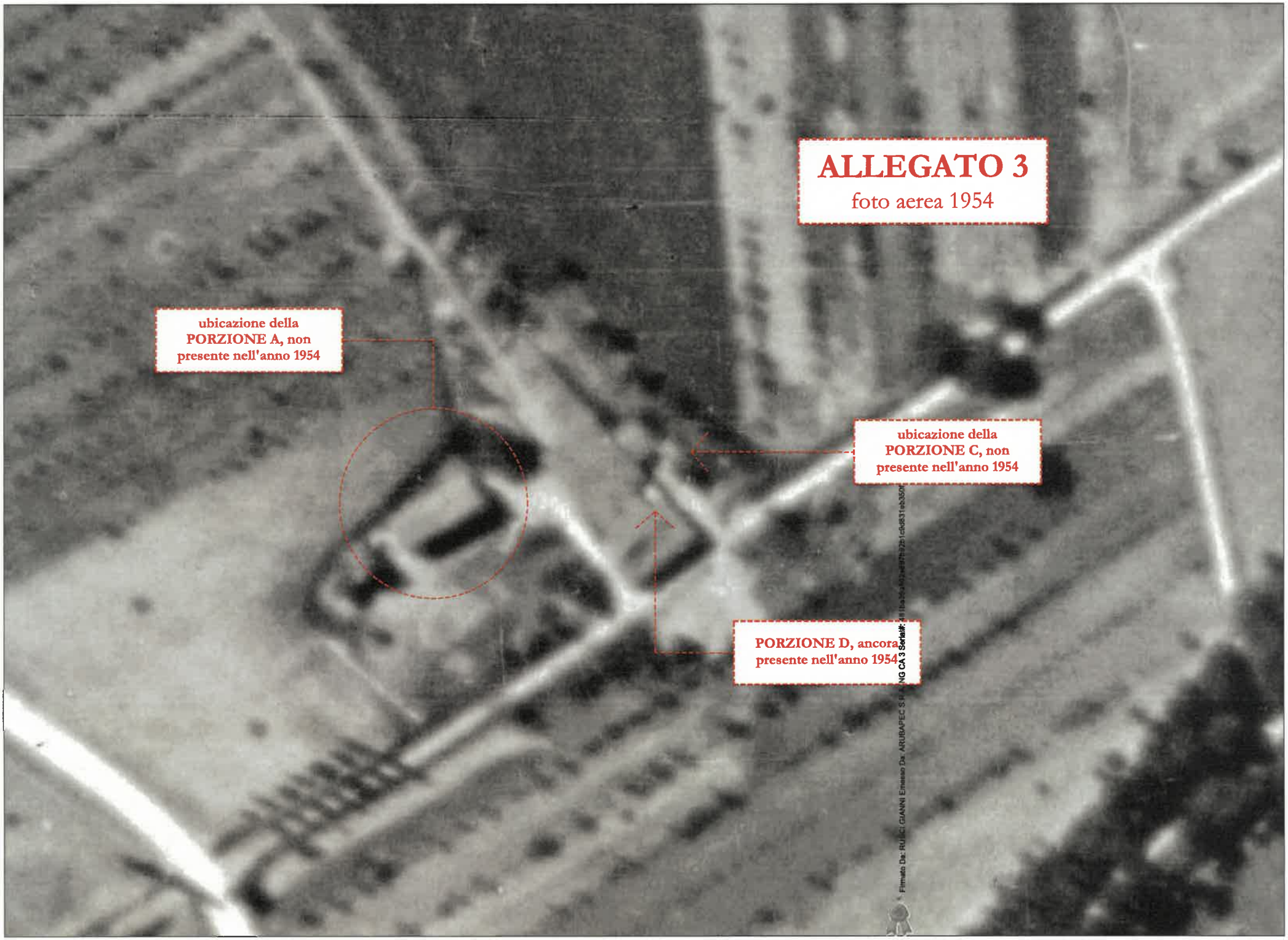
ESTRATTO DELLA MAPPA CATASTALE **ATTUALE** CON EVIDENZIATE
LE PORZIONI OGGETTO DELLA RELAZIONE INTERMEDIA



ESTRATTO DELLA MAPPA DI IMPIANTO PUBBLICATA IN DATA **01.11.1951**

ALLEGATO 3

foto aerea 1954



ALLEGATO 4

foto aerea 1976

PORZIONE B

PORZIONE A

non presente sulla foto aerea risalente all'anno 1954

PORZIONE C

Allegato 5

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzioni Immobiliari riunite nn. 85/2021 e 184/2024 R.G.E.

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 26 giugno 2025

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA E CORRISPONDENZA INTERCORSA CON IL COMUNE

- corrispondenza intercorsa con il Comune in merito alla ricerca delle pratiche edilizie;
- estratti della pratica edilizia n. 265/1996;
- estratti della D.I.A. di cui alla pratica edilizia n. 324/1996;
- estratti della D.I.A. di cui alla pratica edilizia n. 451/2004;
- estratti della Autorizzazione Edilizia n. 11 del 02.07.2002 di cui alla pratica edilizia n. 474/2001;
- estratti della P.O.C. adottato con Delibera di C.C. n. 20 del 03.04.2023;
- corrispondenza intercorsa con il Comune in merito alla attuale strada di accesso al compendio;

Il C.T.U.

geom. Gianni Rusci

Oggetto: Tribunale di Siena - Esec. Imm. 85/2021 - INTEGRAZIONE ALLA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI DI CUI AL PROTOCOLLO 10535 DEL 14.06.2023
Mittente: Gianni Rusci <gianni.rusci@geopec.it>
Data: 28/12/2024, 17:11
A: castelnuovo-berardenga@postacert.toscana.it
Content-Type: multipart/alternative; boundary="----------QzEWLInwuScJHwHQXlbLfDC4"
ID-Messaggio: <6819f30d-c797-4828-9e24-28d284ca817c@geopec.it>
Versione-MIME: 1.0
Agente-Utente: Mozilla Thunderbird
Content-Language: it

Con la presente, in riferimento all'oggetto ed in qualità di C.T.U. nominato dal G.E. del Tribunale di Siena, lo scrivente geom. Gianni Rusci inoltra la presente per chiedere quanto segue.

A seguito della precedente richiesta, lo scrivente ha visionato ed estratto copia delle seguenti pratiche edilizie:
- P.E. 265/1996;
- P.E. 324/1996;
- P.E. 464/2001;
- P.E. 474/2001;
- P.E. 451/2004;

Dette pratiche sono state individuate utilizzando come riferimento per la ricerca i nominativi indicati nell'atto notarile stipulato ai rogiti del Notaio Massimo Taiti di Montevarchi in data 23.01.1987 (rep. 49791/7502), trascritto in data 26.01.1987 al n. 609 del registro particolare.

Tenuto conto che le informazioni desumibili da dette pratiche sono insufficienti per potersi esprimere in merito alla legittimità urbanistica dell'**intero** compendio oggetto della procedura, lo scrivente si è recato nuovamente presso il preposto Ufficio di Codesto Spettabile Comune per effettuare ulteriori accertamenti, ovvero per esperire una nuova ricerca utilizzando come riferimento quello del soggetto che risultava essere proprietario degli immobili prima dell'atto notarile stipulato ai rogiti del Notaio Massimo Taiti in data 23.03.1973 (rep. 20055/2018).
A seguito della nuova ricerca è emersa la presenza di una ulteriore pratica che potrebbe aver interessato il compendio in esame, della quale si chiede di prendere visione e della quale si riportano gli estremi:
- Nulla Osta 77/1960;

Lo scrivente, al solo ed unico fine di rispondere con la dovuta certezza ai quesiti postigli dall'Ill.mo G.E., riassume di seguito l'elenco dei nominativi fin qui utilizzati per le ricerche, **chiedendo contestualmente un formale riscontro in merito al fatto che NON vi sono - oltre a quelle sopra indicate - ulteriori pratiche edilizie ad essi intestate**.

- [illegible] nato a [illegible] il [illegible],
- [illegible] nato a [illegible],
- [illegible] nata a [illegible] il [illegible]
- [illegible] nato a [illegible]

Restando in attesa di un cenno di riscontro alla presente, del quale ringrazia anticipatamente, lo scrivente porge distinti saluti.
geom. Gianni Rusci

COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA
(Provincia di Siena)

SETTORE 3: ASSETTO DEL TERRITORIO
Vicolo dell'Arco, 6 – Tel. 0577 351308 – 0577 351314 – 0577 351322
e-mail: urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it

CASTELNUOVO BERARDENGA
LOCALITÀ CERTIFICATA
Touring Club Italiano
Bandiere Arancioni

Prot. VIA PEC

Castelnuovo Berardenga, 10/01/2025

Geom. Rusci Gianni
rusci.gianni@geopec.it

OGGETTO: Integrazione alla richiesta di accesso agli atti del 14/06/2023 di cui al protocollo comunale 10535 - Comunicazione

A seguito alla sua richiesta pervenuta in data 30/12/2024 con protocollo n. 22194 con la quale si richiedeva l'accesso agli atti in merito alle seguenti pratiche edilizie:

"...nuova ricerca utilizzando come riferimento quello del soggetto che risultava essere proprietario degli immobili prima dell'atto notarile stipulato ai rogiti del Notaio Massimo Taiti in data 23.03.1973 (rep. 20055/2018).

A seguito della nuova ricerca è emersa la presenza di una ulteriore pratica che potrebbe aver interessato il compendio in esame, della quale si chiede di prendere visione e della quale si riportano gli estremi:

- Nulla Osta 77/1960;

Lo scrivente, al solo ed unico fine di rispondere con la dovuta certezza ai quesiti postigli dall'Ill.mo G.E., riassume di seguito l'elenco dei nominativi fin qui utilizzati per le ricerche, chiedendo contestualmente un formale riscontro in merito al fatto che NON vi sono - oltre a quelle sopra indicate - ulteriori pratiche edilizie ad essi intestate.

- *nato a*
- *nato a*
- *nata a*
- *nato a*

è stato dato avvio alla ricerca.

La pratica da lei indicata, Nulla Osta n. 77/1960, risulta registrato nei registri detenuti presso l'Ufficio Tecnico, ma al momento non risulta reperibile presso gli Archivi di deposito.

Si informa pertanto che manterremo avanzata la sua richiesta e che qualora le pratiche venissero reperite provvederemo ad informarLa tempestivamente.

Per quanto riguarda l'ulteriore riscontro in merito alle pratiche edilizie intestate ai seguenti soggetti:

- nato a
- nato a
- nata a
- nato a

si comunica che con i riferimenti da lei forniti non risultano ulteriori pratiche oltre a quelle già visionate e riportate in richiesta.

Si comunica inoltre che l'Ufficio resta a disposizione qualora emergessero ulteriori dati e informazioni che consentano di ampliare e migliorare la ricerca.

Distinti saluti

IL TECNICO DEL SERVIZIO
ASSETTO DEL TERRITORIO
Arch. Carlotta Maffei

COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA (SIENA)
- 8 AGO 1996
PROT. N. 8664 CAT. N. ....
CLASSE N. .....

PRATICA EDILIZIA
N. 265 / 96
CONCESSIONE EDILIZIA
N. ..... / .....

PRATICA
CONCESSIONI
N. ..... / .....

AL Sig. SINDACO del COMUNE di
CASTELNUOVO BERARDENGA
(SIENA)

OGGETTO: COMUNICA INIZIO IMMEDIATO DEI LAVORI

Il sottoscritto [redacted], residente in [redacted] ([redacted]) del Comune di [redacted] a [redacted], Le comunica l' INIZIO IMMEDIATO DEI LAVORI in relazione al cedimento di una trave principale del tetto della propria abitazione e al conseguente sopraggiunto stato di pericolo.

Si allega alla presente "Relazione tecnica" a firma dell' Ing. [redacted]

DATA 08 Agosto 1996

IL PROPRIETARIO
[redacted]

* nato a [redacted] il [redacted]

C.F.

Manca relazione asseverata, D.L. e inizio lavori

RELAZIONE TECNICA

PER IL

RIPRISTINO URGENTE DI UNA PORZIONE DI TETTO

INDICE

1. OGGETTO

L'oggetto del ripristino urgente è rappresentato da una porzione di tetto coinvolta dal cedimento di una propria trave come risulta dalle fotografie allegate.
La porzione è evidenziata nel mappale allegato e fà parte del fabbricato rurale insistente sulla particella n. 17 del foglio 171 del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI).

2. EVENTO

In data 30 Luglio 1996 la trave principale del tetto in oggetto ha iniziato a cedere progressivamente, in modo visibile ed udibile ai presenti, nella sua parte centrale.
Il cedimento della trave è stato fermato con l'inserimento tempestivo di alcuni mezzi di sostegno (vedi foto allegate).
La freccia, nella zona della trave interessata al cedimento, rispetto alla geometria originale si è così attestata ad un valore compreso fra i 14 e i 18 (cm).

3. CONSEGUENZE

Il cedimento della trave è stato causa di un visibile e marcato infossamento del tetto e del relativo spostamento delle travi secondarie, travicelli, mattoni mezzani e tegole dalla loro originale configurazione statica.
Vista l'alta probabilità di:

a - Una improvvisa caduta di alcuni di questi componenti in condizione di equilibrio instabile, ad esempio travicelli e pianelle laterizie (mattoni mezzani) al limite dei loro appoggi,

b - Un cedimento o collasso dei sopra componenti sottoposti ad uno stato tensionale diverso da quello dovuto alla configurazione statica originale;

risulta di fatto estremamente pericoloso per le persone e dannoso per le cose sottostare al tetto in oggetto.

Visto inoltre che:

c - l'immobile è residenza anagrafica e domicilio effettivo del proprietario e la sua famiglia;

d - l'inagibilità della zona interessata dell' abitazione (per motivi di sicurezza) impedisce l'accesso al bagno;

risulta necessario intervenire immediatamente per rimuovere le cause del pericolo e il successivo ripristino del tetto in oggetto e delle condizioni igienico sanitarie dell'abitazione.

4. DESCRIZIONE DEL TETTO

Il tetto in oggetto è del tipo semplice in legno a doppia orditura, formato da due falde inclinate, delle quali una di estensione maggiore dell'altra, e composto da:

a - Armatura in legno consitente in una trave principale su cui appoggiano le travi secondarie e a loro volta i travicelli. La trave principale appoggia con entrambe le estremità sulle mura perimetrali della stanza con una pendenza inferiore a quella della falda, le travi secondarie poste parallelamente fra loro e al piano di terra determinano la pendenza della falda pricipale. I travicelli, appoggiano sulle travi secondarie e le mura perimetrali. La differenza delle pendenze fra la falda maggiore e la trave principale è ottenuta da adeguati spessori (zeppe) posti fra la trave pricipale e le travi secondarie.

b - Sottomanto composto da pianelle laterizie stuccate con malta, come risulta visibile dalla parte inferiore del tetto.

C - Manto in tegole laterizie maritate, embrici e canali.

5. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Al fine di ripristinare il tetto nelle condizioni morfologiche e di sicurezza originali si individuano i seguenti interventi da effettuare:

a - Sostituzione della trave pricipale (ceduta) con una delle medesime caratteristiche.

b - Riallineamento delle due falde ai rispettivi piani originali.

c - Ispezione dei componenti del tetto ed eventuale loro sostituzione qualora risultino visibilmente danneggiati.

d - Ripristino alle condizioni originali dei vincoli e degli appoggi danneggiati dal cedimento.

6. ALLEGATI

I seguenti allegati fanno parte della presente relazione tecnica:

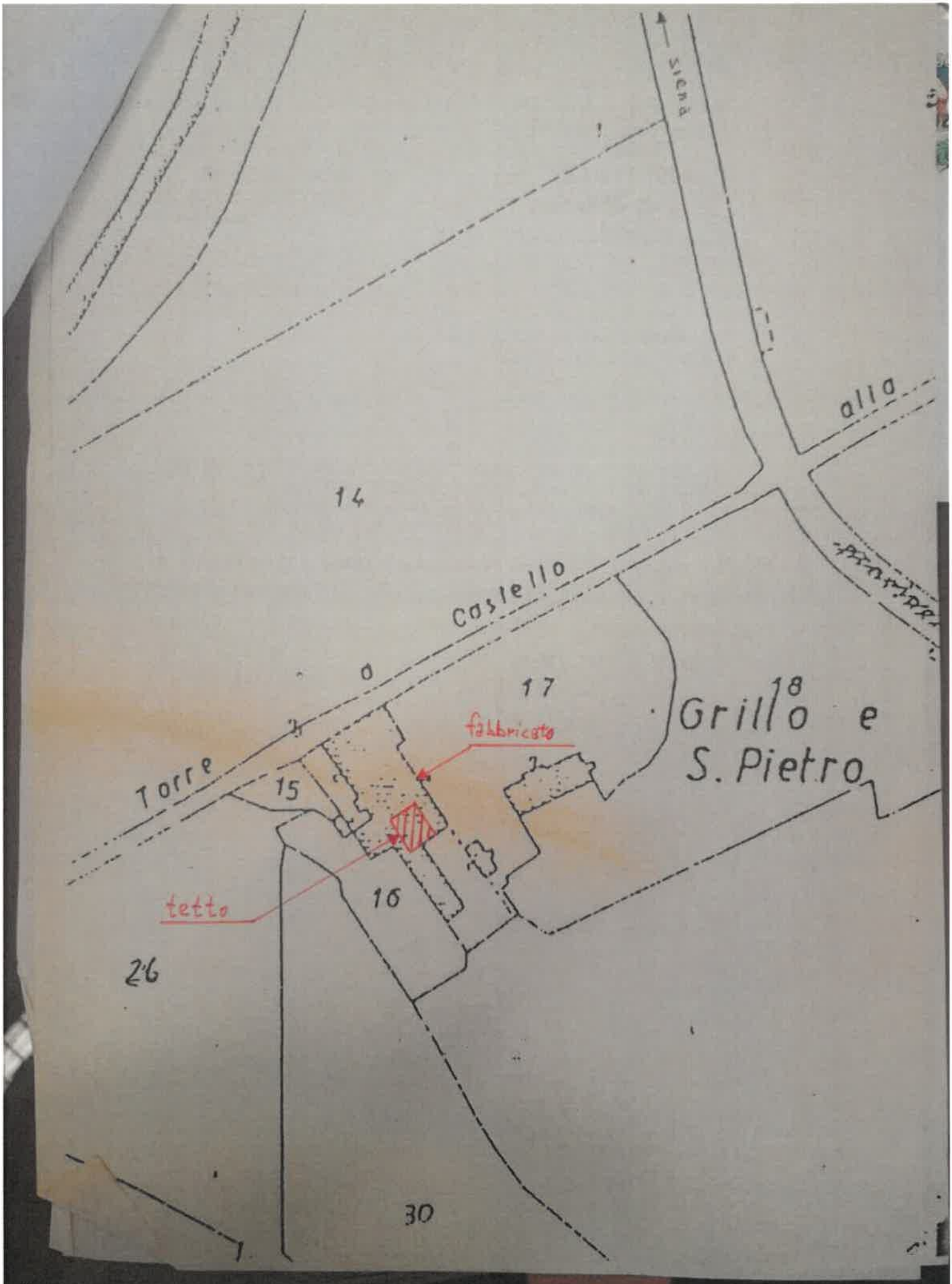
1. N. 3 (tre) fotografie del tetto in oggetto;
2. Indicazione mappale del fabbricato e della porzione di tetto in oggetto.

DATA : 08 Agosto 1996.

IL PROPRIETARIO
(per presa visione)

IL TECNICO

ORDINE DEGLI INGEGNERI - AREZZO



T.

COMUNE DI
CASTELNUOVO BERARDENGA
(SIENA)
22 OTT. 1996
PROT. N. 10376 CAT. ...
CLASSE N. ...

Ing. [redacted]

AL Sig. SINDACO del COMUNE di
CASTELNUOVO BERARDENGA
(SIENA)

OGGETTO: ANNULLAMENTO DELLA "RELAZIONE TECNICA PER IL RIPRISTINO URGENTE DI UNA PORZIONE DI TETTO" VOSTRO PROTOCOLLO N.8664 in data 6/8/1996.

Il sottoscritto [redacted] Vi comunica l' annullamento della relazione tecnica in oggetto riguardo agli interventi individuati, in quanto i lavori non sono stati eseguiti, e per i quali è stato inoltrato un DL dall'Architetto Starnini in data 1/10/1996 No. 324 Prot. 10376.

Montevarchi, 19 Ottobre 1996

Distinti Saluti

D.

COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA (SIENA)
-1 OTT 1996
PROT. N. 10376 CAT N. ... CLASSE N. ...

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

L.n° 493 del 3 dicembre 1993

PROTOCOLLO

PRATICA EDILIZIA N. 324/96

CONCESSIONE EDILIZIA N. ____ / ____

AL Sindaco del Comune Castelnuovo Berardenga

PRESENTATO DA :

[redacted]

residente in via [redacted]

Comune di [redacted]

PROGETTISTA: Dott. Arch [redacted]

DIRETTORE LAVORI: Dott. Arch [redacted]

ESECUTORE DEI LAVORI: da definire

DATA DI INIZIO LAVORI: 21 OTT. 1996

TIPO DI INTERVENTO:

- Manutenzione straordinaria della copertura di una parte del fabbricato posto in via S.C. del Bagnaccio n°1 Castelnuovo Berardenga.

UBICAZIONE : Castelnuovo Berardenga via S.C. del Bagnaccio n°1

DATI CATASTALI: particella 17 foglio 171

ELENCO ALLEGATI

1) Inquadramento su planimetria scala 1:2000;
2) Piante 1:100 dettagliate con evidenziati gli interventi di manutenzione;
3) Sezione 1:100 trasversali e longitudinali dettagliate;
4) Particolare costruttivo in scala 1:10 della copertura;
5) Relazione tecnica sull'intervento edilizio;
6) Documentazione fotografica

ASSEVERAZIONE DEL PROGETTISTA

il sottoscritto [redacted] iscritto all' ORDINE degli ARCHITETTI della provincia di Siena con [redacted] in qualità di progettista delle opere sopra descritte

ASSEVERA

sotto la propria responsabilità:

1) che lo stato dei luoghi e l' intervento da eseguire sono stati fedelmente rappresentati nei grafici di progetto, nelle relazioni allegate e nel presente stampato;

2) che il progetto è del tutto conforme agli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio del Comune di Castelnuovo Barardenga, nonché a tutte le leggi vigenti in materia di urbanistica, edilizia,

igiene, sicurezza e quant' altro possa interessare le opere da eseguire;

- NON OCCORRE DEPOSITO AL GENIO CIVILE in quanto non si configura l' obbligo della denuncia ai sensi della legge 1087/77.

DICHIARA inoltre di essere a conoscenza delle sanzioni previste in caso di dichiarazioni mendaci o descrizioni non conformi al vero; assumendo la qualità di persona incaricata di pubblico servizio, ai sensi della legge penale.

Data 20.09.96

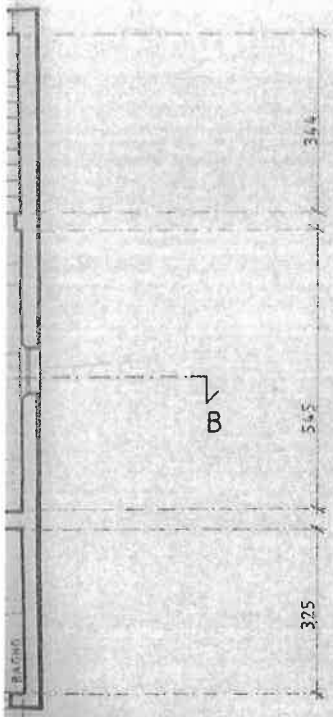
il Progettista

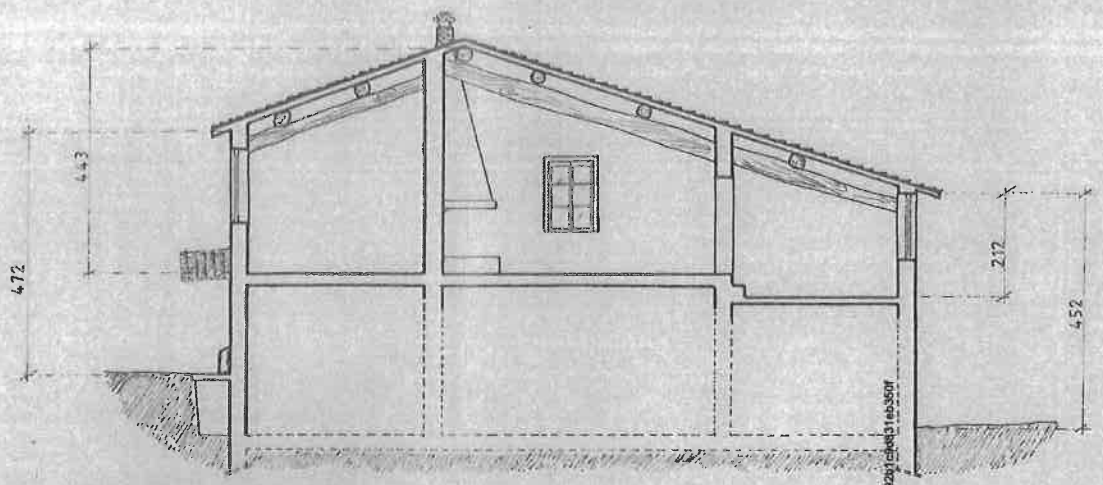
[redacted]

DATI ANAGRAFICI SOGGETTI
Devono essere obbligatoriamente indicati nei riquadri sottostanti i dati di tutti i soggetti coinvolti nella pratica a qualsiasi titolo: progettisti, progettisti strutture, progettisti impianti, geologi, proprietari, direttori lavori, ecc..

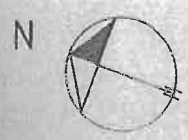
ZONA "A": ricostruzione copertura in legno e laterizio

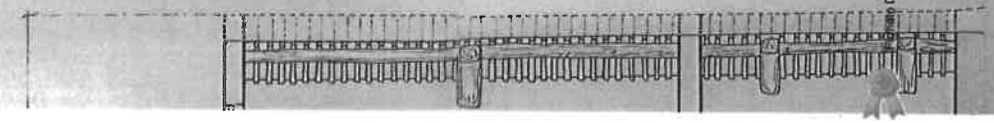
ZONA "B": ricostruzione solaio

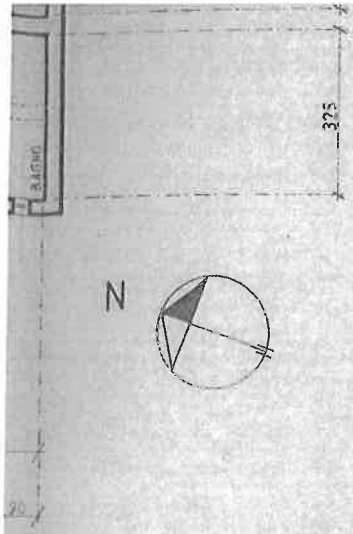


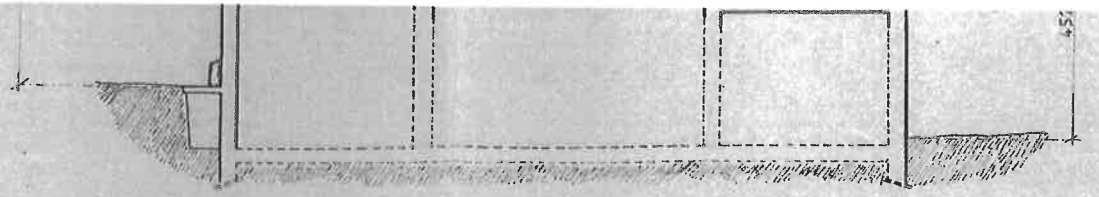


SEZIONE A-A scala 1:100

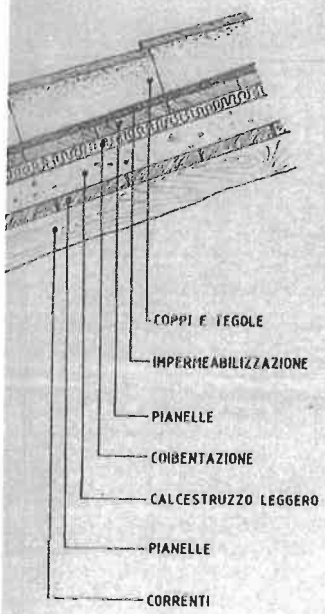


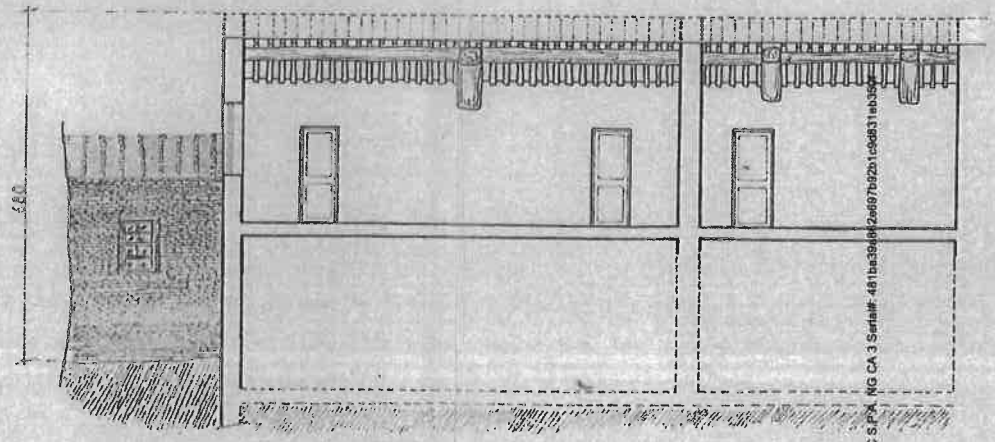






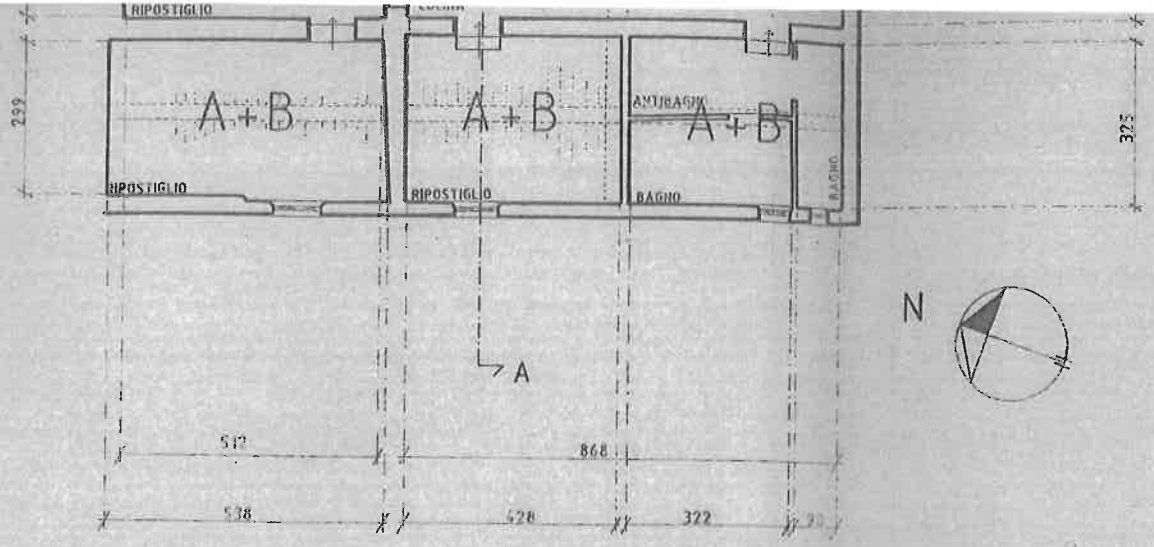
SEZIONE A-A scala 1:100



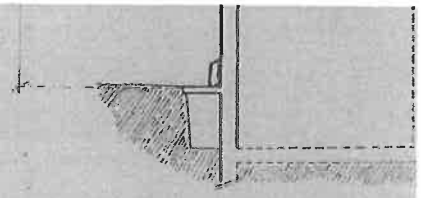


SEZIONE B-B scala 1:100

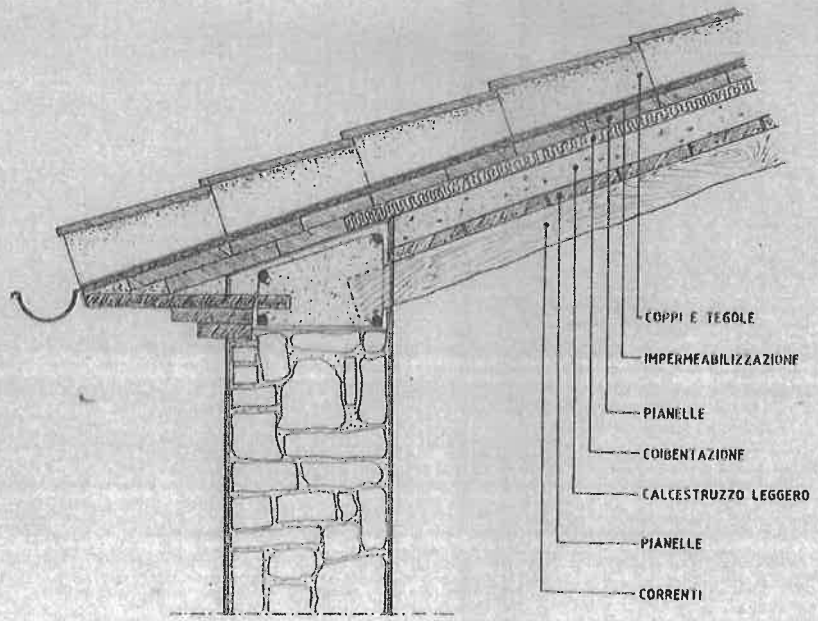
LARE COSTRUTTIVO GRONDA
scala 1:10



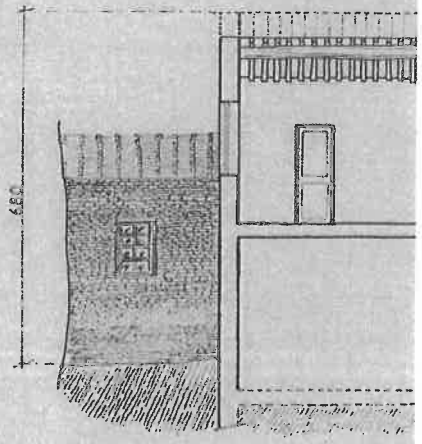
PIANTA PIANO PRIMO scala 1:100



SEZIONE A-A



PARTICOLARE COSTRUTTIVO GRONDA
(invariato) scala 1:10

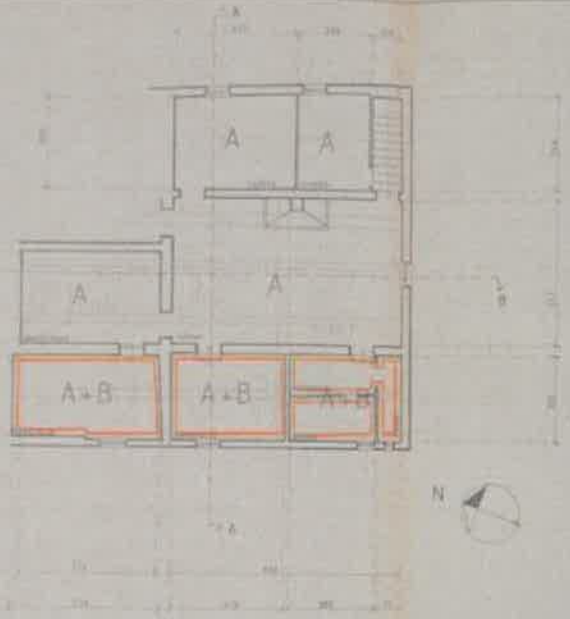


SEZIONE B-B

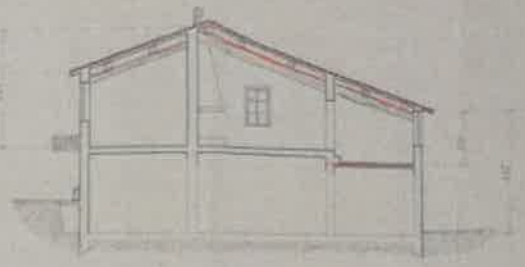
[redacted]

[redacted]

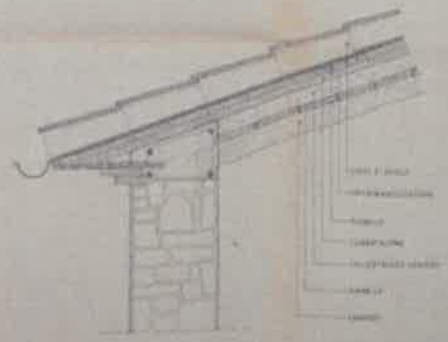
ZONA "A": ricostruzione copertura in legno e laterizio
ZONA "B": ricostruzione solaio



PIANTA PIANO PRIMO scala 1:100

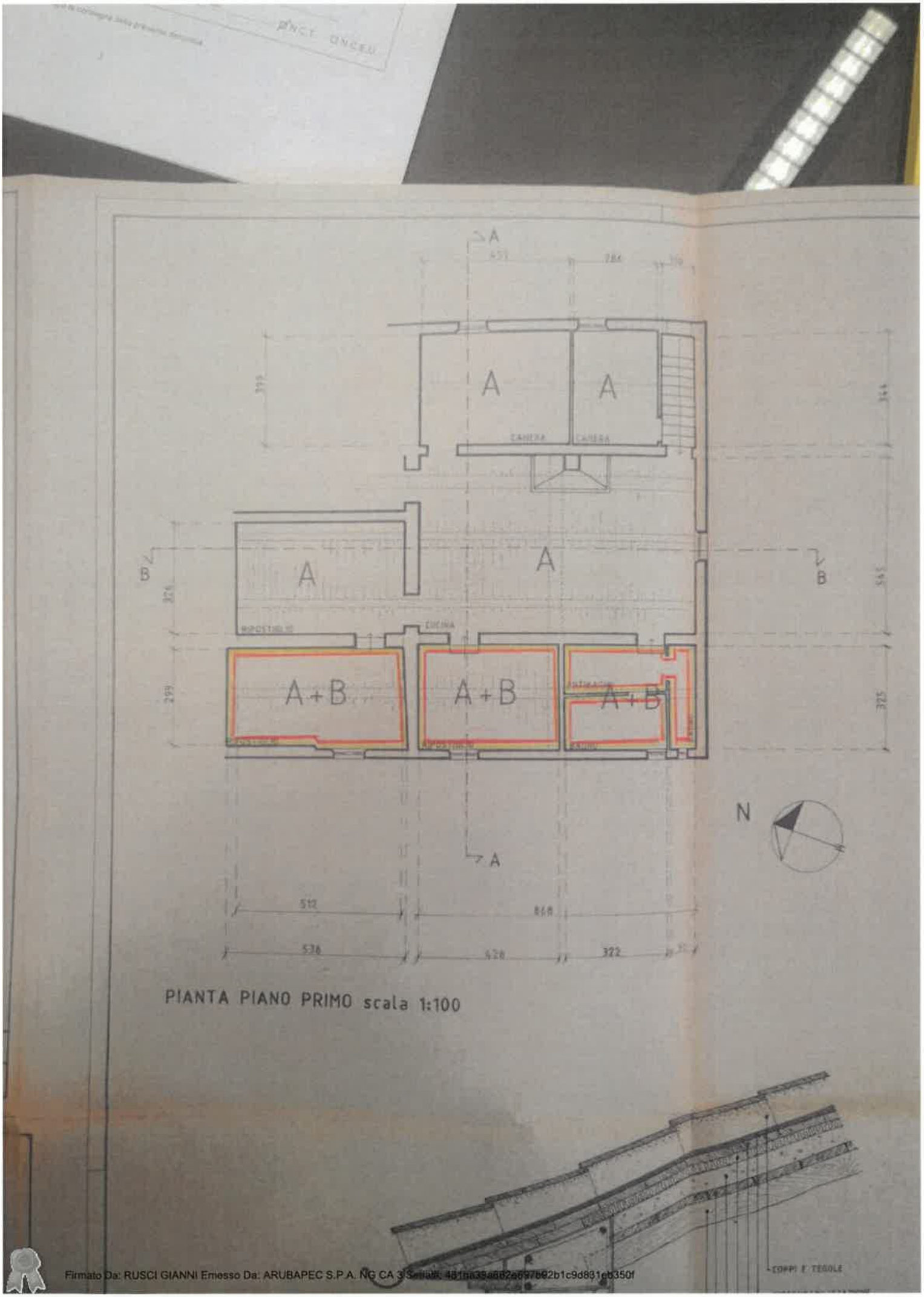


SEZIONE A-A scala 1:100

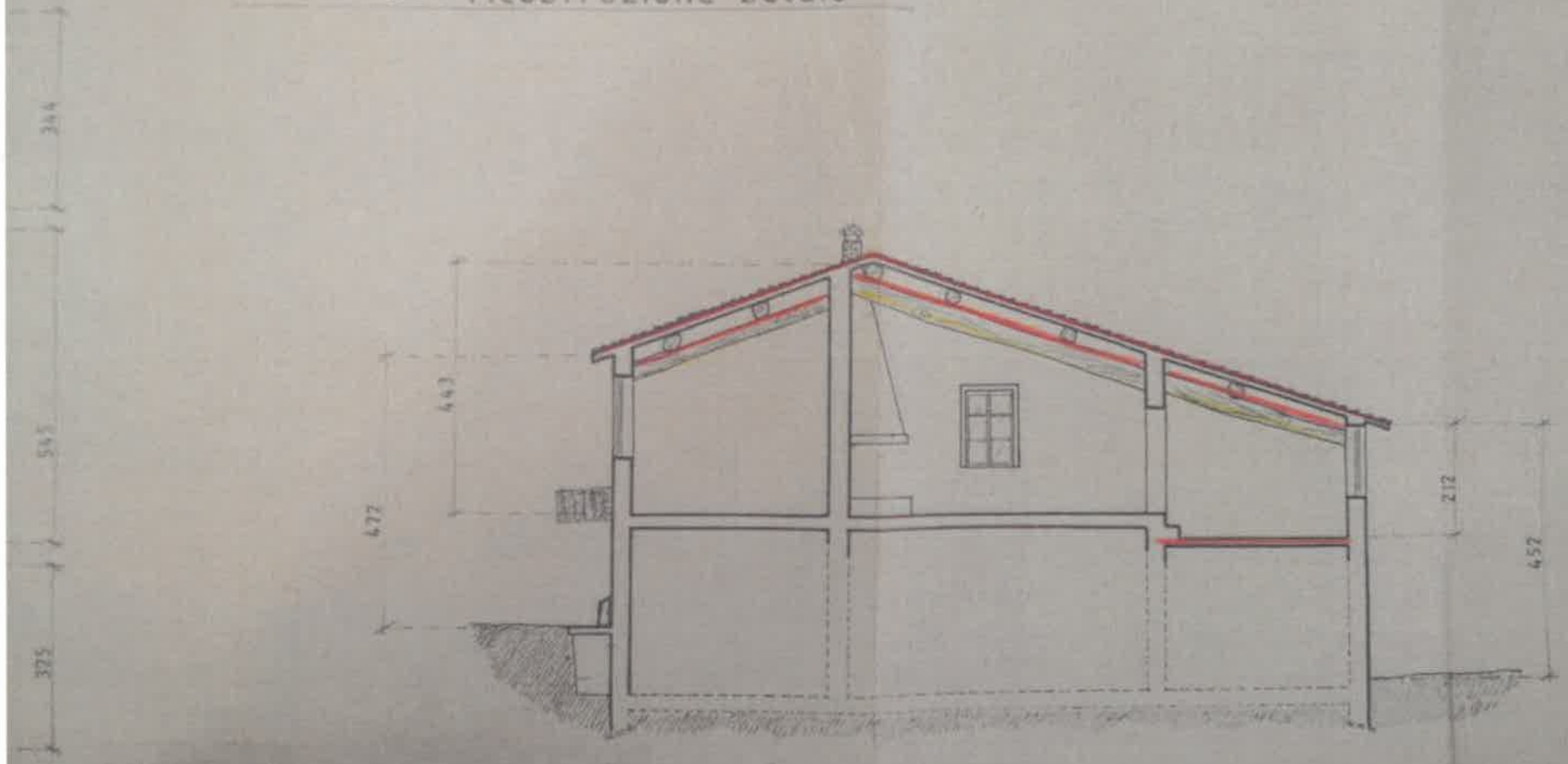


PARTICOLARE COSTRUTTIVO GRONDA
scala 1:10

SEZIONE B-B scala 1:100



ZONA "A": ricostruzione copertura
in legno e laterizio
ZONA "B": ricostruzione solaio



SEZIONE A-A scala 1:100

N 451 04

53

Mod. VAR./DIA./00

21.DIC.2004
PROT. 17691 CAT. N. .....
CLASSE N. .....

COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)
AL RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA, AMBIENTE E ASSETTO DEL TERRITORIO

OGGETTO: **Deposito variante in corso d'opera D.I.A.. Articolo 9 comma 3 Legge Regionale 14 ottobre 1999, n° 52 e successive modifiche ed integrazioni.**
Lavori di REALIZZAZIONE FINESTRA x SERVIZIO IGIENICO

Il sottoscritto Geom. _____ (c.f. _____) in qualità di Direttore dei lavori di cui in oggetto con studio in _____ via _____ tel. _____ iscritto all'Albo Professionale _____ della provincia di _____ con il n° _____ visto l'incarico affidatomi dal Sig. _____ residente in via _____ per gli interventi consistenti in MODIFICHE INTERNE e APERTURA FINESTRA (VARIANTE) di cui alla D.I.A. n° 464 del 29/11/2004, dovendo procedere alla variante in corso d'opera consistente in (descrizione sommaria) REALIZZAZIONE di FINESTRA x SERVIZIO IGIENICO

DEPOSITA

ai sensi dell'art. 9 comma 3 della L.R. 52/99 e successive modifiche ed integrazioni il progetto dell'opera così come effettivamente da realizzare / realizzata.

Data 15/12/2004

IL DIRETTORE DEI LAVORI

Studio Tecnico

Via *n°*

Tel. *cell.*

Relazione Tecnico-illustrativa .

Oggetto del presente intervento trattasi di un fabbricato rurale situato nel comune di Castelnuovo Berardenga Via del Bagnaccio n° 1 e denominato pod. "Il Grillo", di proprietà del richiedente, , di professione

Il fabbricato oggetto d'intervento fa parte integrante dell'azienda , con denominazione di e considerato bene strumentale viene usato, del Coltivatore diretto, come abitazione in parte, ad eccezione di un locale adibito ad ufficio dell'azienda.

L'edificio è composto da due corpi principali costruiti in epoche e modi diversi.

Il primo, più antico con muri esterni a pietra , tetto a capanna , il secondo di diversa tipologia , tetto parte a capanna e parte ad unica pendenza, interamente intonacato è di più recente costruzione.

Gli interventi da noi richiesti però interessano entrambi le due porzioni se pur in modo sostanzialmente diverso.

In più specifico diciamo;

Sulla prima porzione, più antica si richiede solamente la manutenzione di un solaio in precarie condizioni statiche.

Il solaio è attualmente composto da una struttura in legno, travi e travicelli, con sovrastante manto in mezzane.

L'intervento consiste nella sola demolizione della pavimentazione in mezzane e la successiva posa in opera di soletta in cls con rete elettrosaldata ed ancorata alla muratura portante con spezzoni fissate con fiale chimiche.

Sulla porzione di più recente costruzione vengono effettuate alcune modifiche interne e più precisamente la costruzione di un bagno ed un ripostiglio a servizio dell'attuale ufficio, il quale verrà, per ragioni commerciali, ampliato aggiungendo all'attuale la stanza adiacente.

Altresì vengono effettuati miglioramenti all'impianto elettrico esistente.

Lo scarico del nuovo bagno sarà collegato a quello già esistente al servizio dell'appartamento.

La pavimentazione ad eccezione di quella del bagno non verrà modificata.

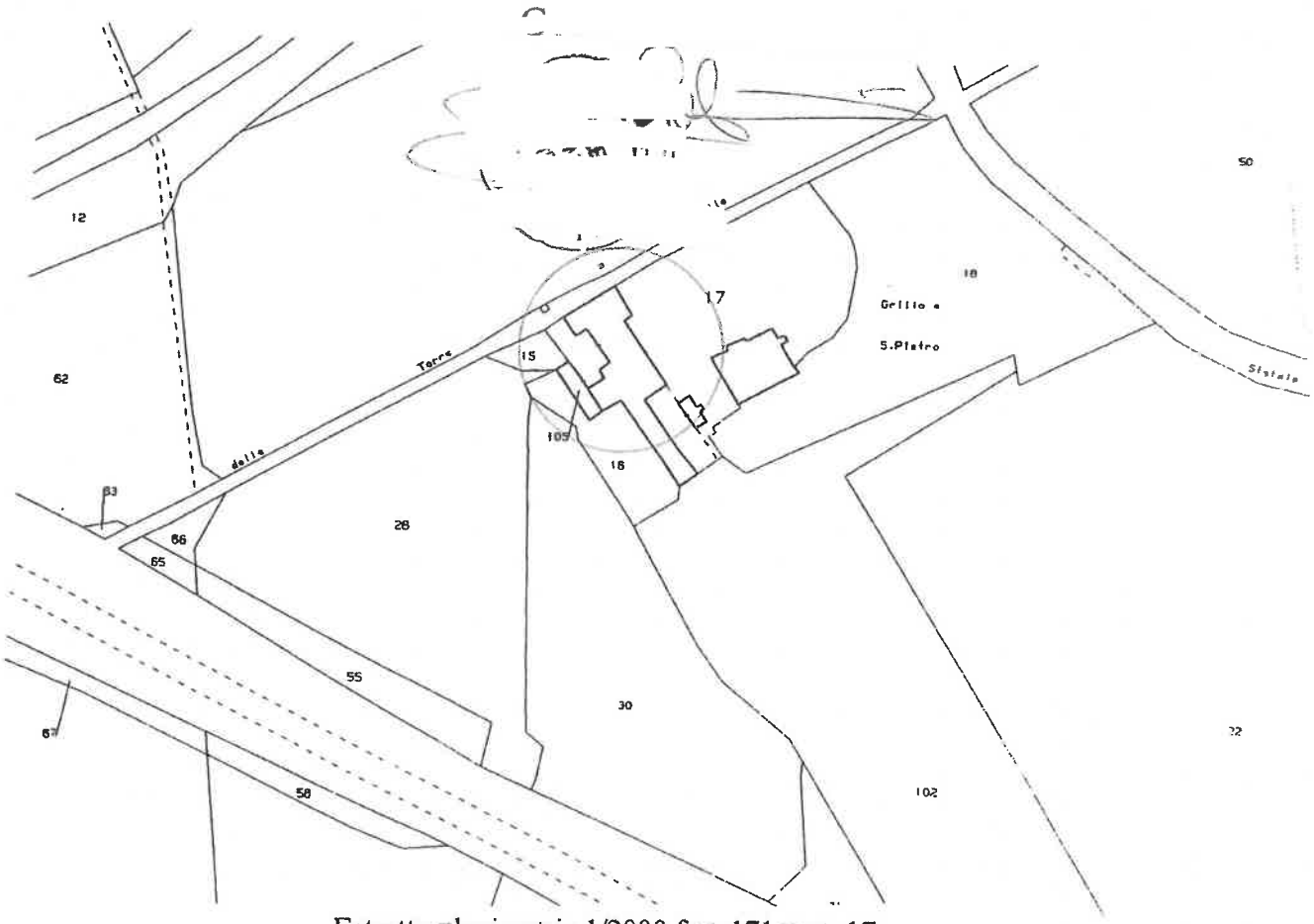
In allegato si uniscono elaborati grafici.

Il tecnico.

Progetto:
per la manutenzione straordinaria di un solaio e la costruzione di un bagno ed un ripostiglio a servizio dell'ufficio dell'azienda .

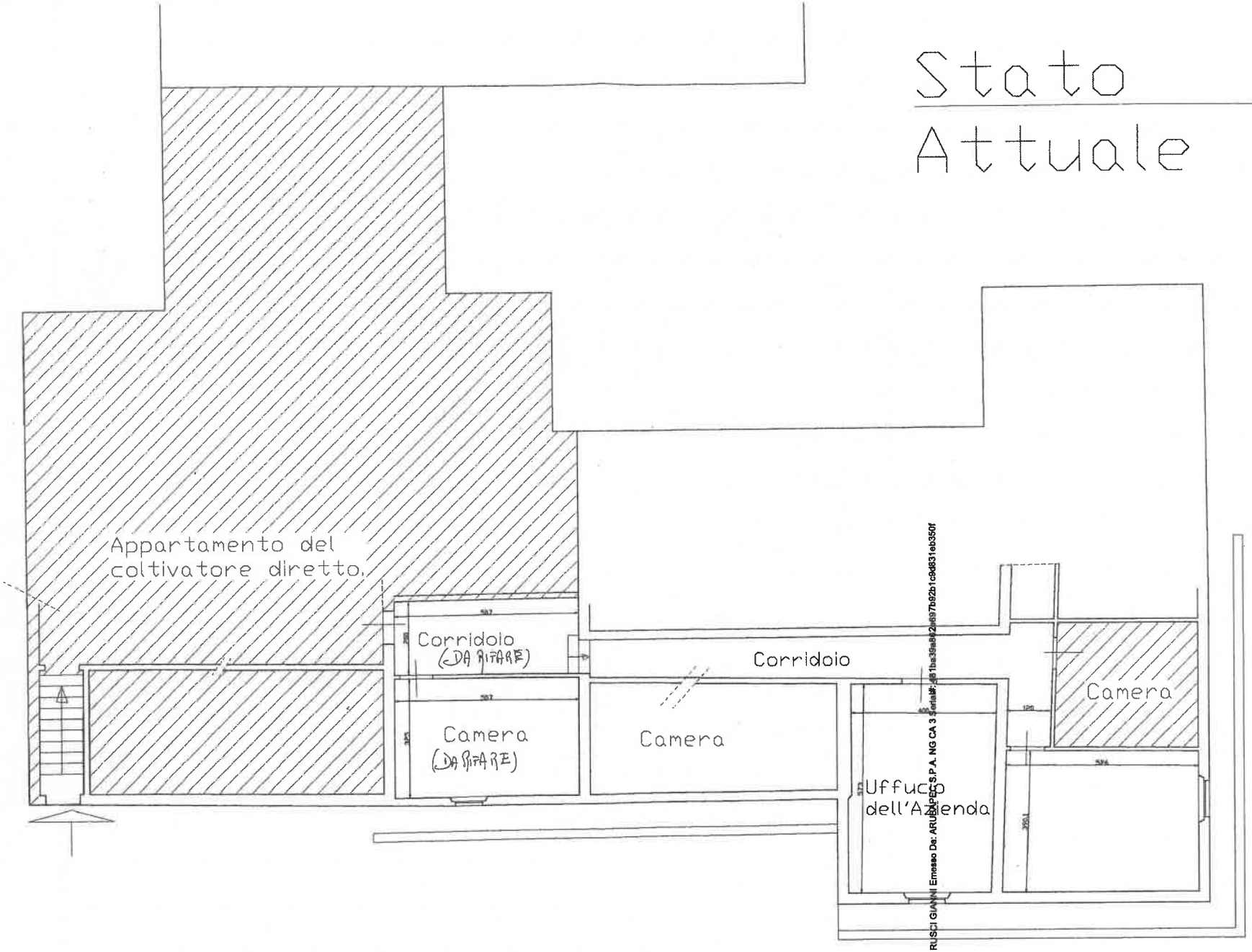
Richiedente:

Progettista:



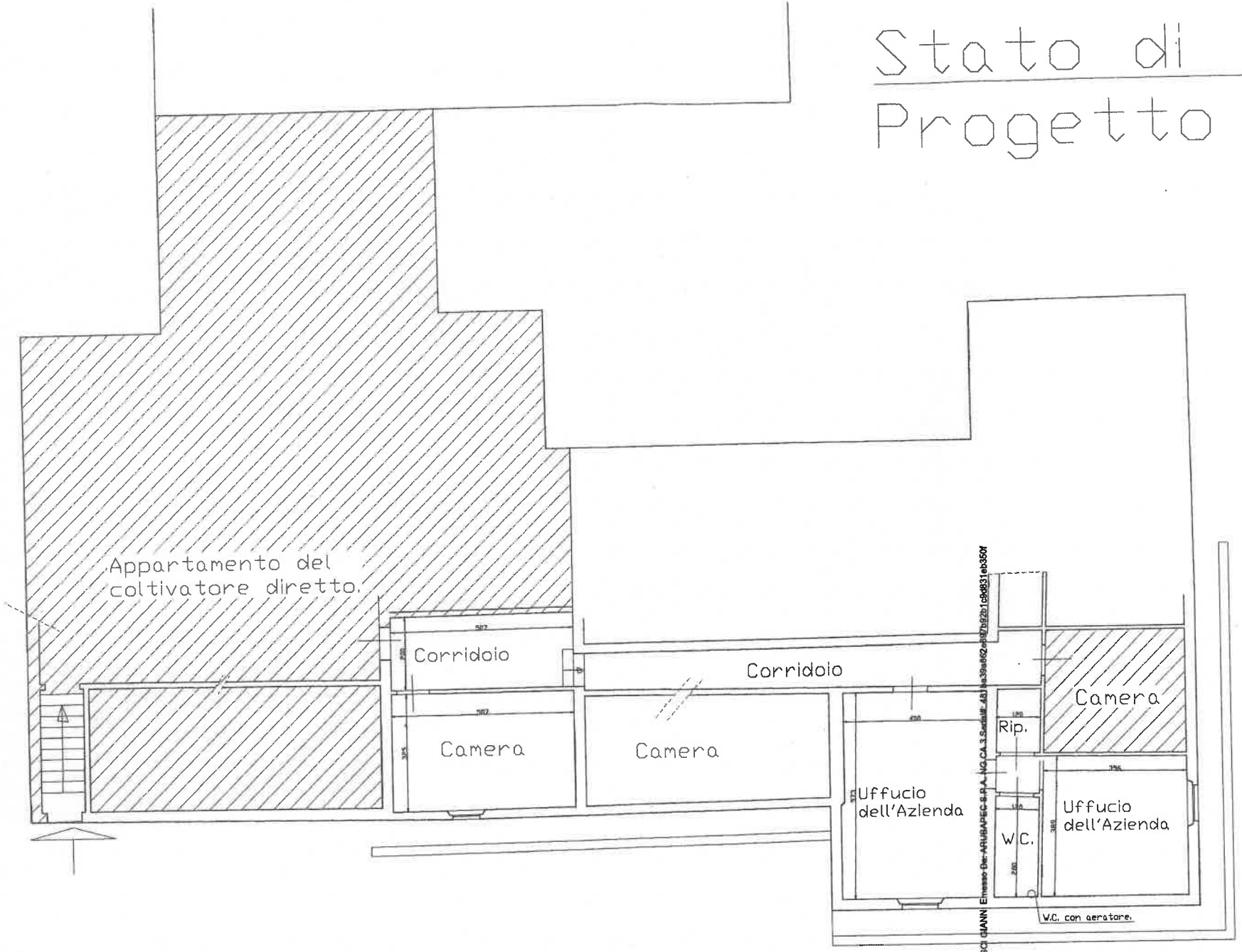
Estratto planimetria 1/2000 fog. 171 part. 17

Stato Attuale



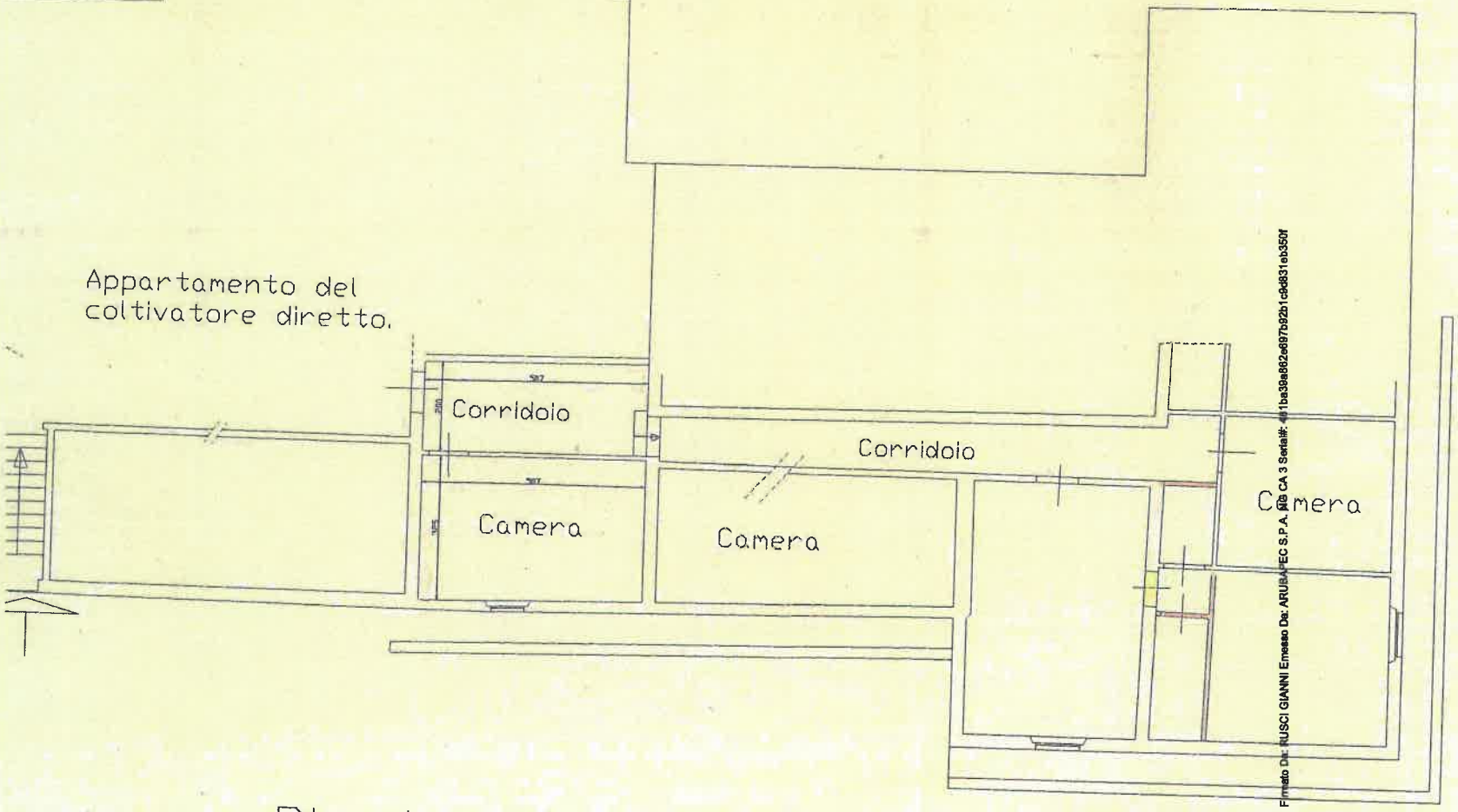
Pianta P. Primo

Stato di Progetto



Pianta P. Primo

Stato Sovrapposto



Pianta P. Primo

COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA

(Provincia di Siena)

prot. n. 18951 del 03/12/2001 PRATICA n. 474/01 autorizzazione

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 11

del.....02 LUG 2002.....

MARCA DA BOLLO € 10,33 Lire 20000 VENTIMILA LIRE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la domanda presentata in data 03/12/2001 con numero 18951 di protocollo dalla Ditta (... con sede a C (in VIA intesa ad ottenere la Autorizzazione per i seguenti lavori: **OPERE INTERNE E REALIZZAZIONE DI SCALA E TETTOIA ESTERNA IN LOCALI ADIBITI A UFFICIO IN LOCALITA' GRILLO** da eseguirsi in **S.C. DEL BAGNACCIO n. 1** su terreno cosi' censito in Catasto: N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Berardenga - Fg. 171, mapp. 17

VISTI gli atti tecnici e amministrativi;

VISTO il parere rilasciato da Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, con esito: **Favorevole**

PRESO ATTO del parere della Commissione Edilizia Integrata espresso in data 06/03/2002 con esito **favorevole;**

VISTI gli articoli 21 e 48 della Legge 5 agosto 1978 n.457;

VISTO l'articolo 7 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella Legge 25 marzo 1982 n. 94;

VISTO l'articolo 4 comma 5 punto d) della Legge Regionale 14 Ottobre 1999, n. 52;

VISTO **la Legge Regionale n. 13/2002;**

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;

AUTORIZZA

il richiedente: con sede a (in VIA ad eseguire, sul fabbricato descritto in premessa, il seguente intervento: **OPERE INTERNE E REALIZZAZIONE DI SCALA E TETTOIA ESTERNA IN LOCALI ADIBITI A UFFICIO IN LOCALITA' GRILLO** secondo gli allegati grafici di progetto composti da n. 4 tavole redatte da **C.F.** - e comunque nel rispetto di leggi, regolamenti vigenti, condizioni e prescrizioni tutte contenute nella presente e negli atti che, allegati ad essa, ne fanno parte integrante.

CONDIZIONI GENERALI

1. I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
2. Devesi evitare in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.
3. Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'Ufficio Comunale.
   Le aree e spazi cosi' occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio Comunale, nel caso che i lavori venissero abbandonati o sospesi oltre un certo tempo.
4. Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà' munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente.
5. Gli assiti od altri ripari, eventualmente posti a tutela della pubblica incolumità' lungo le vie o spazi pubblici, debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.
6. L'Ufficio Comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
7. E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena l'applicazione delle sanzioni comminate dalla Legge.
8. Il rilascio della Autorizzazione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità', illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità' salvo quanto previsto da Leggi e regolamenti.
9. L'interessato e' tenuto a comunicare per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori cosi' come l'avvenuta ultimazione. Qualora vengano costruite strutture in c.a. dovrà' essere inoltrata denuncia, a cura del titolare dell'Autorizzazione all'Ufficio del Genio Civile, ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n.1086.
10. Il titolare dell'Autorizzazione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza cosi' delle norme generali di Legge e di Regolamento, come delle modalità' esecutive fissate nella presente Autorizzazione.

CONDIZIONI SPECIALI

PRESCRIZIONI SU ZONA SISMICA

1. Il rilascio della presente Autorizzazione e' subordinato, ove occorra, al rispetto della L. 64 del 2.02.1974 e L.R. n. 88 del 6.12.1982 sulle costruzioni in zone sismiche, ed alla denuncia per le opere in cemento armato presso l'Ufficio del Genio Civile.

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dal ..... , ed essere portati a termine entro tre anni dalla stessa data.

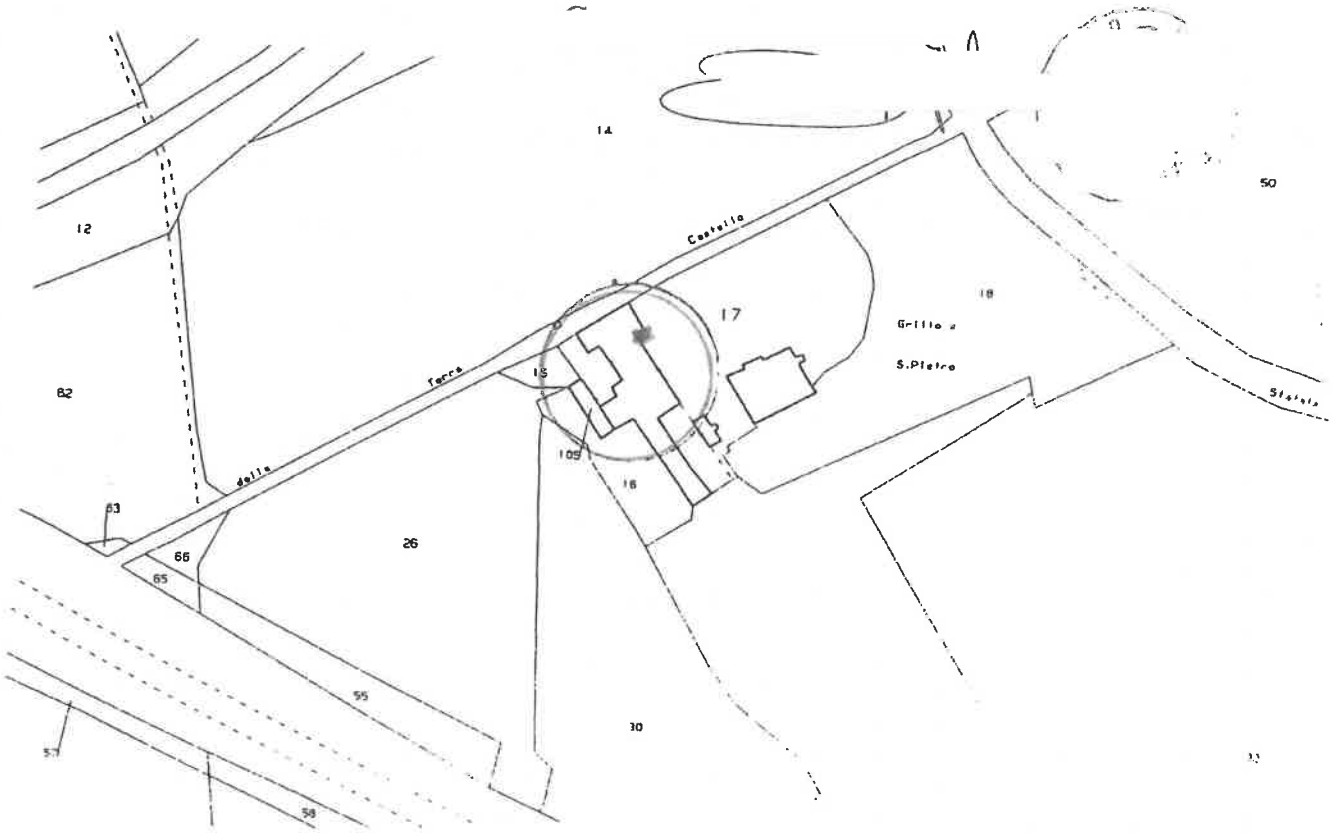
Castelnuovo Berardenga,
allegati n. 4

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(.....)

Richiesta di AUTORIZZAZIONE per la realizzazione di un accesso esterno ai locali adibiti ad ufficio , con la costruzione di una scala in muratura e tettoia su ingresso .

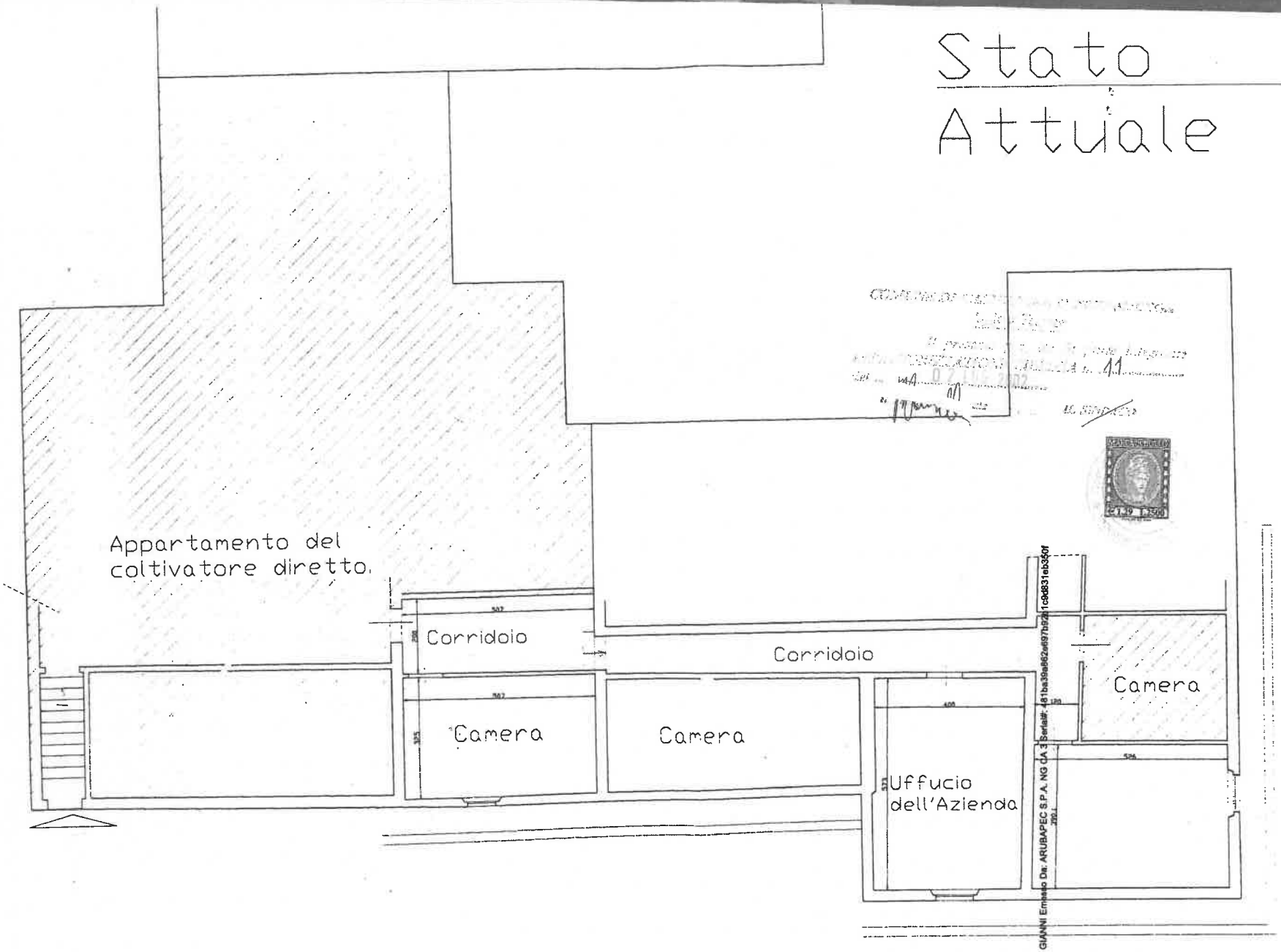
Richiedente:

Progettista:



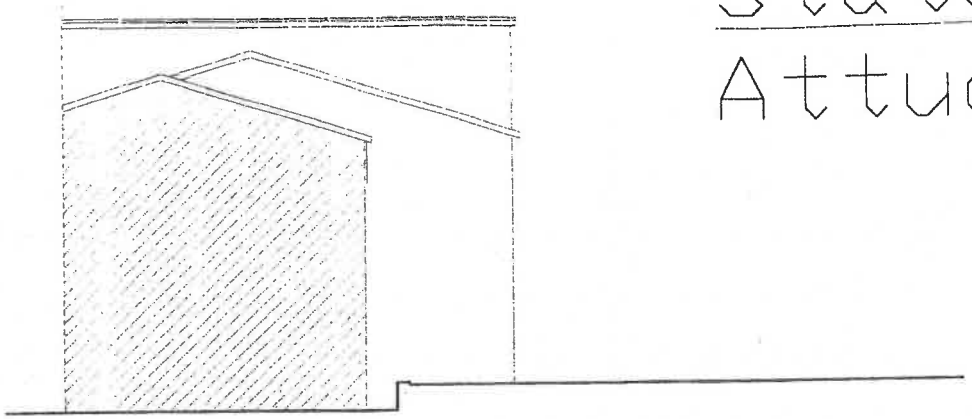
Estratto planimetria 1/2000 fog. 171 part. 17

Stato Attuale

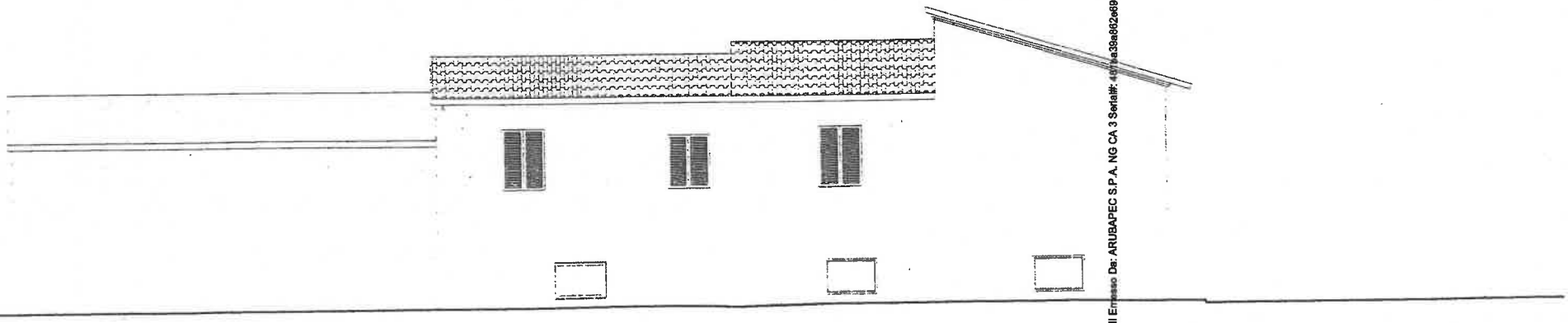


Pianta P. Primo

Stato Attuale



Prospetto (ingresso)



Prospetto lato destro

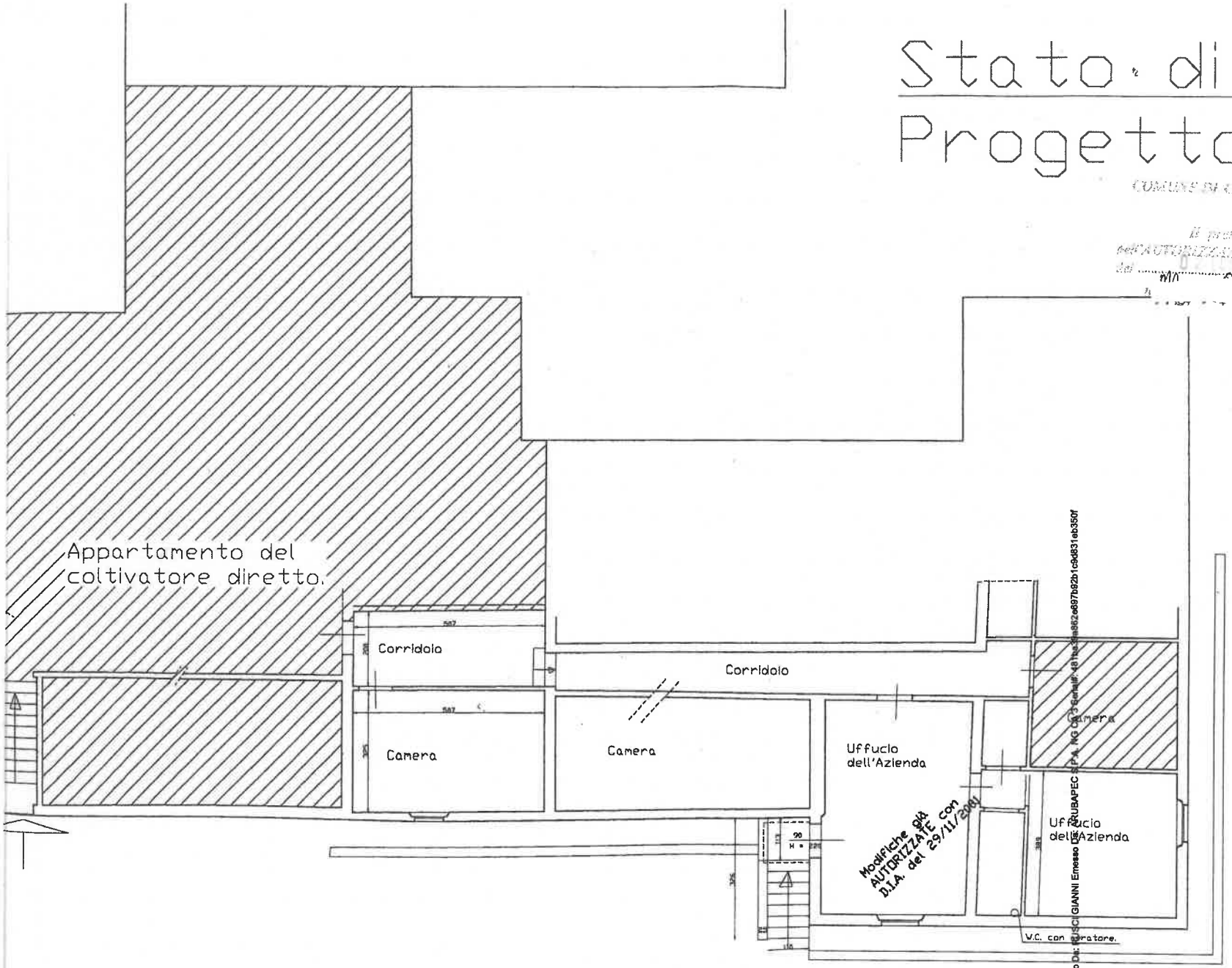
COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

Il presente [illegible] ingresso [illegible] DELIBERA n. 11

Lì [illegible]

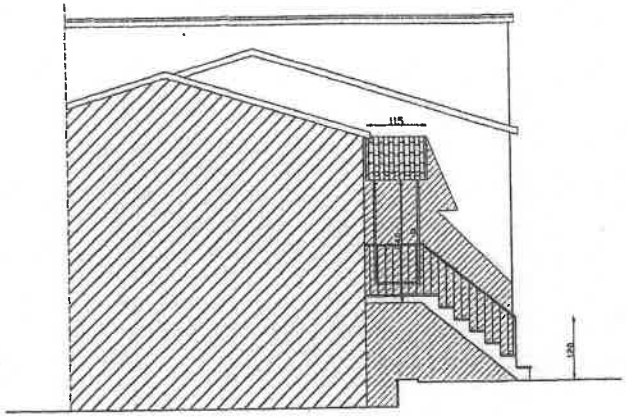
IL SINDACO

Stato di Progetto

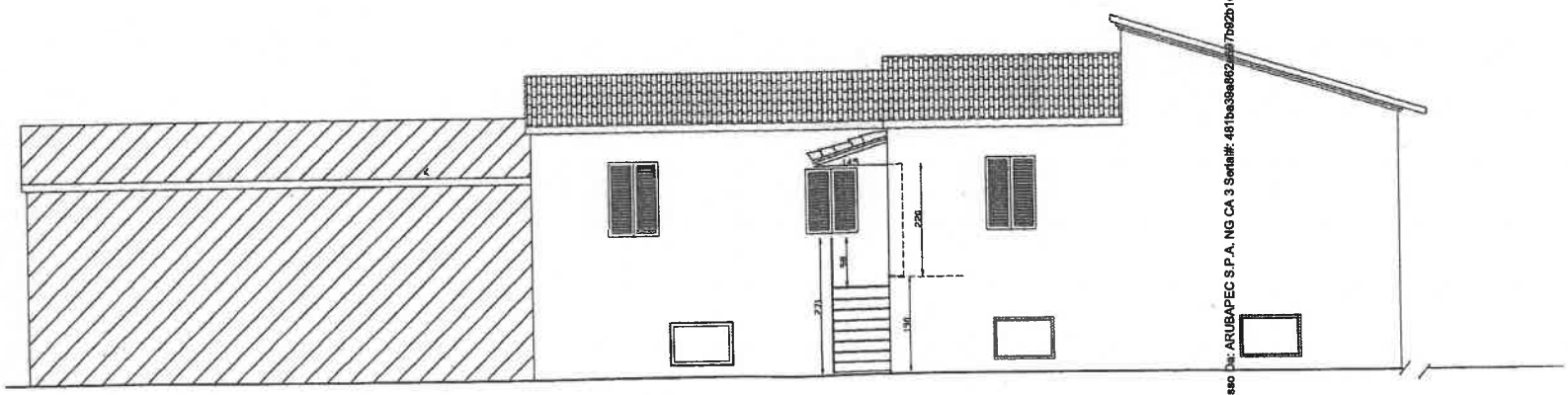


Pianta P. Primo

Stato di Progetto

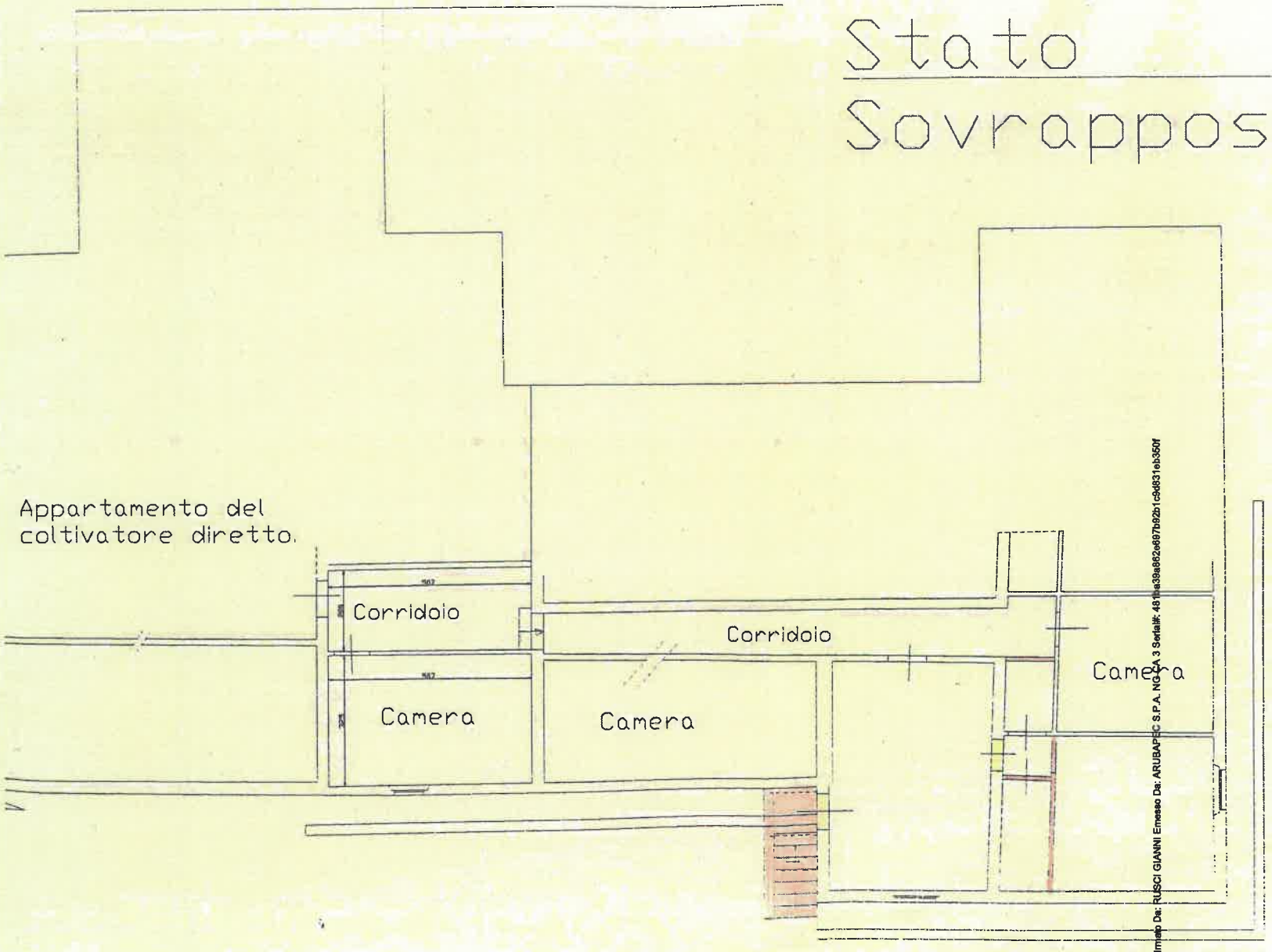


Prospetto ingresso



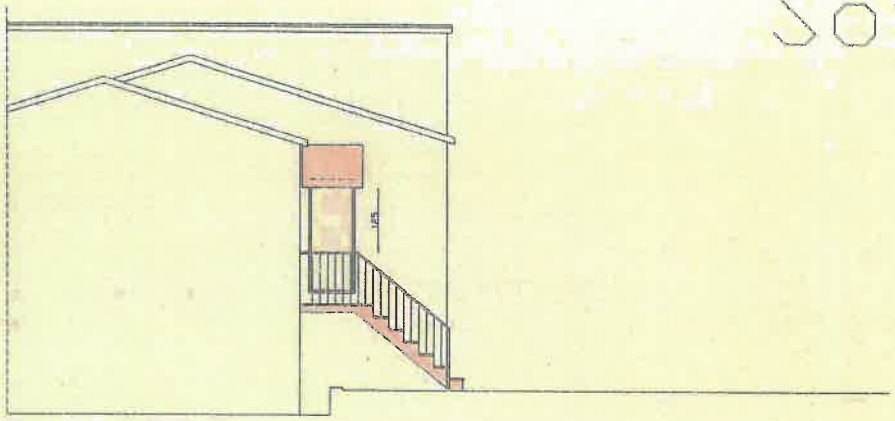
Prospetto lato destro

Stato Sovrapposto

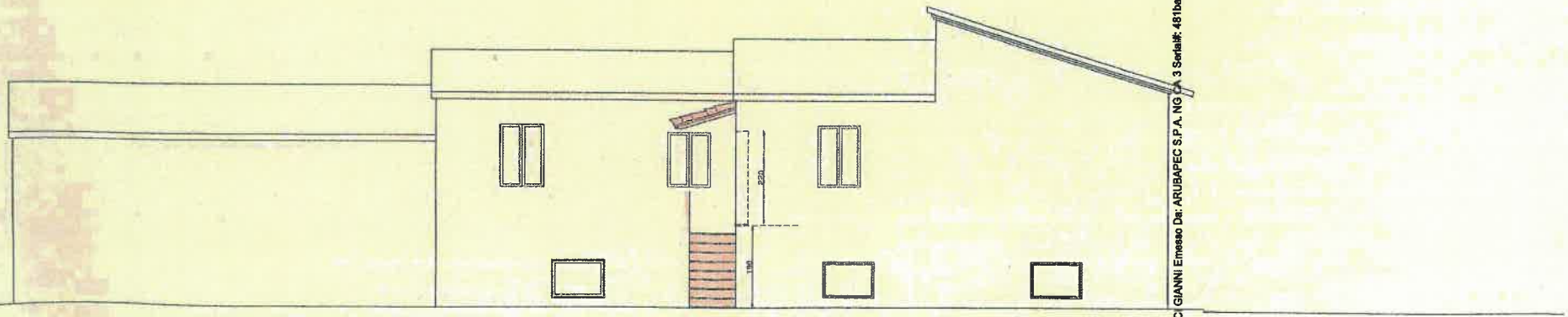


Pianta P. Primo

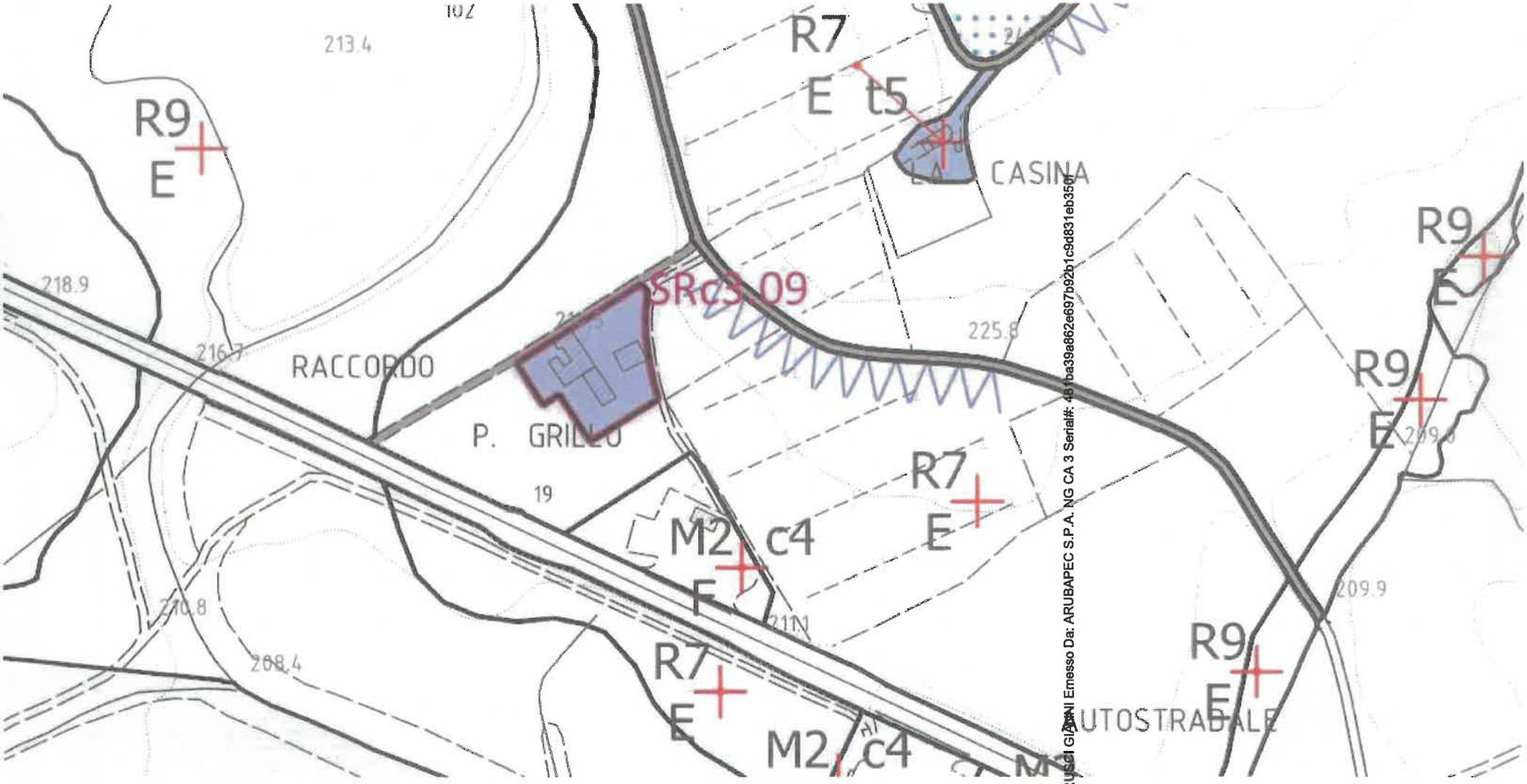
Stato Sovrapposto



Prospetto ingresso



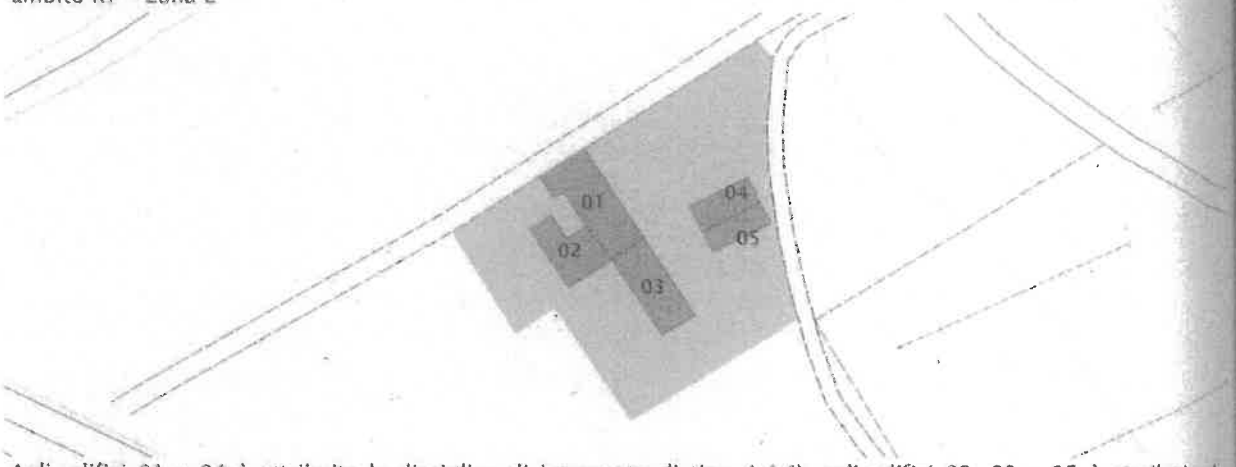
Prospetto lato destro



9. Podere Spretto (SRc3.08)
ambito R7 - zona E

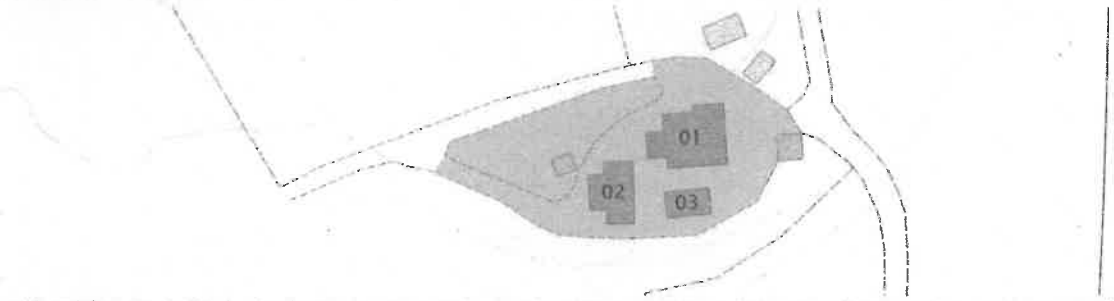
Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

10. Podere Grillo (SRc3.09)
ambito R7 - zona E



Agli edifici 01 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); agli edifici 02, 03 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) e non è ammesso il cambio d'uso a residenza.

11. Podere Mencia (SRc3.10)
ambito R7 - zona E



Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.
È interessato dal vincolo paesaggistico *Zona comprendente i siti di Monteaperti, di Sant'Ansano, di Santa Maria a Dofana* (D. M. 17/03/2020; G.U. 88 del 2020).

tecnica di posa, evitando l'uso di guide per l'eventuale realizzazione degli intonaci; è altresì da escludere la realizzazione di terrazzi a tasca e di abbaini;

- realizzazione di intonaci isolanti nei limiti e alle condizioni di cui al successivo art. 32.

2. La disciplina di tipo 3 (t3), oltre a quanto previsto al comma 2 dell'art. 24 per la disciplina di intervento t2, consente:
   a) l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura di logge e nel caso di edifici con locali chiusi da pareti su tre lati e dotati di grandi aperture di accesso dall'esterno, molto spesso legate all'originaria destinazione agricola; non è consentito invece il tamponamento di porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
   b) la realizzazione o la modifica di lucernari piani in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; i nuovi lucernari, non più di uno per unità immobiliare, non devono interferire con le strutture principali di copertura e le loro dimensioni orizzontali non possono comunque essere superiori a due ordini dell'orditura secondaria originale, nel caso di coperture tradizionali con travetti e mezzane e di 0,70 ml. negli altri casi; la loro lunghezza lungo la falda di copertura non può superare 1,50 ml. e devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;
   c) laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario, la demolizione dei volumi accessori e la loro ricostruzione ad un solo piano, all'interno del lotto di pertinenza e purché non in aderenza all'edificio principale, evitando di impegnare vedute panoramiche; tali volumi ricostruiti, che non possono superare quelli legittimi demoliti, devono mantenere la funzione accessoria alla residenza;
   d) la realizzazione di locali accessori totalmente interrati, purché compresi entro il sedime del fabbricato.
3. Previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal PO.

Art. 26 Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)

1. La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) è finalizzata al recupero e all'adeguamento degli edifici che mantengono un certo valore tipologico, che presentano comunque caratteri di omogeneità con il contesto di cui costituiscono elementi consolidati e riconoscibili.
2. La disciplina di tipo 4 (t4), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t3, consente anche:
   a) limitate modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, a condizione che la nuova configurazione dei fronti presenti un assetto compositivo riconducibile ai caratteri formali e alle originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio o comunque agli elementi tipologici, formali e costruttivi dell'edilizia tradizionale, in coerenza con il contesto di riferimento; tali interventi devono contribuire all'eliminazione di eventuali elementi incongrui e di quelli originati da modifiche apportare in epoche successive non riconosciute di valore; si dovranno comunque conservare e/o ripristinare eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale, testimoniale ed ambientale (elementi decorativi tradizionali, cornici, gronde, ...); non è comunque ammessa la realizzazione di terrazzi a tasca;
   b) la realizzazione di ampliamenti funzionali, come indicato al successivo comma 3;
   c) la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia.
3. Per gli edifici residenziali esistenti che non abbiano già usufruito di ampliamenti effettuati ai sensi del RU previgente sono consentiti ampliamenti funzionali in aderenza agli edifici principali verso spazi liberi pertinenziali e senza la creazione di nuove unità immobiliari, sempre a condizione che venga svolta una verifica del valore storico-testimoniale dell'edificio e del contesto in cui è inserito; in particolare:
   - negli ambiti urbani devono interessare il fronte interno del fabbricato, in posizione non prospiciente strade o spazi pubblici; sono consentiti ampliamenti visibili dalla pubblica via solo a condizione che non si determinino alterazioni alla facciata principale dell'edificio e ai fronti unitari e compiuti;

- nel territorio rurale si deve dimostrare la coerenza dell'accrescimento dell'organismo edilizio e che l'intervento risulti pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali e costruttivi dell'edificio esistente, senza determinare cesure alle vedute e disturbo agli elementi qualificanti il paesaggio.

Tali ampliamenti *una tantum* sono consentiti fino ad un massimo del 20% del volume totale fuori terra dell'edificio principale e comunque per una superficie edificabile (SE) non superiore a 30 mq. per unità immobiliare esistente all'adozione del PO. L'altezza massima (Hmax) degli ampliamenti non può superare 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio principale esistente.

Art. 27 Disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

1. La disciplina di intervento di tipo 5 (t5) consente l'adeguamento degli edifici esistenti, con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente, con un nuovo sistema strutturale e nuovi materiali, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definita dalle disposizioni regionali, e consente altresì gli ampliamenti funzionali di cui al precedente art. 26 e determinate fattispecie di interventi pertinenziali.
2. La disciplina di tipo 5 (t5), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, consente anche:
   a) la chiusura con infissi vetrati di portici o porticati, pur comportante incremento di volume, fermo restando il rispetto delle distanze minime;
   b) la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
   c) per gli edifici residenziali, in aggiunta agli ampliamenti funzionali di cui al precedente art. 26 per la disciplina di intervento t4, i volumi pertinenziali di cui al successivo comma 3;
   d) volumi tecnici fuori terra;
   e) la modifica della tipologia della copertura senza aumento del volume totale esistente.
3. La disciplina di intervento t5 consente la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di volumi accessori, anche aggiuntivi a quelli eventualmente presenti, di modesta dimensione rispetto al fabbricato residenziale di cui costituiscono pertinenza, quali:
   a) autorimesse pertinenziali;
   b) ripostigli e volumi accessori in genere, che comportino la realizzazione di nuova volumetria interrata, seminterrata o fuori terra.

   I volumi pertinenziali sono consentiti fino al limite del 20% del volume totale fuori terra dell'edificio principale esistente e comunque non oltre i 30 mq. di superficie accessoria (SA); al raggiungimento dei limiti consentiti concorrono anche i volumi accessori già esistenti che possono essere comunque contestualmente accorpati e riorganizzati nel resede di riferimento.

   Tali volumi pertinenziali non possono determinare incremento del carico urbanistico, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente e possono generare esclusivamente nuove superfici accessorie alla residenza (SA). Non è pertanto consentito il mutamento di destinazione d'uso diverso da quello accessorio ai volumi pertinenziali realizzati in applicazione del presente piano.

   I volumi pertinenziali di tipo a) e b) realizzati fuori terra nel resede di riferimento devono avere un solo piano, di altezza utile massima (HU) pari a 2,40 ml., forma e struttura edilizia coerente con la funzione assolta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale di riferimento. È ammesso il collegamento del locale accessorio con l'immobile principale di cui costituisce pertinenza, purché sia anche previsto l'accesso diretto dall'esterno, salvo i casi in cui questi siano costituiti da volumi interrati, in modo da mantenere indiscutibilmente preservato il carattere della pertinenzialità.

   Per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione visivamente poco esposta, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche.
4. Gli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico e utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge e sono comunque alternativi agli interventi di ampliamento funzionale; tali interventi infatti, consentendo il miglior utilizzo delle volumetrie esistenti, non possono dar luogo ad accrescimenti del volume principale esistente, mentre comunque consentono la realizzazione, contestuale o no, di volumi pertinenziali.

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzioni Immobiliari riunite nn. 85/2021 e 184/2024.

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 26 giugno 2025

Con la presente, in riferimento all'oggetto ed in qualità di C.T.U. nominato dall'Ill.mo G.E., lo scrivente geom. Gianni Rusci chiede a Codesto Spettabile Comune un formale riscontro riguardante l'unica viabilità attualmente esistente, che costeggia gli immobili oggetto della procedura (tutti facenti parte della particella 17 del foglio 171) e per mezzo della quale è possibile raggiungere stessi.

Nello specifico, la presente richiesta viene inoltrata per poter relazionare l'Ill.mo G.E. in merito alla predetta viabilità, ovvero per sapere **come è classificato** il tratto della strada evidenziato con colore verde nella planimetria allegata alla presente, e se lo stesso (tratto evidenziato di colore verde) **sia attualmente gravato/assoggettato ad uso pubblico oppure no**.

Anticipatamente grato per la fattiva collaborazione, e restando in attesa di un formale riscontro alla presente, lo scrivente porge distinti saluti.

Monteriggioni (SI) lì, 20.03.2025

Il C.T.U.
geom. Gianni Rusci
(firmato digitalmente)

RUSCI GIANNI
Collegio dei geometri di Siena
Geometra
20.03.2025 15:05:49
GMT+01:00

Allegato alla presente:
- estratto della mappa catastale con evidenziato il tratto di strada oggetto della richiesta;

COMUNE DI
CASTELNUOVO BERARDENGA
(PROVINCIA DI SIENA)

CASTELNUOVO BERARDENGA
LOCALITÀ CERTIFICATA
Touring Club Italiano
Bandiere Arancioni

Settore Infrastrutture
Via Garibaldi, 4 – Tel. 0577/351304 - Fax 0577/355273
PEC: castelnuovo-berardenga@postacert.toscana.it
www.comune.castelnuovo.si.it

Castelnuovo B.ga, addì 27 marzo 2025

Gent.mo Geom. Gianni RUSCI
quale CTU E.I. nn.85/2021 e 184/2024
gianni.rusci@geopec.it

OGGETTO: **TRIBUNALE DI SIENA – ESEC. IMM. RIUNITE nn.85/2021 e 184/2024 – RICHIESTA DI INFORMAZIONI DA PARTE DEL CTU – RISPOSTA.**

Con la presente, vista la nota ns. prot. 5111 del 20/3/2025 stesso oggetto, si indica quanto segue:

- per quanto riguarda la classificazione del tratto di strada evidenziato nella planimetria catastale allegata alla richiesta, si dichiara che la strada non è classificata ovvero non è inserita nell'elenco della viabilità vicinale, comunale o provinciale approvato dall'ente;
- allo stesso tempo essa NON risulta gravata/assoggettata ad uso pubblico.

Si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e si porgono i migliori saluti.

IL RESPONSABILE
del SETTORE INFRASTRUTTURE
Mariasilvia Picchi
documento firmato digitalmente

Allegato 6

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzioni Immobiliari riunite nn. 85/2021 e 184/2024 R.G.E.

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 26 giugno 2025

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- estratto della mappa catastale attuale;
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- planimetrie catastali e visure catastali ampliate;

Il C.T.U.
geom. Gianni Rusci

Direzione Provinciale di Siena Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore

Vis. tel.

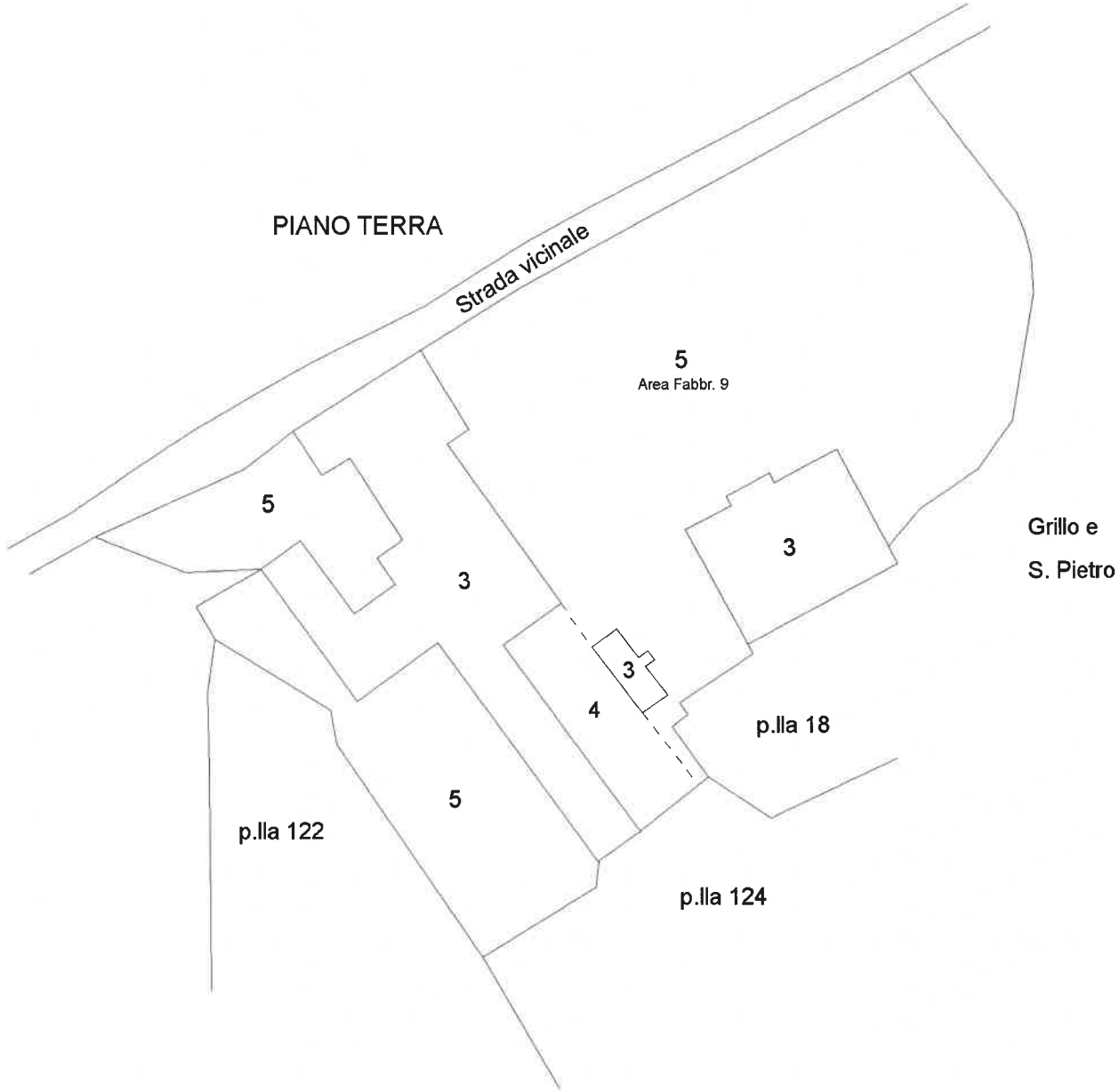
Comune: (SI) CASTELNUOVO BERARDENGA
Foglio: 171

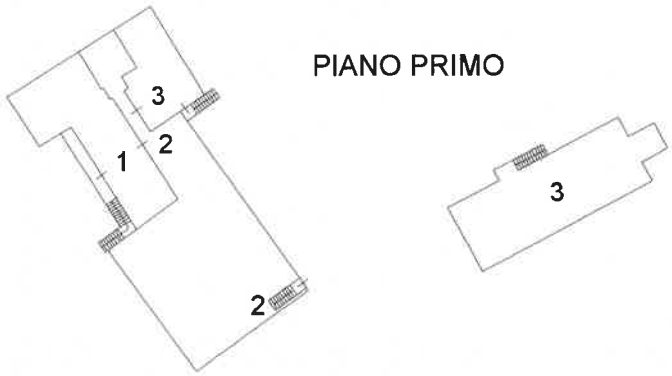
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 m.

3-Mar-2025 9:11:19
Protocollo pratica T27739/2025

1 Particella: 17

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da:	Iscritto all'albo: Periti Edili	Prov. Siena	N.
Comune di Castelnuovo Berardenga	Sezione:	Foglio: 171	Particella: 17	Protocollo n. SI0017802 del 24/03/2015
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 13041 del 04/03/2015 Scala 1 : 500		





Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Siena

N
orientamen

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/03/2025 - Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA(C227) - < Foglio 171 Particella 17 >
Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **03/03/2025**
Ora: **09:10:35**
Numero Pratica: **T27349**
Pag: **1 - Fine**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASTELNUOVO BERARDENGA		171	**17**	13041	04/03/2015

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	localita' colonna di grillo		T			ABITAZIONE
2	localita' colonna di grillo		1			ABITAZIONE
3	localita' colonna di grillo		T-1			LOCALI PER ATTIVITA' AGRICOLA
4	localita' colonna di grillo		T			BENE ESCLUSIVO DEL SUB. 3 (CORTE)
5	localita' colonna di grillo		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBB. 1, 2 E 3 (RESEDE)

Visura telematica

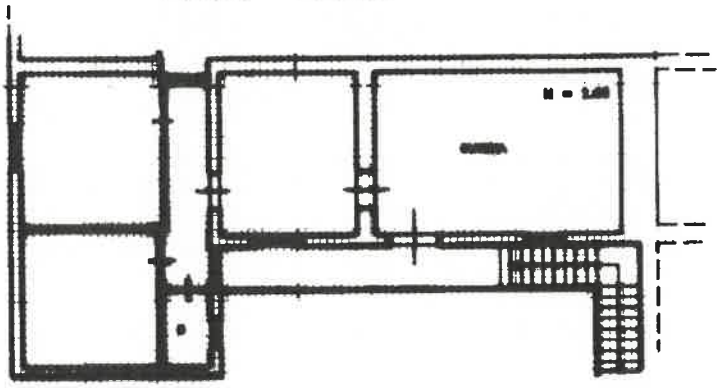
MODULARIO
F. rig. rend. 427

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 84 (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTELNUOVO BERARD. via LOC. GRILLO E S.PIETRO civ. 2

PIANO PRIMO



10 metri

ORIENTAMENTO
N

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Ultima planimetria in atti

Compilata dal CEOMETRA CLAUDIO MERICI CEOMETRI

iscritto all'albo dei

della provincia di AREZZO n. 712

data 04/1998 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

n. 17 sub. 1

Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2025

Dati della richiesta	**Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA (Codice:C227)**
	Provincia di SIENA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 171 Particella: 17 Sub.: 1**

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/2
2		(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 19/06/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**171**	**17**	**1**			**A/4**	**2**	**4,5 vani**	**Totale: 110 m² Totale: esluse aree scoperte**: 108 m²**	**Euro 267,27**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/06/2023 Pratica n. SI0065692 in atti dal 19/06/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 65692.1/2023)

Indirizzo	VIA COLONNA DEL GRILLO n. 2 Piano 1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	30220
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C227 - Foglio 171 - Particella 17

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**171**	**17**	**1**			**A/4**	**2**	**4,5 vani**	**Totale: 110 m² Totale: esluse aree scoperte**: 108 m²**	**Euro 267,27**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2025

Indirizzo	LOCALITA' COLONNA DI GRILLO n. 2 Piano 1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	30220
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/01/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		171	17	1			A/4	2	4,5 vani		Euro 267,27	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2014 Pratica n. SI0003291 in atti dal 20/01/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1107.1/2014)

Indirizzo	LOCALITA' COLONNA DI GRILLO n. 2 Piano 1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	30220
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/08/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		171	17	1			A/4	2	4,5 vani		Euro 267,27	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/08/2012 Pratica n. SI0074670 in atti dal 10/08/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15865.1/2012)

Indirizzo	LOCALITA' COLONNA DI GRILLO n. 2 Piano 1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	30220
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		171	17	1			A/4	2	4,5 vani		Euro 267,27	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/04/2003 Pratica n. 85525 in atti dal 08/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 46120.1/2003)

Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2025

Indirizzo	LOCALITA' COLONNA DEL GRILLO n. 2 Piano 1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	30220
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/04/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		171	17	1			A/4	2	4,5 vani		Euro 267,27 L. 517.500	COSTITUZIONE del 22/04/1998 in atti dal 22/04/1998 (n. A00839.1/1998)
Indirizzo	LOCALITA' COLONNA DI GRILLO n. 2 Piano 1											
Notifica					**Partita**	1003071			**Mod.58**	30220		
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/03/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2
2			(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA	RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 12/03/2020 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 2350.1/2022 - Pratica n. SI0029388 in atti dal 08/06/2022		

Situazione degli intestati dal 19/01/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(2) Nuda proprieta' 1/2 fino al 12/03/2020
2			(2) Nuda proprieta' 1/2 fino al 12/03/2020
3			(8) Usufrutto 1/1 fino al 12/03/2020
DATI DERIVANTI DA	Atto civile ATTO NOTARILE PUBBLICO del 19/01/2015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio n. 277 - DIVISIONE Voltura n. 3551.1/2021 - Pratica n. SI0054168 in atti dal 18/10/2021		

Situazione degli intestati dal 22/04/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 19/01/2015

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2025

DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 22/04/1998 in atti dal 22/04/1998 (n. A00839.1/1998)

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

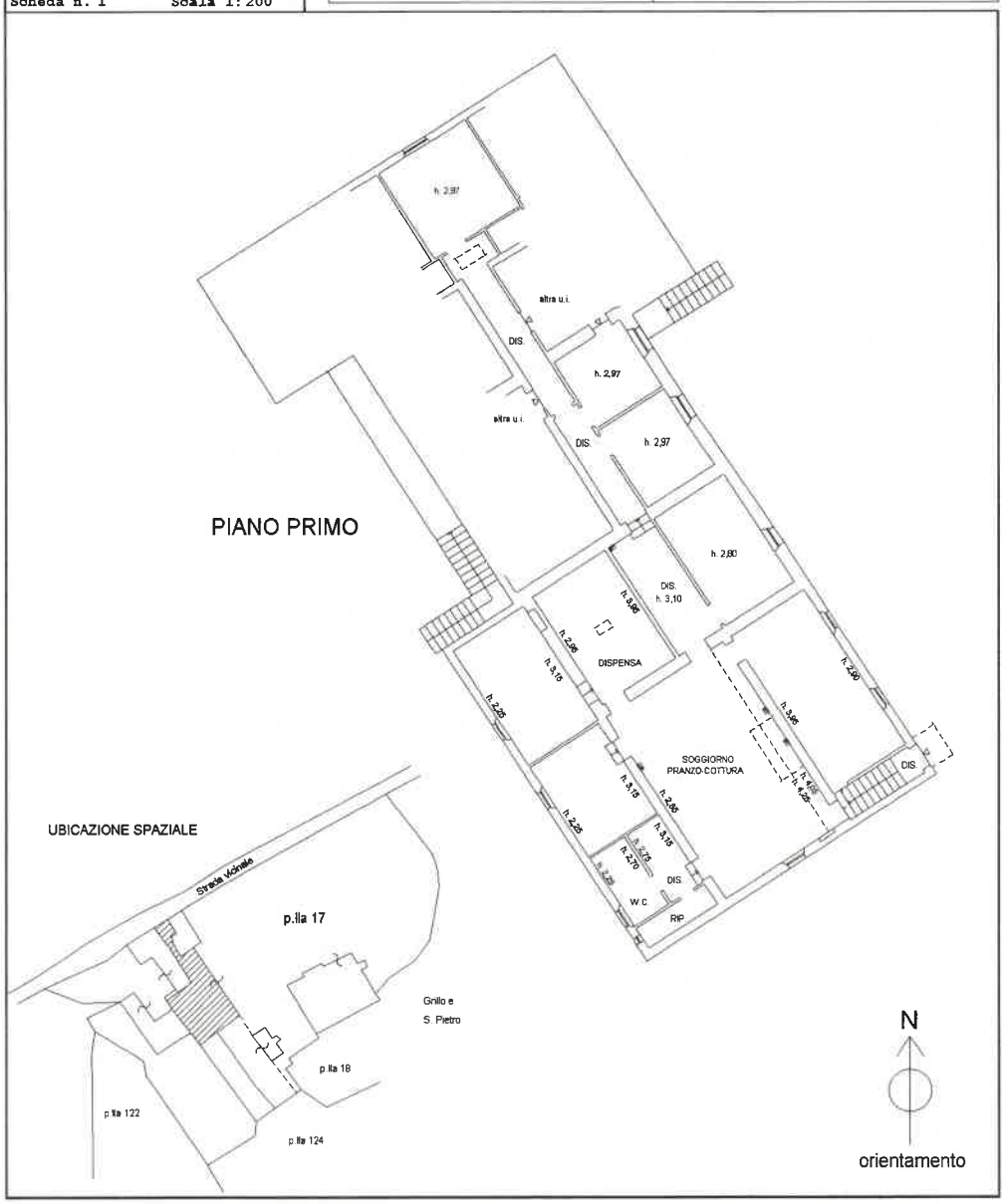
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

Dichiarazione protocollo n. SI0017802 del 24/03/2015
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelnuovo Berardenga
Localita' Colonna Di Grillo civ.

Identificativi Catastali:	Compilata da: Santi Andrea
Sezione:	Iscritto all'albo: Periti Edili
Foglio: 171	
Particella: 17	Prov. Siena N. 853
Subalterno: 2	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2025

Dati della richiesta	**Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA (Codice:C227)**
	Provincia di SIENA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 171 Particella: 17 Sub.: 2**

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/2
2		(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 19/06/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**171**	**17**	**2**			**A/3**	**U**	**10,5 vani**	**Totale: 265 m² Totale: esluse aree scoperte**: 265 m²**	**Euro 840,53**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/06/2023 Pratica n. SI0065696 in atti dal 19/06/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 65696.1/2023)

Indirizzo	VIA COLONNA DEL GRILLO n. 2 Piano 1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita validati - richiesta di ruralita' respinta				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C227 - Foglio 171 - Particella 17

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/01/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**171**	**17**	**2**			**A/3**	**U**	**10,5 vani**	**Totale: 265 m² Totale: esluse aree scoperte**: 265 m²**	**Euro 840,53**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2016 Pratica n. SI0002403 in atti dal 21/01/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 535.1/2016)

Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2025

Indirizzo	LOCALITA' COLONNA DI GRILLO Piano 1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita validati - richiesta di ruralita' respinta				

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		171	17	2			A/3	U	10,5 vani	Totale: 265 m² Totale: esluse aree scoperte**: 265 m²	Euro 840,53	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	LOCALITA' COLONNA DI GRILLO Piano 1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-richiesta ruralita' - classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/03/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		171	17	2			A/3	U	10,5 vani		Euro 840,53	(ALTRE) del 24/03/2015 Pratica n. SI0017802 in atti dal 24/03/2015 PROVENIENTE DAL CATASTO TERRENI (n. 140.1/2015)

Indirizzo	LOCALITA' COLONNA DI GRILLO Piano 1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-richiesta ruralita' - classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/03/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2
2			(1) Proprieta' 1/2

Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2025

DATI DERIVANTI DA	RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 12/03/2020 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 2350.1/2022 - Pratica n. SI0029388 in atti dal 08/06/2022

Situazione degli intestati dal 24/03/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	L		(1) Proprieta' 1/1 fino al 19/01/2015
DATI DERIVANTI DA	(ALTRE) del 24/03/2015 Pratica n. SI0017802 in atti dal 24/03/2015 PROVENIENTE DAL CATASTO TERRENI (n. 140.1/2015)		

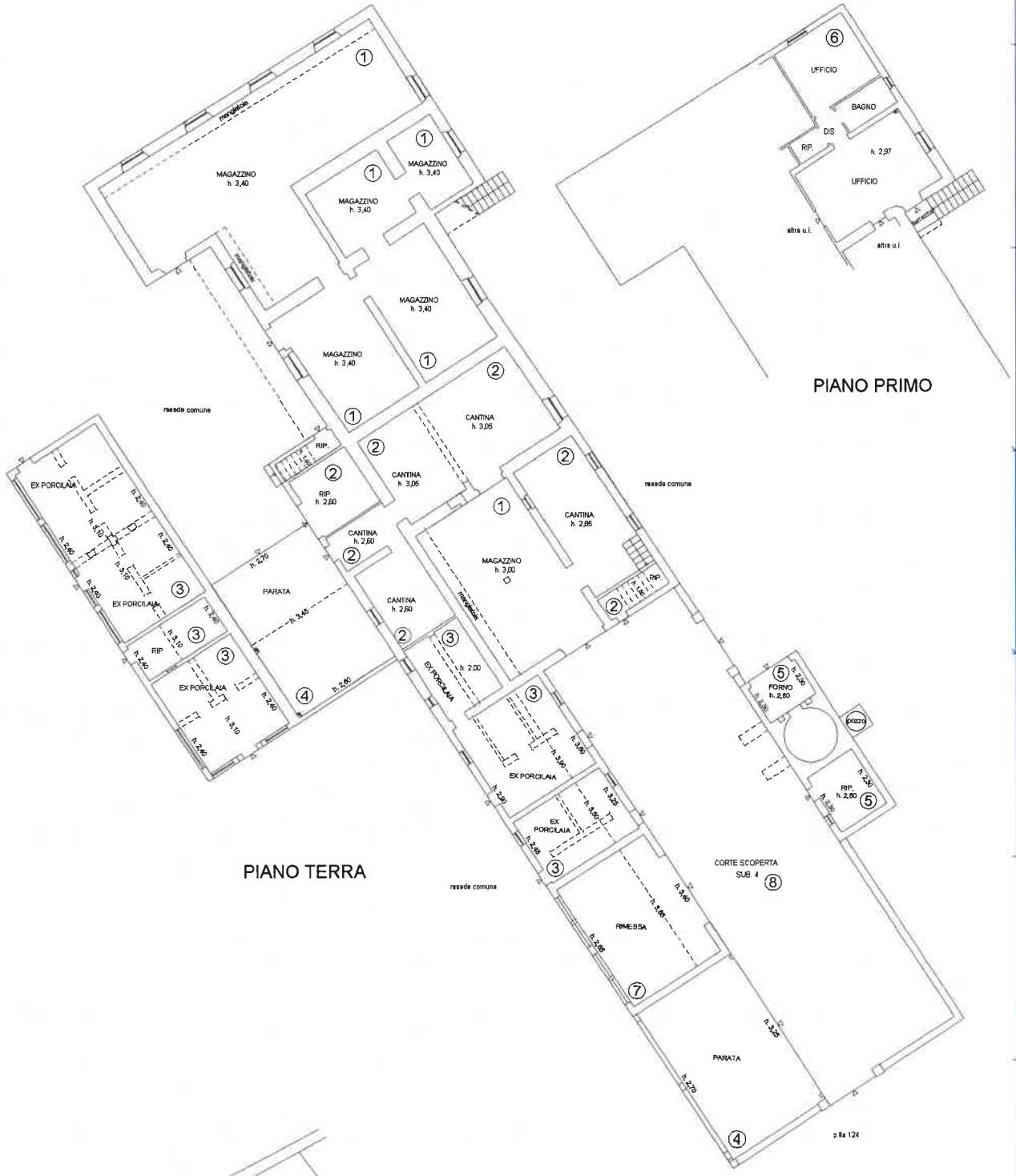
Situazione degli intestati dal 19/01/2015

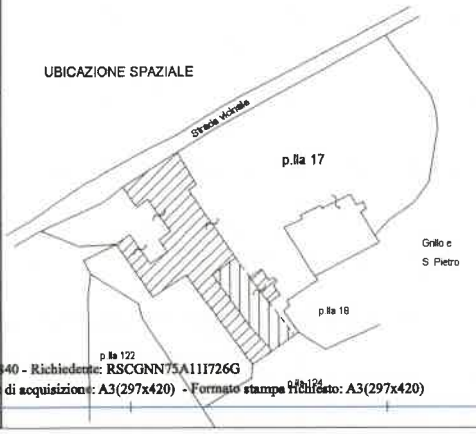
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(2) Nuda proprieta' 1/2 fino al 12/03/2020
2			(2) Nuda proprieta' 1/2 fino al 12/03/2020
3	4		(8) Usufrutto 1/1 fino al 12/03/2020
DATI DERIVANTI DA	Atto civile ATTO NOTARILE PUBBLICO del 19/01/2015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio n. 277 - DIVISIONE Voltura n. 3551.1/2021 - Pratica n. SI0054168 in atti dal 18/10/2021		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).





Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Siena

Dichiarazione protocollo n. SI0017802 del 24/03/2015
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelnuovo Berardenga
Localita' Colonna Di Grillo civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 171
Particella: 17
Subalterno: 3

Compilata da:
[redacted]

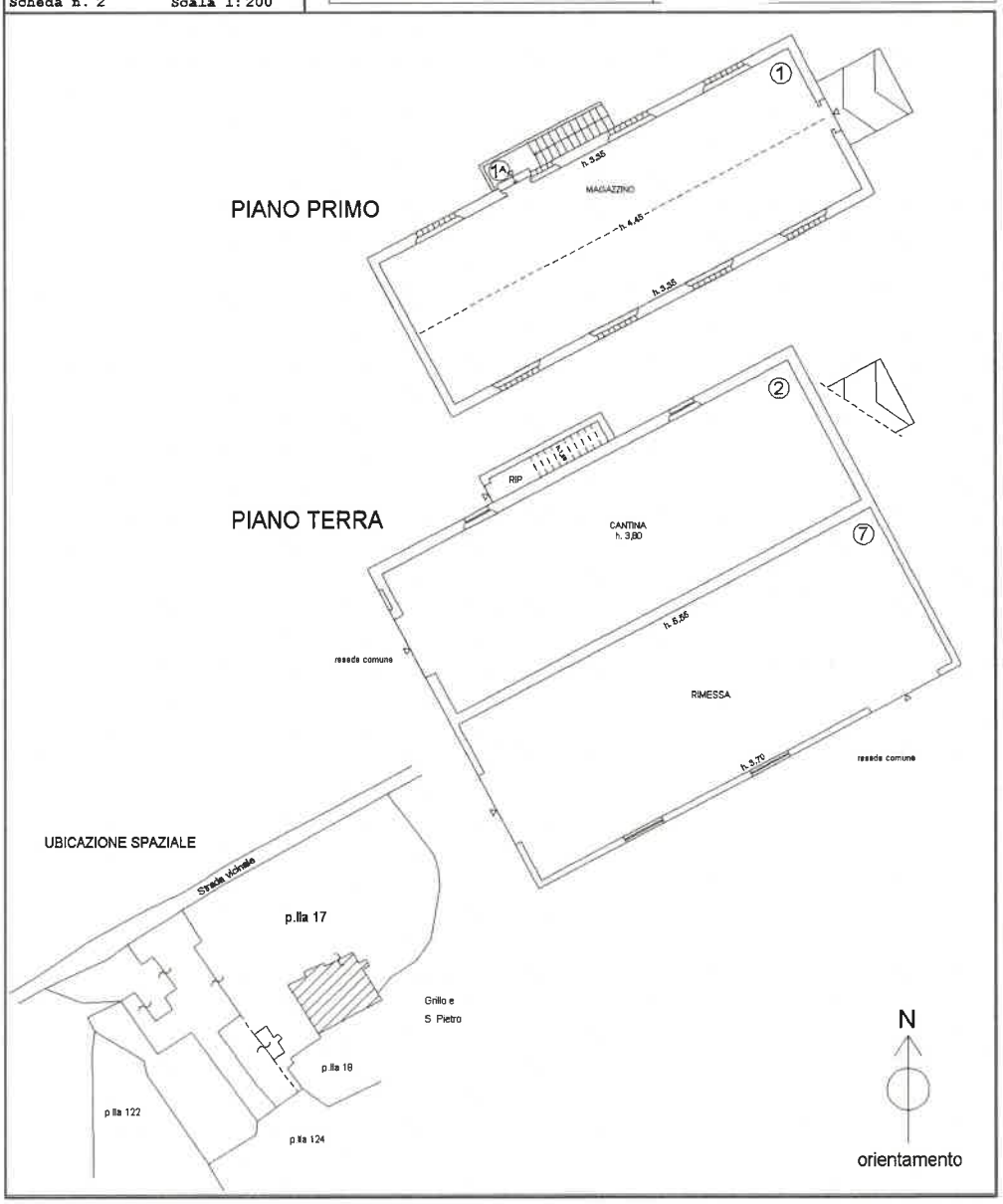
Scheda n.1 Scala 1: 200

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

Dichiarazione protocollo n. SI0017802 del 24/03/2015
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelnuovo Berardenga
Localita' Colonna Di Grillo civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 171
Particella: 17
Subalterno: 3

Scheda n. 2 Scala 1: 200



Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2025

Dati della richiesta	**Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA (Codice:C227)**
	Provincia di SIENA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 171 Particella: 17 Sub.: 3**

INTESTATI

1	2		(1) Proprieta' 1/2
2			(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 19/06/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		171	17	3 4			D/10				Euro 5.140,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/06/2023 Pratica n. SI0065698 in atti dal 19/06/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 65698.1/2023)
Indirizzo	VIA COLONNA DEL GRILLO n. 2 Piano T-1											
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. SI0020134 del 07/04/2016				**Partita**			**Mod.58**				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C227 - Foglio 171 - Particella 17

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/01/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		171	17	3 4			D/10				Euro 5.140,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2016 Pratica n. SI0002404 in atti dal 21/01/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 536.1/2016)
Indirizzo	LOCALITA' COLONNA DI GRILLO Piano T-1											
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. SI0020134 del 07/04/2016				**Partita**			**Mod.58**				

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2025

Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/03/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		171	17	3 4			D/10				Euro 3.736,00	(ALTRE) del 24/03/2015 Pratica n. SI0017802 in atti dal 24/03/2015 PROVENIENTE DAL CATASTO TERRENI (n. 140.1/2015)

Indirizzo	LOCALITA' COLONNA DI GRILLO Piano T-1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/03/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible]	[illegible]	(1) Proprieta' 1/2
2	[illegible]	[illegible]	(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA	RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 12/03/2020 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 2350.1/2022 - Pratica n. SI0029388 in atti dal 08/06/2022		

Situazione degli intestati dal 24/03/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible]	[illegible]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 19/01/2015
DATI DERIVANTI DA	(ALTRE) del 24/03/2015 Pratica n. SI0017802 in atti dal 24/03/2015 PROVENIENTE DAL CATASTO TERRENI (n. 140.1/2015)		

Situazione degli intestati dal 19/01/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible]	[illegible]	(2) Nuda proprieta' 1/2 fino al 12/03/2020
2	[illegible]	[illegible]	(2) Nuda proprieta' 1/2 fino al 12/03/2020
3	[illegible]	[illegible]	(8) Usufrutto 1/1 fino al 12/03/2020
DATI DERIVANTI DA	Atto civile ATTO NOTARILE PUBBLICO del 19/01/2015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio n. 277 - DIVISIONE Voltura n. 3551.1/2021 - Pratica n. SI0054168 in atti dal 18/10/2021		

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2025

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Allegato 7

TRIBUNALE DI SIENA

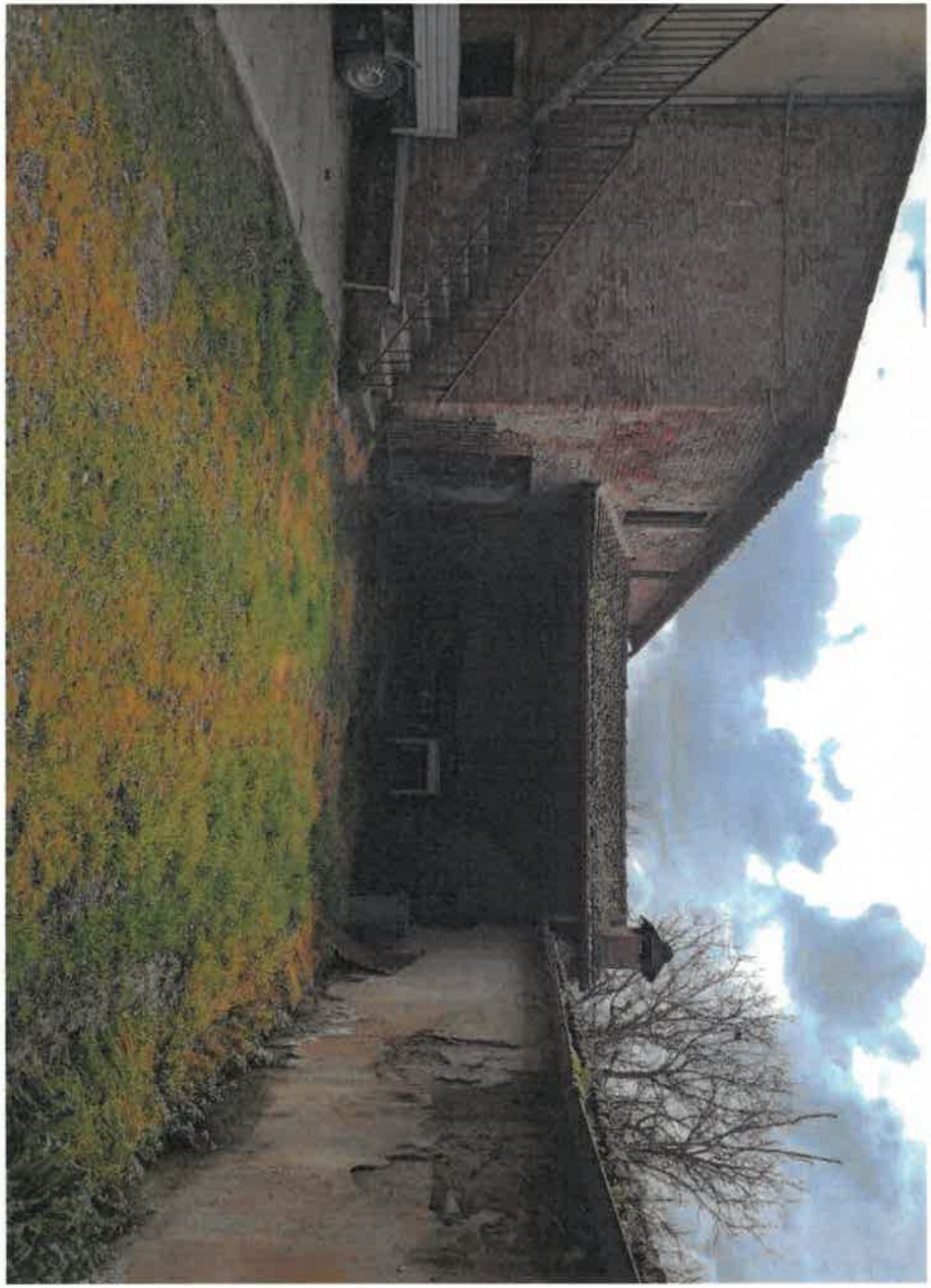
Oggetto: Esecuzioni Immobiliari riunite nn. 85/2021 e 184/2024 R.G.E.

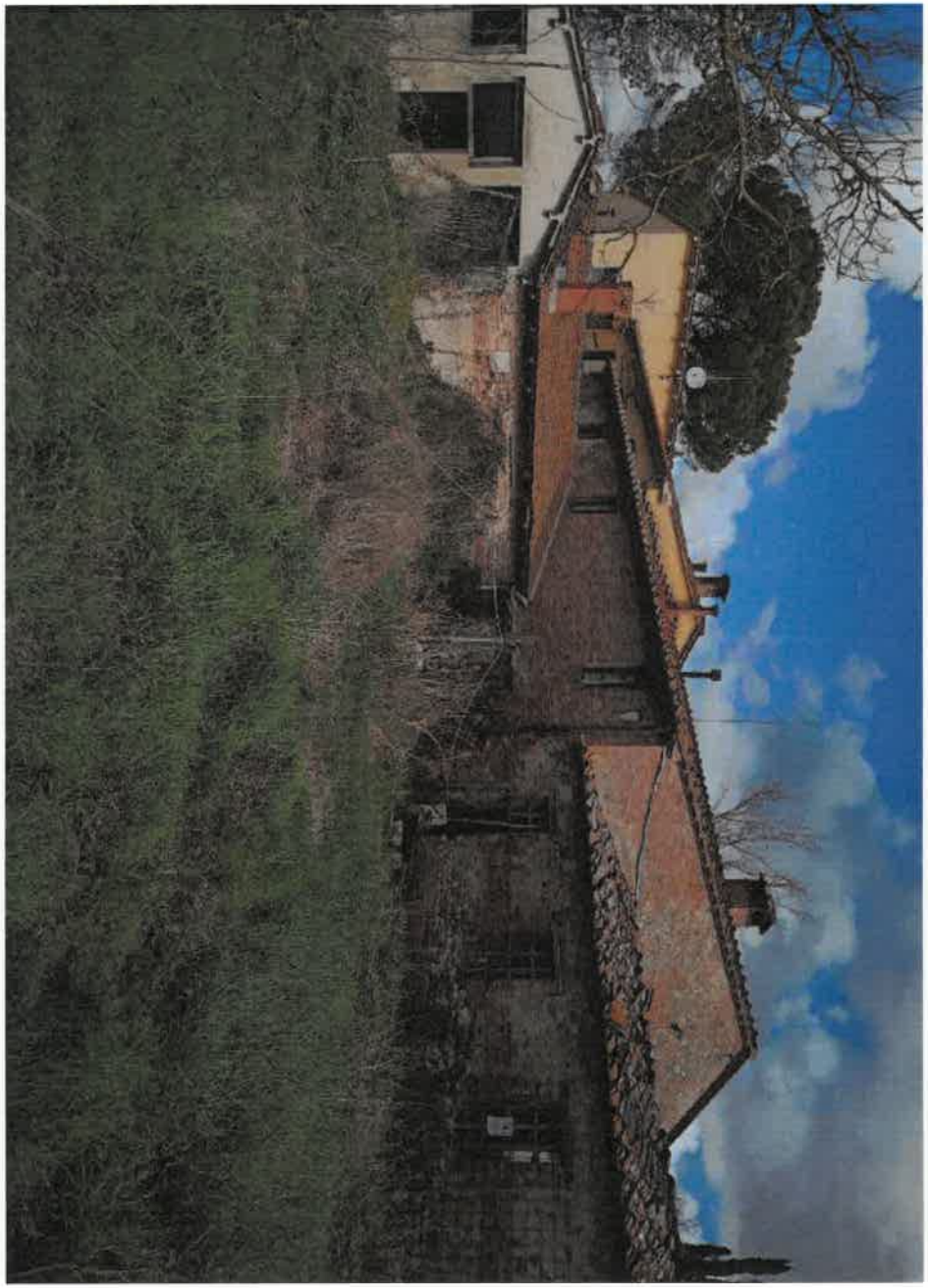
Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 26 giugno 2025

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il C.T.U.
geom. Gianni Rusci





Allegato 8

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzioni Immobiliari riunite nn. 85/2021 e 184/2024 R.G.E.

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 26 giugno 2025

COPIA ATTI NOTARILI

- copia dell'atto di compravendita stipulato ai rogiti del Notaio i in data 23.01.1987 (rep. 49791/7502), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data 26.01.1987 (reg. part. 609) – atto di provenienza a favore del Sig.

- copia dell'atto notarile con il quale venne costituita, a favore di un terzo estraneo all'esecuzione, una servitù di passaggio gravante porzione del compendio staggito (atto stipulato ai rogiti del Notaio n data 04.11.2013, rep. 27513/12040, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data 18.11.2013 al n. 5641 del registro particolare;

Il C.T.U.

geom. Gianni Rusci

N.ro 49.791 di Repertorio N.ro 7.502 di Raccolta

- COMPRAVENDITA - - - REPUBBLICA ITALIANA -

L'anno milleno-vecentoottantasette e questo giorno ventitre del mese di Gennaio, in MONTEVARCHI, nel mio studio in Via Dante N.ro 58/a.

= 23 Gennaio 1987 =

- Innanzi a me, dott. , Notaio in Montevarchi, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Arezzo, con l'assistenza delle testimoni, idonee come dichiarano:

- [illegible], nata a [illegible] e residente in [illegible] in [illegible], impiegata;
- [illegible], nata a [illegible] e divisa residente in [illegible] Pro. (X), impiegata;

sono presenti:

1) I coniugi signori , nato a M il , artigiano (codice fiscale) e quivi residente, in .ro e

- , nata a ni il e residente in , località Via casalinga (codice fiscale i quali dichiara-

Registrato a Bucine il 6-2-87 n. 174 Mod. 1° Euro 461 Novecentosessantuno/00 Euro 70.000 Euro 1.808.700 Per l'Ufficio IL DIRETTORE (Dott. [illegible])

(9329700)

no di essere sotto il regime della separazione dei beni; ed

2) Il signor (1) nato a i il e residente in località Via , coltivatore diretto (codice fiscale), di stato civile celibe.

- Detti comparenti, della cui identità personale Io Notaio sono certo, premesso che i venditori sono genitori dell'acquirente, dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

ART.1) La parte alienante, da me Notaio debitamente ammonita sulle conseguenze penali di dichiarazioni mendaci, dichiara, preliminarmente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4 Gennaio 1968 N.15 che le opere relative ai fabbricati rurali ed alle porzioni di fabbricato rurale (18) di cui appresso, sono state iniziate in data anteriore al 1 Settembre 1967 e che successivamente a tale data detti immobili non hanno subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione od autorizzazione, ad eccezion fatta della costruzione di un capannone prefabbricato ad uso agricolo in Comune di Asciano, realizzato in totale assenza della licenza edilizia, wper il quale é stata pre-

sentata nei termini, completa ed esatta domanda di sanatoria ai sensi della legge 28 Febbraio 1985 N.47, essendo la sanatoria ammissibile secondo la medesima legge, domanda alla quale non é stato finora opposto diniego. A quest'ultimo proposito la parte alienante mi esibisce copia autentica di tale domanda di sanatoria redatta sui prescritti modelli 47/85-R e 47/85-D rilasciata dal Comune di Asciano in data 2 Dicembre 1986, unitamente alla copia autentica della prova dell'avvenuto versamento della relativa oblazione di cui al VI Comma dell'art. 35 della citata legge N.47 del 28 Febbraio 1985, nell'intero suo complessivo ammontare di lire cinquecentotrentottomila (£. 538.000.=), documenti che vengono allegati al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa espressa dei comparenti.

La parte alienante medesima, consegna, altresì, a me Notaio i certificati di destinazione urbanistica riguardanti i terreni di cui appresso, dichiarando che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Detti certificati vengono allegati al presente atto sotto le lettere "B", e "C", omessane la lettura per dispensa espressa dei comparenti.

~~ART.2) I coniugi signori~~

e

per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno ed insieme per l'intera e libera proprietà, vendono e trasferiscono, quindi, al signor _____ che accetta ed acquista: a-) un podere denominato " Grillo - San Pietro" posto in parte preponderante in Comune di Castelnuovo Berardenga ed in piccola parte in Comune di Asciano, composto di alcuni (2) appezzamenti di terreno di qualità e classe varia, con annessi casa colonica e rustici, della superficie catastale complessiva di ettari trentanove, are ventotto e centiare venti (ha. 39.28.20) il tutto rappresentato in N.C.T. del Comune di Castelnuovo Berardenga a partita 2151, regolarmente intestata, in foglio 171 dalle particelle 4 della superficie catastale di metri quadrati diecimilatrecentocinquanta(mq. 10.350), 8 della superficie catastale di metri quadrati trentatremilasettecentoquaranta (mq.33.740), 11 della superficie catastale di metri quadrati dodicimilaseicentoottanta(mq. 12.680); 12 della superficie catastale di metri quadrati seimilaquattrocentoventi (mq. 6.420); 13 della superficie catastale di metri quadrati cinquemilaquattro centosettanta(mq. (3) cinquemilasettecentocinquanta(mq.5.750); 14, della superficie catastale di metri quadrati diciottomilacentoquaranta(mq. 18.140); 15, della superficie catastale di metri quadrati centosettanta

(mq. 170); 16 della superficie catastale di metri quadrati seicentonovanta(mq. 690); 17 (H) della superficie catastale di metri quadrati tremilaseicentocinquanta (mq. 3.650); 18 della superficie catastale di metri quadrati cinquemiladuecentoottanta(mq. 5.280); 20, della superficie catastale di metri quadrati ventisettemilasettecentosettanta(mq. 27.770); 21 della superficie catastale di metri quadrati settecentoottanta (mq. 780); 22, della superficie catastale di metri quadrati duecentosessanta(mq. 260); 23 della superficie catastale di metri quadrati ventunomilacentoquaranta (mq. 21.140); 24 della superficie catastale di metri quadrati quattrocentocinquanta(mq. 450); 25, della superficie catastale di metri quadrati millecentoventi (mq. 1.120); 26, della superficie catastale di metri quadrati seimilasettanta(mq. 6.070); 31, della superficie catastale di metri quadrati cinquemilaottocentoottanta(mq. 5.880); 32, della superficie catastale di metri quadrati quarantaseimilaquattrocentonovanta (mq. 46.490); 35, della superficie catastale di metri quadrati tredicimiladuecentosettanta(mq. 13.270); 36 della superficie catastale di metri quadrati duemilacentoottanta(mq. 2.180); 44, della superficie catastale di metri quadrati tremilanovecentosettanta(mq.3.970) 45, della superficie catastale di metri quadrati sei-

milatrecentosessanta(mq. 6.360); 50 della superficie catastale di metri quadrati diecimilaseicentoquaranta (mq. 10.640); 55 della superficie catastale di metri quadrati novecentoventi (mq. 920); 57 della superficie catastale di metri quadrati quattromilaottocentoottanta(mq. 4.880); 58 della superficie catastale di metri quadrati quattrocentotrenta(mq.430); 60 della superficie catastale di metri quadrati settecento (mq. 700); 62 della superficie catastale di metri quadrati cinquemilaseicentosettanta(mq.5.670); 63 della superficie catastale di metri quadrati venti(20); 65 della superficie catastale di metri quadrati centosessanta(mq.160); 66 della superficie catastale di metri quadrati centocinquanta(mq. 150); 67 della superficie catastale di metri quadrati quattrocento(mq. 400); 71 della superficie catastale di metri quadrati novecentoquaranta(mq.940); 73 della superficie catastale di metri quadrati cinquanta(mq.50); (8) della superficie catastale complessiva di ettari venticinque, are settantacinque e centiare settanta(ha. 25.75.70), con il reddito dominicale complessivo di £. 1.782.600; ed a partita 2195, regolarmente intestata, sempre in foglio 171 dalle particelle 33 della superficie catastale di metri quadrati quattromilaquattrocentoventi (mq. 4.420); 34 della superficie

catastale di metri quadrati quarantaquattromilaseicentonovanta(mq. 44.690); 37 della superficie catastale di metri quadrati quarantanovemilasettanta (mq. 49.070); 38 della superficie catastale di metri quadrati undicimilanovecentotrenta(mq. 11.930); 41 della superficie catastale di metri quadrati dodicimilaseicentonovanta(mq. 12.690); 53 della superficie catastale di metri quadrati tremilanovecentodieci(mq. 3.910); 54 della superficie catastale di metri quadrati duemilaquattrocento (mq. 2.400); per una superficie catastale complessiva di metri quadrati centoventinovemilacentodieci (mq. 129.110), con il reddito dominicale complessivo di £. 1.177.952; ed in Nuovo Catasto Terreni del Comune di ASCIANO, a partita 2424, regolarmente intestata, in foglio 2, dalle particelle 7 della superficie catastale di metri quadrati tremila aquattrocentodieci (mq. 3.410), e 11 della superficie catastale di metri quadrati duemilaSettecento trenta(mq. 2.730), con il reddito dominicale complessivo di £. 217830 . Vi confinano, quanto ai beni in Comune di Castelnuovo Berardenga , , , salvo altri, e quanto ai beni in Comune di Asciano; , più lati, salvo altri; nonché

b) due unità poderali complete di fabbricati coloni-

ci e rustici annessi, oltre a un capannone prefabbricato, costituenti un sol corpo, poste in Comune di ASCIANO, denominate " Pian Barrocci 1°" e "Pian Barrocci 2°", della superficie catastale complessiva di ettari sessantatre, are ventotto e centiare settanta(ha.63.28.70), rappresentate in N.C.T. di detto Comune a partita 2424, regolarmente intestata, in foglio 4 dalle particelle 5 della superficie catastale di metri quadrati sessantunomilasettecentosessanta(mq. 61.760); 21 della superficie catastale di metri quadrati quattordicimila (9) centoquarantacinquemilatrecentotrenta(mq. 145.330); 22 della superficie catastale di metri quadrati ventottomilaseicentodieci(mq.28.610); 23 della superficie catastale di metri quadrati quattromilanovecento(mq.4.900); 24 della superficie catastale di metri quadrati settemilasettecentonovanta(mq.7.790); 25 della superficie catastale di metri quadrati duemilaseicento(mq.2.600); 26 (5) della superficie catastale di metri quadrati millesettanta(mq. 1.060 (10); 27 della superficie catastale di metri quadrati tremilacinquecentoottanta(mq. 3.580); 28 (6) della superficie catastale di metri quadrati trecento (mq.300); 29 della superficie catastale di metri quadrati settemilanovecentodieci(mq.7.910); 30 (7) della superficie catastale e di metri quadrati duemilanovecentonovanta(mq.2.990);

31 della superficie catastale di metri quadrati duemilaottocento (mq. 2.800); 32 della superficie catastale di metri quadrati quattromilatrecentosettanta (mq. 4.370); 51 della superficie catastale di metri quadrati cinquemilasettecentotrenta(mq. 5.730); 52 della superficie catastale di metri quadrati ventitremilasettecentodieci(mq.23.710); 53 della superficie catastale di metri quadrati centonovemiladieci (mq. 109.010); 54 della superficie catastale di metri quadrati settantunomilanovecentonovanta(mq. 71.990); 57 della superficie catastale di metri quadrati novemilaottocentonovanta(mq. 9.890); 58 della superficie catastale di metri quadrati duemilanovecentoottanta(mq. 2.980); 59 della superficie catastale di metri quadrati duemilanovecentotrenta(mq. 2.930); 60 della superficie catastale di metri quadrati ottomilacinquecentotrenta(mq. 8.530); in foglio 5, dalle particelle 5 della superficie catastale di metri quadrati tredicimilanovecentosettanta(mq. 13.970); 6 della superficie catastale di metri quadrati quattromilanovecentotrenta(mq. 4.930); 7 della superficie catastale di metri quadrati undicimilacentoquaranta (mq. 11.140); 13 della superficie catastale di metri quadrati ventimilanovanta(mq. 20.090); 14 della superficie catastale di metri quadrati cinquantottomila-

quattrocentoquaranta(mq. 58.440); 16 della superficie catastale di metri quadrati quindicimilacinquecentoventi (mq. 15.520), e sempre in foglio 4 dalle particelle 28 - corte unita al Numero 30 del foglio 4 (11) con 30 (12) la corte N. 28 del foglio 4 ; e 30 (13), con il reddito dominicale complessivo di lire 1.730.715. ——

(14)

ART.3) La suddetta vendita, a corpo e non a misura, Vi confinano: ——

ART?3) La suddetta vendita, a corpo e non a misura, con tutte le accessioni e le pertinenze degli immobili compravenduti, con le servitù attive e passive, se ve ne siano, conformemente, cioé, allo stato attuale di proprietà e di possesso in cui detti immobili si trovano, é stata concordata tra le parti per il prezzo a me Notaio dichiarato di lire duecentoottantacinquemilioni (£.285.000.000) ——

- Detto prezzo i venditori dichiarano di avere ricevuto dall'acquirente e, pertanto ne rilasciano ad esso ampia e finale quietanza di saldo, rinunziando alla ipoteca legale. ——

ART.4) Dichiarano i venditori che quanto venduto é di loro proprietà esclusiva e disponibilità, libero da pesi, vincoli, (15) arretrati di tasse ed imposte, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli in genere, ——

ad eccezion fatta di una ipoteca giudiziale, iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Siena in data 28 Maggio 1986 al N. 706 Reg. part, per la complessiva somma di lire 75.000.000.= a favore del Monte dei Paschi di Siena, afferente la metà indivisa di spettanza del [illegible] e che lo stesso si obbliga a far cancellare a sua cura e spese nel più breve tempo possibile.

ART.5) Gli effetti giuridici ed economici decorrono da oggi, giorno della effettiva immissione in possesso.

ART.6) Le spese tutte del presente atto e conseguenziali andranno a carico dell'acquirente il quale invoca le agevolazioni fiscali previste per gli atti di acquisto di fondi rustici idonei alla formazione della piccola proprietà contadina dal D.L. 24 Febbraio 1948 N.114, e successive modifiche integrazioni e proroghe, quali quelle di cui alle leggi 11 Dicembre 1952, N. 2362; 8 agosto 195 4 N.604, 2 giugno 1961 N.454 e 26 Maggio 1965 N.590, e al D.L. 12 Settembre 1983 N.483, debitamente convertito in legge.

A tal fine l'acquirente dichiara : - che esso dedica abitualmente la propria attività manuale alla lavorazione della terra; - di non aver venduto altri fondi rustici nel biennio antecedente ad oggi.

Al fine di ottenere le invocate agevolazioni sarà allegato alla copia per il Registro del presente atto

il certificato del competente Ufficio Intercomunale attestante che il terreno in oggetto é (16) idoneo alla formazione della piccola proprietà contadina e che l'acquirente dedica abitualmente la propria attività manuale alla lavorazione della terra. ——

- Io Notaio richiesto ho ricevuto il presente atto — che ho letto io stesso, presenti le testi, ai comparenti, che, da me interpellati, lo hanno approvato. —

Scritto in piccola parte di mia mano ed in parte preponderante con mezzo meccanico, dotato di nastro ad inchiostrazione indelebile, come per legge, occupa pagine undici e quanto sin qui della dodicesima di quattro fogli di carta resa legale mediante l'applicazione di marche da bollo competente. (17) uso bollo —

(1) Annulla le due parole in cancellazione: "laeli nuzzmis"

(2) Annulla: "alcuni" e leggi: "diversi" ——

(3) Annulla le tre parole: "cinquemilaquattrocentosettanta (mq." ——

(4)(5)(6)(7) Aggiungi quattro volte: "fabbricato rurale

(8) Aggiungi: "e quindi" ——

(9) Annulla: "quattordicimila" ——

(10) Annulla: "1060" e leggi: "1070" ——

(11) Aggiungi: "30" ——

(12)(13) Annulla: "30" due volte ——

(14) Annulla le undici parole in cancellazione da:

"Art" a: "misura" ——

(15) Aggiungi: "anche colonici, diritti di prelazione di sorta" ——

(16) Annulla le cinque parole in casella da "le" ad: "è" e legge: "le unità poderali in oggetto sono" ——

(17) Annulla le dieci parole in casella da: "resa" a: "competente" (18) Annulla le sei parole da: "ed" a: "rurale" Diciotto (18) postille occorse, da me lette, presenti le testi, ai comparenti e da questi approvate. Quarantatre parole cancellate ——

SPECIFICA

Carta	L. 15000
Scritturaz.	L. 6500
Onorario	L. 11483
Cassa Notar.	L. 2516
Tassa Arch.	L. 1400
Repertorio	L. 500
Copia Reg.	L. 2500
Copie Volt.	L. 2500
Accesso	L.
Quietanza	L.
	L.
	L.
	L.
TOTALE	25200

Allegato "A" al N° 7502 di Raccolta

ORIGINALE PER IL COMUNE

194

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	
	PROVINCIA	
	N. PROTOCOLLO	

COMUNE DI ASCIANO
29.SET.1986
N° 6650 DI PROT.
CAT. ..... CL. ..... FAS. .....

Al Signor Sindaco del Comune di
COMUNE DI ASCIANO
ASCIANO

PER COPIA CONFORME
ASCIANO, lì 2 DIC. 1986
IL SEGRETARIO

B	N. PROGRESSIVO	0305116601

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-R

Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Il modello va compilato a macchina o in stampatello consultando le istruzioni allegate

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE

NOME

NUMERO DI CODICE FISCALE

RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO	C.A.P.

NATURA GIURIDICA

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso (M o F)	DATA DI NASCITA (giorno ...)	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
		1	H

COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA	PROVINCIA

CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA
1	8	01

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate: In unica soluzione	Già versate: 1ª Rata		
47/85-A						
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D	01	537.546	537.546		159,98	
TOTALE		537.546	537.546		159,98	

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 [si] 2 [no] In altro comune 3 [si] 4 [no]

Data _____ Firma del richiedente _____

MASSIMO

NOTAIO IN MONTEVARCHI

MARCA DA BOLLO LIRE 3000

COMUNE DI ASCIANO

ORIGINALE PER IL COMUNE

PER COPIA CONFORME.

ASCIANO, li - 2 DIC. 1986

IL SEGRETARIO CAPO

195

Al Signor Sindaco del Comune di ASCIANO

A	RISERVATO AL COMUNE
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classifica nel SIAT)
	COMUNE
	PROVINCIA
	N. PROTOCOLLO n° 6650 DI PROT. 29.SET.'86 CAT. ..... CL. ..... FAS. .....

COMUNE DI ASCIANO

B	N. PROGRESSIVO	03105116601

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-D

OPERE AD USO NON RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così ☒ la risposta che fa al caso

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE

NOME

NUMERO DI CODICE FISCALE

RESIDENZA ANAGRAFICA — COMUNE — PROVINCIA

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO — C.A.P.

NATURA GIURIDICA

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso (M o F) — DATA DI NASCITA (giorno mese anno) — STATO CIVILE — TITOLO DI STUDIO

COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA — PROVINCIA (sigla)

CONDIZIONE PROFESSIONALE — QUALIFICA — ATTIVITÀ ECONOMICA

Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA

Proprietà 1 ☐ — Locazione 3 ☒

Possesso ad altro titolo reale 2 ☐ — Altro ..... (specificare) 4 ☐

COSTRUZIONI SU AREE DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:

1 ☐ sì — 2 ☒ no

MODALITÀ DI ACQUISIZIONE (Compilare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)

1 COMPRAVENDITA
- — da privati 1 ☐
- — da impresa di costruzioni 2 ☐
- — da altra impresa 3 ☐
- — da altri 4 ☐

2 DONAZIONE e/o SUCCESSIONE 5 ☐

3 COSTRUITA IN PROPRIO 6 ☐

PROPRIETARIO (compilare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)

COGNOME O DENOMINAZIONE

NOME

RESIDENZA ANAGRAFICA — COMUNE — PROVINCIA

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO — C.A.P.

LOTTIZZAZIONE

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata:

1 ☒ no

2 ☐ sì con lottizzazione autorizzata

3 ☐ sì con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato

SEZIONE PRIMA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE GENERALI

A - LOCALIZZAZIONE

LOCALITÀ, VIA, PIAZZA E NUMERO CIVICO	C.A.P.	COMUNE	PROVINCIA (sigla)
D. [illegible]	—		SI

In mancanza delle informazioni relative alla toponomastica indicare:

- Catasto terreni: foglio di mappa 4 numero/i di mappa 52/b
- Nuovo catasto edilizio urbano: foglio di mappa numero/i di mappa
  subalterno

B - ZONA URBANISTICA

	Alla data d'inizio dei lavori	Alla data del 1° ottobre 1983
- Zona A	1 ☐	1 ☐
- Zona B	2 ☐	2 ☐
- Zona C	3 ☐	3 ☐
- Zona D	4 ☐	4 ☐
- Zona E	5 ☒	5 ☒
- Zona F	6 ☐	6 ☐
- Non era vigente alcuno strumento urbanistico	7 ☐	7 ☐

C - VINCOLI

Indicare se l'area sulla quale sorge l'opera ovvero se il fabbricato ove è ubicata risultano soggetti a vincoli: 1 sì 2 no ☒

Se sì, indicare il tipo di vincolo

D - NATURA DELL'OPERA

d.1 — Opera autonomamente utilizzabile:

- Intero fabbricato 1 ☒
- Porzione di fabbricato 2 ☐

d.2 — Opera non autonomamente utilizzabile: 3 ☐

E - TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE È RICHIESTA LA SANATORIA

1. Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici:
   - In assenza della licenza edilizia o concessione 1 ☐
   - In difformità della licenza edilizia o concessione 2 ☐
2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge:
   - In assenza della licenza edilizia o concessione 3 ☐
   - In difformità della licenza edilizia o concessione 4 ☐
3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori:
   - In assenza della licenza edilizia o concessione 5 ☒
   - In difformità della licenza edilizia o concessione 6 ☐
4. Opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito 7 ☐

   Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera *d)*, della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità di essa 8 ☐

   Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso 9 ☐
5. Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'articolo 31, lettera *c)*, della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità di esse, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, qualora non trattisi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale 10 ☐
6. Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'articolo 31, lettera *c)*, della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità di essa 11 ☐
7. Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera *b)*, della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità di essa 12 ☐

   Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 13 della presente legge 13 ☐

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE

Periodo di ultimazione:

Precedente all'1-9-1967 1 ☐ dal 2-9-1967 al 29-1-1977 2 ☒

dal 30-1-1977 all'1-10-1983 3 ☐ **Anno di ultimazione:** 19 80

G - DISPONIBILITÀ ALL'USO

Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era agibile:

1 sì ☒ 2 no parzialmente 3 ☐

SEZIONE SECONDA — OPERA OGGETTO DI SANATORIA - NOTIZIE PARTICOLARI

A - FABBRICATO O PORZIONE DI FABBRICATO

a - Dimensioni e consistenza

— Piani fuori terra (compreso il seminterrato) n. 1

— Piani entro terra n. —

— Volume totale (vuoto per pieno) mc 1.093,224

— **Superficie per attività**

- Attività industriale o artigianale mq 196
- Attività commerciale mq
- Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio di culto mq
- Attività turistica-ricettiva o agri-turistica mq
- Attività connessa con la conduzione agricola mq 266,64
- Altre attività mq

SUPERFICIE COMPLESSIVA mq 266,64

b - Difformità dalla licenza edilizia, autorizzazione o concessione. (Segnalare gli estremi della autorizzazione, licenza o concessione).

N. licenza, concessione o autorizzazione

Data di rilascio (giorno mese anno) 19

Destinazione d'uso assentita

Superficie assentita mq

Volume assentito mc

c - Superficie complessiva dell'area sulla quale sorge l'opera.

— da 0 a 400 mq 1 ☐
— da 401 a 600 mq 2 ☐
— da 601 a 1.000 mq 3 ☐
— da 1.001 a 1.500 mq 4 ☐
— da 1.501 a 2.000 mq 5 ☐
— da 2.001 a 4.000 mq 6 ☐
— da 4.001 a 10.000 mq 7 ☐
— da 10.001 a 20.000 mq 8 ☐
— oltre 20.000 mq 9 ☒

d - Destinazione d'uso dell'opera

— attività industriale o artigianale 1 ☐
— attività commerciale 2 ☐
— attività sportiva 3 ☐
— attività culturale 4 ☐
— attività sanitaria 5 ☐
— opere religiose o a servizi di culto 6 ☐
— attività turistico-ricettiva o agri-turistica 7 ☐
— attività connessa con la conduzione agricola 8 ☒
— altre attività ..... (specificare) 9 ☐

e - Accatastamento

Se l'opera è accatastata indicare la categoria catastale

f - Numero addetti

Numero degli addetti, occupati al 31-12-1984, nell'unità locale in cui ricade l'opera oggetto di sanatoria 01

B - CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO NEL QUALE È UBICATA L'OPERA OGGETTO DI SANATORIA

Dimensione e consistenza

- piani fuoriterra (compreso il seminterrato) n. 1
- piani entro terra n. —
- struttura portante prevalente
  - pietre o mattoni 1 ☐
  - cemento armato 2 ☐
  - prefabbricata 3 ☒
  - mista e altra 4 ☐

Destinazione

- esclusivamente ad uso non residenziale 1 ☒
- uso misto con presenza di abitazioni 2 ☐
- numero eventuali abitazioni comprese nel fabbricato

Impianti e servizi ad uso diretto del fabbricato

- allacciamento rete fognante 1 ☐
- allacciamento rete elettrica 2 ☐
- allacciamento rete idrica 3 ☐
- allacciamento rete distrib. gas 4 ☐
- impianti di depuraz. degli scarichi 5 ☐
- impianti per il controllo delle emissioni atmosferiche 6 ☐
- spazi per parcheggi 7 ☐
- eventuali altre superfici scoperte di pertinenza del fabbricato mq

SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

A - MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
	MISURA DELL'OBLAZIONE		
Tipologia 1	L. 2.500 mq	L. 12.500 mq	L. 18.000 mq
Tipologia 2	L. 1.500 mq	L. 7.500 mq	L. 12.500 mq
Tipologia 3	L. 1.000 mq	L. 6.000 mq	L. 10.000 mq
Tipologia 4	L. 750 mq	L. 2.000 mq	L. 4.000 mq
Tipologia 5	L. 750 mq	L. 2.000 mq	L. 4.000 mq
Tipologia 6	L. 500 mq	L. 1.250 mq	L. 2.500 mq
Tipologia 7	L. 50.000	L. 100.000	L. 225.000

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso). Lire/mq 6.000 ~~.000~~

B - SUPERFICI DELLE OPERE DA SANARE RELATIVE A:

2) Attività industriale o artigianale mq
3) Attività commerciale mq
4) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto mq
5) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica mq
6) Attività connessa con la conduzione agricola (266,64 x 0,60) = mq. mq 159,98
7) Atre attività mq

C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Misura dell'oblazione e coefficienti correttivi

8) Attività industriale e artigianale (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni) Lire/mq .000
9) Attività commerciale (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondete coefficiente riportato nelle istruzioni) Lire/mq .000
10) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (ridurre di un terzo l'importo di rigo 1) Lire/mq .000
11) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondete coefficiente riportato nelle istruzioni) Lire/mq .000
12) Attività connessa alla conduzione agricola (ridurre alla metà l'importo di rigo 1) Lire/mq 3.000 ~~.000~~

Misura dell'oblazione

13) Attività industriale o artigianale (moltiplicare rigo 2 per rigo 8) Lire/mq .000
14) Attività commerciale (moltiplicare rigo 3 per rigo 9) Lire/mq .000
15) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (moltiplicare rigo 4 per rigo 10) Lire/mq .000
16) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare rigo 5 per rigo 11) Lire/mq .000
17) Attività connessa alla conduzione agricola (moltiplicare rigo 6 per rigo 12) Lire/mq 479.952 ~~.000~~
18) Altre attività (moltiplicare rigo 7 per rigo 1) Lire/mq .000

D - MODALITÀ DI VERSAMENTO

19) Oblazione da versare - **Casi particolari** (art. 38, co 6) Lire .000
20) Oblazione da versare (riportare la somma degli importi da rigo 13 a rigo 18 ovvero l'importo di rigo 19) Lire 537.546 ~~.000~~ (= 479.952 + 120)
21) Somma versata in data: giorno 26 mese 09 anno 1986
22) Nel caso di versamento in unica soluzione, barrare il quadratino ☒
23) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate:

fino a 3 rate ☐

Documentazione allegata

- ATTEST. PAGAMENTO OBLAZ.
- DICHIARAZ. SOST. ATTO DI NOTORIETA'
- DISEGNI DELLE OPERE
- ACCAMPIONAMENTO.
- ELENCO ALTRI PROPRIETARI.

Data 27 SET. 1986

Firma del richiedente

CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE di un versamento di L. 538.000

Lire Cinquecentotrentottomila

sul C/C N. 255 000 Intestato a:

AMMINISTRAZIONE P.T.
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO

eseguito da

residente in

Codice Fiscale

addì

POSTAL 1
ASCIANO
Bollo lineare dell'Ufficio accettante
L'UFFICIALE POSTALE
26 SET 86
Bollo a data

N.
del bollettario ch 9

data progressivo

197

COMUNE DI ASCIANO

PER COPIA CONFORME.

ASCIANO, lì 2 DIC 1986

IL SEGRETARIO CAPO

MARCA DA BOLLO
LIRE 5000

COMUNE DI ASCIANO * UFF. TECNICO

COMUNE DI ASCIANO * UFF. TECNICO

Spazio per la causale del versamento

(La causale è obbligatoria per i versamenti a favore di Enti e Uffici pubblici)

☑ VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE

☐ VERSAMENTO RATEALE

RATA N. ☐

Domanda di Sanatoria. L. 47/85

Allegato "B" al N° 7502
di Raccolta

COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA

PROVINCIA DI SIENA

Prot. n° 5644

COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA MARCA DA BOLLO LIRE 3000

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A richiesta dei Sigg.:

visto l'art. 18 della Legge 28.2.1985, n° 47;

visti gli atti d'ufficio;

198

C E R T I F I C A

che il terreno distinto al Catasto di questo Comune al Foglio n° 171 con i mappali nn. 4, 8, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 35, 36, 44, 45, 50, 26, 55, 57, 58, 12, 60, 13, 62, 63, 23, 65, 66, 67, 31, 71, 73, 32, 33, 34, 37, 41, 38, 53, 54, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

a) Strumento urbanistico in vigore: Programma di Fabbricazione (P.d.F.);

b) Destinazione urbanistica: zona "E" - Destinata ad usi agricoli;

c) Prescrizioni: si fa riferimento alle Leggi Regionali 19.2.1979, n° 10 e 30.7.79, n° 35.

Castelnuovo Ber.ga, lì 4.12.1986

IL SINDACO
(Luca Bonechi)

Allegato "C" al N° 7502 di Raccolta

COMUNE DI ASCIANO

PROVINCIA DI SIENA

Prot. N° 3936

OGGETTO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

IL SINDACO

199

Del Comune suddetto;

Vista la richiesta del Sig.

di data pervenuta il

protocollo n° 3936

Visti gli atti d'ufficio ;

Visto l'art. 18 della legge 28-2-1985 n° 47;

ATTESTA E CERTIFICA

che le particelle n° 5-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-

-51-52-53-54-57-58-59-60- del foglio n° 4 ==========

Particelle n° 5-6-7-13-14-16 del foglio n° 5 ==========

Particelle n° 7-11- del foglio n° 2 ==========

DEL comune di, Asciano sono inserite nel

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE fra le zone: **RURALI**

PRESCRIZIONI VEDI RETRO

Asciano lì 3 luglio 1986

IL SINDACO

COMUNE DI ASCIANO * UFF TECNICO *

(Zone agricole normali)

Simbolo grafico nella planimetria

Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura.

In tali zone sono consentite:

a) costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc. . Sono consentiti al servizio diretto del fondo agricolo i locali per il ricovero animali con i seguenti limiti; rispettivamente di copertura e distanza dalle abitazioni.

- Bovini ed equini..... 20 mq/ha — ml. 10
- Suini per uso familiare..... 15 " — " 20
- Polli ed altri pennuti per uso familiare, animali da pelliccia..... 10 " — " 20
- Ovini ..... 20 " — " 30

b) Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, annesse ad Aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri, ovvero in forma sociale ed all'esercizio di macchine agricole;

c) Allevamenti industriali: sono considerati tali tutti quei locali per ricovero animali che superano gli indici di cui al punto a) o che riguardano allevamenti di specie animali non contemplate allo stesso punto a). Gli allevamenti industriali si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie:

- Bovini ed equini;
- Suini;
- Polli e animali da pelliccia;
- Ovini;
- Eventuali altre specie di animali

d) Costruzioni per industrie nocive di prima e seconda classe che non possono essere installate nelle zone industriali, ai sensi dell'Art.30 delle presenti norme.

e) Le concimaie non potranno essere costrite a distanza minore di ml. 25 dalle abitazioni.-

Gli indici che si applicano in queste zone sono:

1) - Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui alla lettera a):

I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria ..... 0,03 mc/mq.
H = Altezza massima ..... ml. 12,00.
V_l = Indice di visuale libera 1
S_m = Superfici minime di intervento ..... 10.000 mq.

2) - Per le varie costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed all'esercizio di macchine agricole di cui alla lettera b):

I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria ..... 0,03 mc/mq.
S_m = Aree minime di intervento ..... 5.000 mq.
V_l = Visuale libera = 1 (minimo ml.10 dai confini).
H = Altezza massima ..... ml. 12,00.

3) - Per gli allevamenti industriali di cui alla lettera c):

I_f = Indice di fabbricabilità ..... 0,03 mc/mq.
S_m = Area minima di intervento ..... 10.000 mq.
V_l = Visuale libera = 3 (minimo ml. 15 dai confini).
H = Altezza massima ..... ml. 12,00.

4) - Per le costruzioni destinate alle industrie nocive di cui alla lettera e):

U_f = Indice di fabbricabilità fondiaria .....0,03 mc/mq.
S_m = Area minima di intervento ..... 10.000 mq.
Vl = Visuale libera = 5 (minimo ml.25 dai confini)
H = Altezza massima ..... ml. 12,00.

IL SINDACO

Per tutte le costruzioni di cui ai punti 1 - 2 - 3, la distanza dai cigli delle strade del P.d.F. e delle strade esistenti statali, provinciali e comunali, per le quali non sono previste dal P.d.F., zona di rispetto, è quella prescritta dal D.M. del 1.4.1968, n.1404.

Gli edifici destinati ad attività industriali nocive devono essere ubicati nelle zone agricole normali e non meno di ml.1000 dal limite del più vicino abitato sotto vento dominante, e non meno di ml. 300 dagli edifici esistenti aventi diversa destinazione e di ml. 100 dalle strade del P.d.F. ed esistenti statali provinciali e comunali.

Per i fabbricati residenziali esistenti in queste zone alla data di approvazione del Piano, è consentito, unatantum, un aumento della superficie utile nella misura massima del 10%.

Per i fabbricati non residenziali esistenti in queste zone alla data di approvazione del Piano, di cui ai punti 1 - 2 - 3, è consentito, una tantum, un incremento di superficie utile del 10%.

Per gli edifici di cui ai punti 1 - 2 - 3 - 4, non sono consentiti in ogni caso scarichi di fognature e canali senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale sanitario, previo esame del progetto dell'impianto di depurazione, in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti e della tabella dei limiti di composizione delle acque di scarico domestiche ed industriali in acque pubbliche od in canali, approvata dal Consiglio Regionale Toscano, nella seduta del 4.2.1972 a norma del D.P.R. 14.1.1972, n.4.

Per l'apertura di nuove cave o per l'ampliamento di quelle esistenti, dovrà essere richiesta regolare licenza al Sindaco previo parere della Soprintendenza ai Monumenti e dell'Ispettorato Ripar

dipartimentale delle Foreste.

In queste zone potranno essere autorizzate solo le costruzioni inerenti al funzionamento di detti impianti, con indice di fabbricabilità dello 0,1 mc/mq., sempre previo parere, positivo sul progetto, della Soprintendenza ai Monumenti e dell'ispettorato dipartimentale delle Foreste.

COMUNE DI ASCIANO

MARCA DA BOLLO LIRE 3000

- Art. 30 -

(Zone artigianali)

Simbolo grafico nella planimetria

Le zone artigianali sono destinate ad edifici e attrezzature per l'artigianato e la piccola industria.

Vi potranno essere costruite: abitazioni, negozi, botteghe, confezioni di abbigliamento e laboratori artigiani o per la piccola industria che non possano recar danno con residui di combustioni, esalazioni, scarichi, ecc. Potranno essere realizzati complessi casa-lavoro a nuclei o a schiera o isolate.

Per le abitazioni è consentito una volumetria non superiore al 30% del volume complessivo della zona.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima Sm = mq. 1000, applicando i seguenti indici:

If = Indice di fabbricabilità ..... 3 mc/mq.

IL SINDACO

COMUNE DI ASCIANO

COMUNE DI ASCIANO TECNICO

Copia informatica di atto notarile analogico

Ministero della Giustizia
ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE
AREZZO

Certifico io, Assistente Amministrativo dell'Archivio Notarile Distrettuale di Arezzo, in forza di delega di funzioni del Capo Archivio, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale documento su supporto cartaceo conservato in questo archivio notarile e si rilascia ai sensi dell'art.22 d.lgs.7/3/2005 n. 82.

Si compone di **ventisette** facciate.

Si rilascia in carta libera per uso **esecuzione immobiliare** (art. 18 DPR 115/2002, L. 91/2002).

Tale documento informatico viene sottoscritto con firma digitale qualificata.

Tasse e diritti per € **105,00** riscossi con bolletta n. **1705** in data **18 dicembre 2024.**

Arezzo 19 dicembre 2024

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di SIENA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 05/03/2025 Ora 09:48:54

Ispezione telematica
per titolo telematico
Richiedente RSCGNN

Ispezione n. T203150 del 05/03/2025

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 8122
Registro Particolare 5641

Data di presentazione 18/11/2013

Documento composto da 12 pagine

Firmatario
Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority)
IT
80052590587
Organizzazione IT: [illegible]
Firmatario Notaio
Scadenza /U//LL/

Rep.N. **27.513** Fasc.N. **12.040**

----------**COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE**----------

----------**A PROLUNGAMENTO DELLA DURATA**----------

----------**DI PRECEDENTE DIRITTO DI SUPERFICIE**----------

----------**Repubblica Italiana**----------

L'anno duemilatredici e questo giorno quattro del mese di novembre (4.11.2013) in Pistoia, nel mio studio notarile, via B. Buozzi n. 27. ---
Avanti di me dr. , iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, senza la presenza dei testimoni non ricorrendo le condizioni di legge che li rendono obbligatori, si sono costituiti: ----------

- nato a) il 3 e residente a (Strada (cod. fisc. il quale dichiara di essere di stato civile libero.----------

- Dott nato a) il di e domiciliato per la carica in , via 3, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e come tale legale rappresentante, e quindi per conto, nome ed interesse della società a responsabilità limitata " con sede in via capitale sociale Euro 30.000.000,00 interamente versato, avente codice fiscale, partita IVA, e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di ia lando egli atto di essere a quanto appresso autorizzato a norma di legge e di statuto e delibere sociali.----------

Comparenti, della cui identità personale e capacità giuridica io Notaio sono certo, i quali mi chiedono di ricevere il presente pubblico atto mediante il quale:----------

----------PREMESSO----------

- che con atto ricevuto da me Notaio in data 27 gennaio 2006 rep. 24.873, registrato a Pistoia il 13 febbraio 2006 al n. 641/1T e trascritto a Siena il 15 febbraio 2006 al n. 1059 Reg. Part. il costituì a favore della società il diritto di superficie su un'area in Comune di Castelnuovo Berardenga (SI), loc. "Il Grillo", lungo la Strada Statale 326 di Rapolano ed a nord di questa, quale meglio descritta nel citato atto al quale è fatto pieno riferimento, per fare e mantenere al di sopra ed al di sotto del terreno suddetto un impianto per la distribuzione carburanti e lubrificanti, con chiosco, eventuali locali ad uso "punto ristoro", sala shop, lavaggio, officina ed accessori, nonché per aree, piazzali ed accessi di pertinenza;-
- che la durata del diritto di superficie venne convenuta sino alla scadenza del termine di anni quaranta (40) decorrenti dalla data di inizio delle vendite di carburante nell'impianto da realizzare sul terreno in oggetto, a collaudo favorevolmente effettuato dalla competente Autorità, salve successive proroghe;----------
- che l'impianto è stato a suo tempo realizzato da ed è regolarmente funzionante in ordine a permesso a costruire n. 62 del 29 dicembre 2005 e Atto Unico SUAP n. 1/2006 del 3 gennaio 2006 del Servizio Attività Economiche di detto Comune di

. con inizio delle vendite di carburante a far data dal primo novembre duemilasei (1.11.2006);----------
- che S .l. ha richiesto di prorogare fino da adesso per ulteriori dieci anni la durata del suddetto diritto di superficie e fra le parti sono stati raggiunti tutti i necessari accordi.----------
TUTTO CIO' PREMESSO e ratificato, da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, Il sig. (in appresso denominato anche "concedente"), concede e costituisce, con tutte le garanzie di legge, ai patti e clausole di che in appresso, a favore della società a responsabilità limitata .l. con sede in F appresso denominata anche "superficiaria"), la quale, a mezzo il suo legale rappresentante, a detti patti e clausole accetta ed acquista:-----
Il diritto di superficie a norma degli artt. 952 e seguenti del Codice Civile, per il periodo di tempo come in appresso determinato, sopra:--
Area di forma irregolare, sulla quale già insiste impianto di distribuzione carburanti e lubrificanti, con relative costruzioni, installazioni, ed annessi di proprietà della stessa in quanto da lei realizzati e posseduti in forza del diritto di superficie costituito col citato precedente atto del 27 gennaio 2006; posta in Comune di Castelnuovo Berardenga (SI), località "Il Grillo", lungo la Strada Statale n. 326 di Rapolano, ed a nord di questa, in area extra urbana, zona di preminente conservazione ambientale, secondo il vigente PRG di detto Comune; fra i confini: detta Strada, altra proprietà del concedente per più lati, salvo se altri.----------
Il terreno in oggetto è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga nel foglio **171**, dalle particelle:----------
- **55**, con superficie catastale di are 09, e centiare 20, e redditi: dominicale Euro 4,04 e agrario Euro 3,09;----------
- **110**, con superficie catastale di are 01, e centiare 80, e redditi: dominicale Euro 0,79 e agrario Euro 0,60;----------
- **113**, con superficie catastale di are 06, e centiare 45, e redditi: dominicale Euro 2,83, e agrario Euro 2,17;----------
- **115**, con superficie catastale di are 02, e centiare 65, e redditi: dominicale Euro 1,16, e agrario Euro 0,89;----------
- **117**, con superficie catastale di are 06, e centiare 30, e redditi: dominicale Euro 1,63, e agrario Euro 1,63;----------
- **119**, con superficie catastale di centiare 01, e redditi: dominicale Euro 0,01, e agrario Euro 0,01;----------
- **132**, con superficie catastale di are 05, e centiare 50, e redditi: dominicale Euro 2,41, e agrario Euro 1,85; e----------
- **123** (originatosi dalla fusione delle precedenti particelle 123, 114 e 125), ente urbano con superficie catastale di are 77, e centiare 20, senza redditi, come da tipo mappale prot. SI0062189 del 3 agosto 2006----------
La presente costituzione di diritto di superficie è stata fra le parti convenuta con i seguenti patti, clausole e condizioni:----------
1) Dichiara il concedente che il terreno in oggetto gli è pervenuto:-----
- quanto alle particelle 55, 110, 114, 115, 117, 119, 125 e 132 per compravendita ricevuta in data 23 gennaio 1987 dal Notaio rep. 49.791, registrata a Montevarchi il 6 feb-

braio 1987 al n. 467 vol.174 e trascritta a Siena il 26 gennaio 1987 al n. 609 Reg.Part.; e----------

- quanto alle particelle 113 e 123 in forza di permuta ricevuta il 1° aprile 2005 dal Notaio [illegible] ep. 16.400, trascritta a Siena il 12 aprile 2005 al n. 2208 Reg. Part.----------

2) Il diritto di superficie come sopra costituito viene concesso ed accettato per mantenere, al di sopra ed al di sotto del terreno suddetto, un impianto per la distribuzione carburanti e lubrificanti, con chiosco, eventuali locali ad uso "punto ristoro", sala shop, lavaggio, officina ed accessori, nonché per aree, piazzali ed accessi di pertinenza, secondo le esigenze e volontà di Sirtam S.r.l., con le tecniche e modalità costruttive che essa riterrà più opportune, anche in ampliamento o modifica di quanto già realizzato ove consentito dalla normativa in materia; con obbligo peraltro di richiedere, a proprie spese, alle competenti Autorità il collaudo degli eventuali ulteriori lavori eseguiti e degli immobili relativi, impegnandosi, altresì, alla corretta manutenzione ordinaria e straordinaria.----------

Per tutto il periodo di durata del presente accordo il concedente, per sé e suoi aventi causa, autorizza la società Sirtam S.r.l. ad utilizzare l'area in oggetto riconoscendo sin da ora che tutte le attrezzature fisse e mobili, comprese quelle poste nel sottosuolo, costituenti l'impianto carburanti esistente, sono di esclusiva proprietà della stessa Sirtam S.r.l., la quale avrà pure la facoltà di modificare od ampliare l'impianto in ogni sua parte secondo il proprio interesse o convenienza, senza necessità di autorizzazione alcuna.----------

Resta quindi inteso fra le parti che le attrezzature, gli impianti, e più in generale tutte le opere edili sul piazzale, elettriche, idrauliche e meccaniche eseguite per la costruzione dell'impianto o realizzate successivamente saranno di esclusiva proprietà di [illegible] la quale potrà sostituirle o asportarle in qualsiasi momento, senza necessità di autorizzazione da parte del concedente (salvo denunce o richieste di autorizzazioni che per legge o disposizioni regolamentari e delle Pubbliche Autorità siano di competenza del proprietario del terreno), né corresponsione di compensi a qualsiasi titolo o ragione da parte della superficiaria ----------

Il concedente, quale proprietario dell'area, per quanto di sua competenza autorizza espressamente, in modo esclusivo la superficiaria ad apporre marchi e colori della società fornitrice dei prodotti petroliferi, nei modi e termini che la stessa superficiaria, a suo insindacabile giudizio, riterrà più opportuni.----------

3) A norma delle vigenti disposizioni in materia si allega al presente atto sotto lettera "A" il certificato di destinazione urbanistica del terreno in oggetto rilasciato dal Comune di Castelnuovo Berardenga il 4 novembre 2013 prot. 15569, dichiarando il concedente che dal rilascio del certificato fino a questo momento non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Le parti danno comunque atto che sull'area in oggetto già insiste la stazione di servizio carburanti con attività di bar e ristorazione, realizzata a suo tempo da [illegible] ome sopra detto.----------

4) La durata del diritto di superficie costituito con il presente atto è

convenuta a proroga di ulteriori dieci (10) anni della durata del diritto di superficie originariamente costituito con il citato mio atto 27 gennaio 2006 rep. 24.873, registrato a Pistoia il 13 febbraio 2006 al n. 641/1T e trascritto a Siena il 15 febbraio 2006 al n. 1059 Reg. Part., e pertanto per la durata di ulteriori dieci (10) anni a decorrere dalla scadenza di detto precedente diritto di superficie, e cioè dalla scadenza del termine di anni quaranta (40) decorrenti dalla data di inizio delle vendite di carburante nell'impianto realizzato sul terreno in oggetto, a collaudo favorevolmente effettuato dalla competente Autorità. Pertanto la durata complessiva del diritto di superficie resta concordemente determinata in anni cinquanta (50) decorrenti dal 1° novembre 2006, data di inizio delle vendite dall'impianto carburanti realizzato su tale area.----------

Come già convenuto nel precedente atto, alla sua naturale scadenza la superficiaria, ove lo richieda con almeno due mesi di anticipo, avrà diritto di ottenere la costituzione di un nuovo diritto di superficie, alla medesime condizioni.----------

Alla scadenza del diritto di superficie spetterà comunque alla superficiaria il diritto di prelazione a parità di condizioni, ove la parte concedente volesse stipulare ulteriore costituzione di diritto di superficie, o comunque di concessione in uso, a qualsiasi titolo, di quanto oggetto del presente contratto.----------

A tal fine la parte proprietaria del terreno dovrà comunicare a Sirtam S.r.l. con lettera raccomandata A.R. le condizioni del nuovo contratto che intende stipulare, precisando: generalità del terzo superficiario o comunque concessionario in uso, corrispettivo, durata, e tutti i patti, clausole e condizioni relativi; e ermine di sessanta giorni dal ricevimento di tale comunicazione dovrà, sempre a mezzo lettera raccomandata A.R., accettarle o rifiutarle, con l'intesa che la mancata risposta nel termine fissato equivarrà a rifiuto.----------

Qualora non dovesse esercitare il diritto di prelazione, la parte proprietaria dell'area sarà tenuta a documentare l'avvenuta stipula con terzi alle condizioni offerte a ----------

5) La presente costituzione di diritto di superficie è fatta ed accettata per terreno nello stato in cui si trova, libero e vuoto da persone e cose, con tutti i relativi diritti, usi e servitù.

Inoltre il sig. er sè e sui aventi causa, costituisce a favore delle costruzioni e manufatti costituenti il suddetto impianto carburanti, di proprietà superficiaria di .r.l. come sopra specificato, per la stessa l. e suoi aventi causa, servitù di posa e mantenimento di tubazioni e canalizzazioni, debitamente interrate ad una profondità di metri uno (ml. 1,00), per gasdotto, acquedotto, linee elettriche e telefoniche ed eventuali ulteriori simili utenze, su una striscia di terreno della larghezza costante di metri uno (ml. 1,00), di esclusiva proprietà dello stesso sig ,

posta in Comune di Castelnuovo Berardenga, loc. Il Grillo, in prossimità della suddetta stazione di servizio, a partire dal punto di prelievo più prossimo fino a raggiungere la stazione di servizio stessa, secondo il tracciato che meglio risulta raffigurato con la linea larga di colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto let-

tera "B", sottoscritta dalle parti che ad essa fanno pieno riferimento; ed insistente su aree identificate al Catasto Terreni di Castelnuovo Berardenga nel foglio 171 dalle particelle 124, 18, 17 e 14, ove il punto di prelievo di tali utenze risulti ubicato su detta particella 14; ed insistente anche su aree identificate al Catasto Terreni di Castelnuovo Berardenga nel foglio 171 da ulteriore porzione della particella 14, nonché dalla particella 4, ove invece il punto di prelievo risulti ubicato su detta particella 4.----------

Faranno naturalmente carico a o suoi aventi causa tutte le spese per la installazione e successiva manutenzione delle tubazioni e canalizzazioni e per la rimessa in pristino delle aree interessate ad avvenuta ultimazione dei lavori.----------

6) Garantisce il concedente sotto la propria personale responsabilità la piena proprietà dei terreni in oggetto e la loro libertà da vincoli ipotecari, trascrizioni pregiudizievoli, servitù, canoni, censi, livelli, privilegi di ogni genere, liti pendenti o minacciate ed altri oneri reali di qualsiasi natura, che possano diminuirne o limitarne il pregio, il godimento, o la disponibilità; nonché la libertà da vincoli di natura obbligatoria, colonici, mezzadrili, di affittanza e da procedure di liquidazione di frutti pendenti, con le più ampie garanzie di legge.

Garantisce altresì il concedente che i terreni in oggetto non sono soggetti a diritti di prelazione di alcun tipo.

7) Gli effetti economici e giuridici del presente atto decorrono da oggi per quanto attiene la costituzione della servitù di che al precedente punto 5), mentre decorreranno in conformità dei termini iniziale e finale come sopra convenuti per quanto attiene la costituzione di diritto di superficie.----------

Resta comunque inteso che imposte, tasse, canoni, diritti gravanti o connessi alla proprietà dell'area in oggetto resteranno a carico del concedente; facendo carico invece alla superficiaria quanto connesso alla proprietà dei manufatti che ivi realizzati.----------

8) Il corrispettivo omnicomprensivo di tutto quanto oggetto del presente atto è fra le parti convenuto in parte in misura fissa ed in parte in proporzione alla quantità di carburanti venduti nell'impianto in oggetto nel periodo di durata del diritto di superficie stesso; e precisamente:----------

a) Somma fissa di complessivi Euro SESSANTAMILA (60.000,00) dei quali: Euro Ventimila (20.000,00) per la costituzione del diritto di superficie per gli ulteriori 10 anni; ed Euro Quarantamila (40.000,00) per la costituzione della servitù di che al punto 5) che precede; il tutto da corrispondersi entro dieci giorni da oggi da r.l. al sig.

---

b) Importo variabile pro-litro pari al cinquanta per cento (50%) di quello che risulterà dovuto al quarantesimo anno di durata per il precedente diritto di superficie di che al citato atto del 27 gennaio 2006, con le modalità e termini ivi previsti.----------

Dichiara comunque il sig. di rinunciare espressamente all'iscrizione dell'ipoteca legale emergente da questo atto.----------

9) Il sig. lo concede a favore di Sirtam S.r.l. che accetta, il diritto di prelazione a parità di condizioni ove, nel periodo di durata

del diritto di superficie costituito con il presente atto, egli intenda alienare, anche in parte o pro-quota, il terreno in oggetto a soggetti diversi dalla propria madre sig.ra [redacted] e/o dal proprio fratello sig. [redacted]----------

In tal caso la parte alienante dovrà dare preventiva comunicazione alla [redacted] a mezzo raccomandata A.R., affinché possa eventualmente esercitare il diritto di prelazione all'acquisto.

Nella comunicazione dovranno essere indicati il corrispettivo, da quantificarsi comunque in denaro, le altre condizioni alle quali la cessione dovrebbe essere conclusa, e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

Ove [redacted] intenda esercitare la prelazione dovrà farlo entro il termine di sessanta (60) giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato, a mezzo raccomandata A.R., alla parte alienante offrendo condizioni uguali a quelle comunicatele.

Ove [redacted] non dovesse esercitare il diritto di prelazione, la parte alienante sarà tenuta a documentare l'avvenuta stipula con terzi alle condizioni offerte a Sirtam S.r.l.

10) Tutte le eventuali controversie che dovessero nascere in ogni fase del rapporto conseguente al presente atto e per le quali sia ammesso dalla legge il ricorso all'arbitrato, verranno deferite ad un collegio arbitrale che dovrà decidere secondo diritto, composto da tre (3) membri, dei quali i primi due nominati uno da ciascuna delle parti contraenti ed il terzo, con funzione di Presidente, nominato dai primi due arbitri di comune accordo, ovvero in caso di mancato accordo, e su ricorso della parte più diligente, da parte del Presidente del Tribunale di Pistoia, il quale provvederà pure alla nomina dell'arbitro per la parte che non vi abbia provveduto entro dieci giorni dal ricevimento dell'invito all'uopo rivoltole dall'altra parte.----------

11) Le parti, per il caso in cui si dovesse comunque ricorrere all'Autorità Giudiziaria, riconoscono il Foro di Pistoia quale unico ed esclusivo organo competente a giudicare di tutte le eventuali controversie che tra di esse possano insorgere relativamente al presente atto, non rimesse al giudizio del collegio di cui al punto precedente, e ciò in deroga e con esclusione della competenza degli altri Fori previsti dalla legge.----------

12) Il presente atto annulla e sostituisce ogni pattuizione verbale o scritta eventualmente conclusa in precedenza fra le parti sullo stesso argomento.----------

13) Le spese tutte del presente atto, preparatorie e consequenziali, per imposte, notarili, tecniche e quant'altro, sono a totale carico di [redacted] che se le assume.----------

Agli effetti fiscali le parti dichiarano che l'importo presunto della parte variabile pro litro del corrispettivo della costituzione di diritto di superficie, per l'intero periodo decennale della sua durata, ammonta ad Euro Diecimila (10.000,00), salvo l'obbligo di presentare all'Amministrazione Finanziaria, nei termini di legge, le dovute denunce ove nel tempo tale corrispettivo effettivo dovesse superare l'importo sopra indicato.----------

14) Le parti infine, ammonite sulla responsabilità penale alla quale

vanno incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, dichiarano:--
- di non essersi avvalse per la conclusione del presente atto dell'opera di alcun mediatore o agente immobiliare;----------
- che, come anche sopra precisato, al momento nessun corrispettivo è stato corrisposto dall'una all'altra parte in forza del presente atto.--
Le parti mi dispensano dalla lettura di tutti gli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.
L'atto presente, scritto a macchina da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me Notaio in quattro fogli dei quali lo scritturato occupa dodici intere pagine oltre la presente, viene da me Notaro letto ai comparenti che lo dichiarano conforme a verità ed alla loro volontà e con me lo sottoscrivono qui in fine e nel margine dei fogli intermedi, alle ore diciannove.----------
F.to: ----------

Allegato "A" all'atto
Rep. n. 27.513
Fasc. n. 12.040

COMUNE DI
CASTELNUOVO BERARDENGA
(Provincia di Siena)

Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata e Patrimonio
Via dell'Arco n° 6 – Tel. 0577 351308 / 14 / 22 - Fax 0577/355273
e-mail: urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it
www.comune.castelnuovo.si.it

Prot. n° 15569

Castelnuovo Berardenga, 04/11/2013

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

Vista la domanda presentata in data 30/10/2013 dalla Società **SIRTAM** in qualità di **Proprietaria**, per l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica dei terreni distinti al N.C.T. **Foglio 171 - Particelle n. 55, 110, 113, 115, 117, 119, 132, 123.**
Visto l'art. 30 comma 2-3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

Che i terreni distinti al N.C.T. di questo Comune al **Foglio 171 - Particelle n. 55, 110, 113, 115, 117, 119, 132, 123,** risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

STRUMENTO URBANISTICO in vigore
P.R.G. (Piano Regolatore Generale) approvato con Delibera di Giunta Regionale n° 1424 del 13.12.1999

DESTINAZIONE URBANISTICA
Le particelle n. 55, 110, 113, 115, 117, 119, 132, 123, appartenenti al Foglio 171 ricadono in area extraurbana: "Aree di preminente conservazione ambientale" normata dall'art . 56 delle N.T.A del P.R.G.

STRUMENTO URBANISTICO adottato
REGOLAMENTO URBANISTICO adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 155 del 31.10.2012

DESTINAZIONE URBANISTICA
FOGLIO N.171, P.LLA 55, AREA 898.85mq Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico - Strategia per il territorio aperto e per gli insediamenti** La particella ricade **parzialmente** su: Zone E1 - Aree agricole extraurbane (Art. 25 - Zone E1: Aree agricole extraurbane) *zona* : S Viabilità (Art. 17 - Infrastrutture per la mobilità)

FOGLIO N.171, P.LLA 110, AREA 186.38mq
Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico - Strategia per il territorio aperto e per gli insediamenti**
La particella ricade **parzialmente** su:

Zone E1 - Aree agricole extraurbane
(Art. 25 - Zone E1: Aree agricole extraurbane)

zona : S
Viabilità
(Art. 17 - Infrastrutture per la mobilità)
FOGLIO N.171, P.LLA 113, AREA 658.48mq
Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico - Strategia per il territorio aperto e per gli insediamenti**
La particella ricade **parzialmente** su:

Zone E1 - Aree agricole extraurbane
(Art. 25 - Zone E1: Aree agricole extraurbane)

zona : S
Viabilità
(Art. 17 - Infrastrutture per la mobilità)
FOGLIO N.171, P.LLA 115, AREA 287.11mq
Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico - Strategia per il territorio aperto e per gli insediamenti**
La particella ricade **totalmente** su:

Zone E1 - Aree agricole extraurbane
(Art. 25 - Zone E1: Aree agricole extraurbane)
FOGLIO N.171, P.LLA 117, AREA 649.14mq
Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico - Strategia per il territorio aperto e per gli insediamenti**
La particella ricade **parzialmente** su:

Zone E1 - Aree agricole extraurbane
(Art. 25 - Zone E1: Aree agricole extraurbane)

zona : S
Viabilità
(Art. 17 - Infrastrutture per la mobilità)
FOGLIO N.171, P.LLA 119, AREA 0.93mq
Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico - Strategia per il territorio aperto e per gli insediamenti**
La particella ricade **parzialmente** su:

Zone E1 - Aree agricole extraurbane
(Art. 25 - Zone E1: Aree agricole extraurbane)
FOGLIO N.171, P.LLA 132, AREA 499.79mq
Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico - Strategia per il territorio aperto e per gli insediamenti**
La particella ricade **parzialmente** su:

Zone E1 - Aree agricole extraurbane
(Art. 25 - Zone E1: Aree agricole extraurbane)

zona : S
Viabilità
(Art. 17 - Infrastrutture per la mobilità)
FOGLIO N.171, P.LLA 123, AREA 7645.89mq
Intersezione particella su **Regolamento Urbanistico - Strategia per il territorio aperto e per gli insediamenti**
La particella ricade **parzialmente** su:

Zone E1 - Aree agricole extraurbane

(Art. 25 - Zone E1: Aree agricole extraurbane)

Sono fatti salvi vincoli sovraordinati e esistenti in virtù di normative speciali

IL TECNICO DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E PATRIMONIO
P.ED. Giovanna Gianfrassi

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

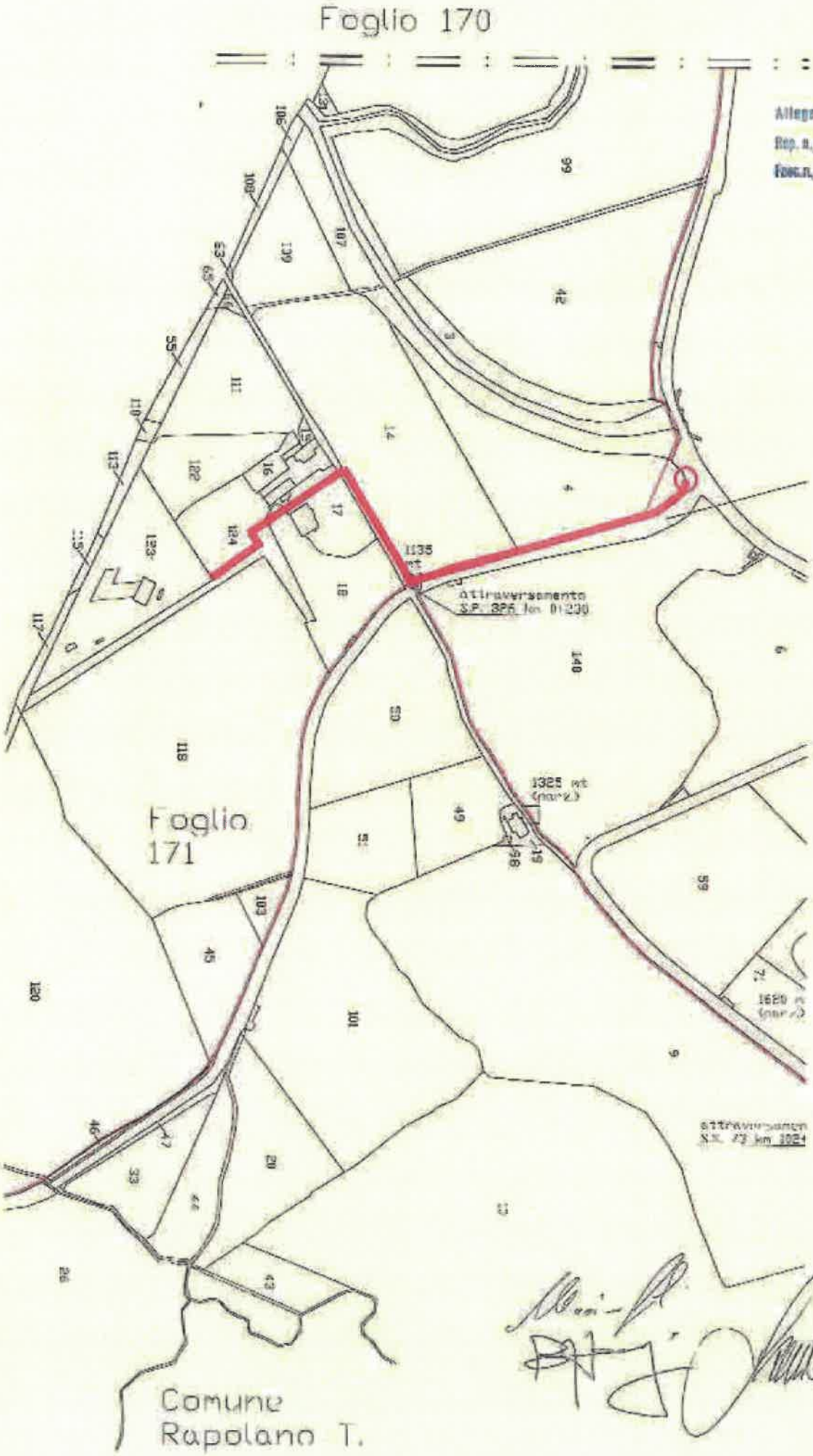
Art. 30:
Comma 3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Comma 4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

Comma 4-bis. Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 3, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa (comma aggiunto dall'articolo 12, comma 4, legge n. 246 del 2005)

TUTTE LE PARTICELLE O PORZIONI DI ESSE, CHE RICADONO IN AREE LIMITROFE ALLA SEDE STRADALE, RISULTANO INEDIFICABILI PER UNA DIMENSIONE PARI A QUANTO PREVISTO DAL NUOVO CODICE DELLA STRADA.

Allegato "B" all'atto
Rep. n. 27.513
Fasc. n. 12.040



Imposta di Bollo assolta ai sensi del D.L. 22.2.2007 mediante M.U.I.

COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME ALL'ORIGINALE DEL DOCUMENTO SU SUPPORTO CARTACEO AI SENSI DELL'ART. 22 COMMA 2 DEL D.Lgs. 82/2005 CHE SI RILASCIA PER USO DELLA **CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI.**

PISTOIA li - 6 NOV. 2013

F.to

Allegato 9

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzioni Immobiliari riunite nn. 85/2021 e 184/2024 R.G.E.

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 26 giugno 2025

COPIE DELLE NOTE DI ISCRIZIONE E DI TRASCRIZIONE ESTRATTE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II.

Il C.T.U.
geom. Gianni Rusci

Ispezione telematica

n. T1 409982 del 01/04/2022

Inizio ispezione 01/04/2022 15:28:30

Richiedente RSCGNN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 11518
Registro particolare n. 2595 *Presentazione n.* 34 *del* 29/09/2006

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 27/09/2006 *Numero di repertorio* 17608/7539
Notaio CAMBIAGGI STEFANO *Codice fiscale* CMB SFN 59B18 I726 P
Sede SIENA (SI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Capitale € 200.000,00 *Tasso interesse annuo* 4.686% *Tasso interesse semestrale* -
Interessi - *Spese* - *Totale* € 400.000,00
Importi variabili - *Valuta estera* - *Somma iscritta da aumentare automaticamente* SI
Presenza di condizione risolutiva - *Durata* 15 anni
Termine dell'ipoteca - *Stipulazione contratto unico* SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C227 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 171 *Particella* 17 *Subalterno* 1
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE *Consistenza* -
Indirizzo COLONNA DEL GRILLO S.C. DEL BAGNAC *N. civico* 2

Ispezione telematica

n. T1 409982 del 01/04/2022
Inizio ispezione 01/04/2022 15:28:30
Richiedente RSCGNN
Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione
Registro generale n. 11518
Registro particolare n. 2595 *Presentazione n.* 34 *del* 29/09/2006

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale *Domicilio ipotecario eletto* -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome *Nome*
Nato il *a* (AR)
Sesso M *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Terzo datore SI
Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO: LA BANCA ELEGGE DOMICILIO IN PRESSO LA PROPRIA SEDE SOCIALE. LA PARTE FINANZIATA SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL MUTUO IN ANNI 15= -QUINDICI- MEDIANTE IL PAGAMENTO - DA EFFETTUARSI CON ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE NUMERO 4040242 INTESTATO ALLA SOCIETA' LAKY'S OIL E FOOD S.R.L.DI NUMERO 30= -TRENTA- RATE SEMESTRALI DI AMMORTAMENTO, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, AL TASSO SOTTO INDICATO, SCADENTI IL 31 DICEMBRE ED IL 30 GIUGNO DI OGNI ANNO, A PARTIRE DAL 1 GENNAIO 2007 -INIZIOAMMORTAMENTO- CON LA PRIMA SCADENZA AL 30 GIUGNO 2007 COME RISULTA DA L PIANO DI AMMORTAMENTO CHE, APPROVATO E SOTTOSCRITTO, TROVASI ALLEGATO AL TITOLO SOTTO LA LETTERA B PER FARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. PERALTRO, PRIMA DELL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, LA PARTE FINANZIATA FARA' LUOGO AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, CALCOLATI SUL CAPITALE MUTUATO AL TASSO SOTTO INDICATO CON INIZIO DALLA DATA ODIERNA E CON SCADENZA AL 31 DICEMBRE 2006 MENTRE AD OGNI SCADENZA ULTERIORE, SENZA SOLUZIONE DI CONTINUITA', FINO

Ispezione telematica

n. T1 409982 del 01/04/2022

Inizio ispezione 01/04/2022 15:28:30

Richiedente RSCGNN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 11518
Registro particolare n. 2595 *Presentazione n.* 34 *del* 29/09/2006

ALLA COMPLETA ESTINZIONE DEL CAPITALE EROGATO, AVRA' LUOGO IL PAGAMENTO DELLE RATE DI AMMORTAMENTO. IL TASSO DI INTERESSE SIA PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO CHE PER ILPERIODO DI AMMORTAMENTO E' FISSATO NELLA MISURA DELL'EURIBOR 6 MESI MAGGIORATO DI 1,50= -UNO VIRGOLA CINQUANTA- PUNTI. AL RIGUARDO LA BANCA E LA PARTE FINANZIATA CONVENGONO QUANTO SEGUE: A- IL TASSO INIZIALE VIENE CALCOLATO SULLA BASE DELL'EURIBOR 6 MESI RELATIVO ALLA MEDIA DEL MESE DI GIUGNO PARI AL 3,186PERCENTO -TRE VIRGOLA CENTOTTANTASEI PER CENTO- MAGGIORATO DI 1,50= -UNO VIRGOLA CINQUANTA- PUNTI, ATTUALMENTE PARI AL 4,686PERCENTO -QUATTRO VIRGOLA SEICENTOTTANTASEI PER CENTO- NOMINALE ANNUO PAGABILE IN VIA POSTICIPATA CON CONTEGGIO GIORNI 365= -ANNO CIVILE-; B- LA RILEVAZIONE DELL'EURIBOR 6 MESI E L'EVENTUALE ADEGUAMENTO DEL TASSO DI INTERESSE SARA' EFFETTUATA SEMESTRALMENTE SULLA BASE DELLA MEDIA DEL MESE DI DICEMBRE CON VALUTA 1 GENNAIO E DEL MESE DI GIUGNO CON VALUTA 1 LUGLIO, A VALERE RISPETTIVAMENTE SULLA PRIMA RATA SUCCESSIVA. PER QUANTO CONCERNE GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO - CALCOLATI SECONDO QUANTO SOPRA PREVISTO - LA BANCA E LA PARTE FINANZIATA CONCORDANO CHE GLI INTERESSI MATURATI ALLA SCADENZA DI TALE PERIODO, OVE NON PAGATI A DETTA SCADENZA, VERRANNO CUMULATI ALL'IMPORTO CAPITALE DA RIMBORSARE SECONDO IL PIANO DI AMMORTAMENTO. GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE FINANZIATA IN TUTTI I CASI PREVISTI NEL CONTRATTO, SARANNO CALCOLATI AD UN TASSO PARI A 3= -TRE- PUNTI IN PIU' DEL TASSO CONTRATTUALE, PERTANTO ATTUALMENTE PARI AL 7,686PERCENTO -SETTE VIRGOLA SEICENTOTTANTASEI PER CENTO- RESTANDO COMUNQUE INTESO CHE LO STESSO NON POTRA' ESSERE SUPERIORE ALLO SPECIFICO TASSO SOGLIA RELATIVO AGLI INTERESSI DI MORA COSI' COME DETERMINATO AI FINI DELLA LEGGE NUMERO 108/1996 AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA NORMATIVA MEDESIMA. L'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA E NONPAGATO PRODUCE INTERESSI, NELLA MISURA SOPRA INDICATA, DAL GIORNO DEL LA SCADENZA E FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. L'IPOTECA COMPRENDE E GARANTISCE: L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO; GLI INTERESSI, ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, COME SOPRA DETERMINATI; L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE; GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA SOPRA STABILITA; QUANTO DOVUTO ALLA BANCA, PER LE SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE -INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ARTICOLO 2855 CODICE CIVILE- NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI; I PREMI DI ASSICURAZIONE PER DANNI, RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANT'ALTRO DOVUTOIN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL CONTRATTO DI MUTUO. AI SENSI DELL'ARTICOLO 39 T.U.B., LA SOMMA COME SOPRA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA IPOTECARIA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA AL MOMENTO DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, OLTRE CHE PER GLI ACCESSORI SUINDICATI ANCHE PER GLI INTERESSI COME SOPRA REGOLATI A TASSO VARIABILE E QUINDI SOGGETTI A RIVALUTAZIONE IN APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI SOPRA.IN CASO DI TOTALE O PARZIALE ESTINZIONE ANTICIPATA DEL FINANZIAMENTO RICHIESTA DALLA PARTE FINANZIATA, QUEST'ULTIMA CORRISPONDE ALLA BANCA UNICAMENTE LA COMMISSIONE PARI ALL'1,000PERCENTO -UNO VIRGOLA ZERO ZEROZERO PER CENTO- DEL CAPITALE RESIDUO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 40, PRIM O COMMA, T.U. L'IPOTECA DEVE INTENDERSI ESTESA A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSORI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI E SU TUTTO QUANTO SIA RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE.

Ispezione telematica

n. T1 409982 del 01/04/2022
Inizio ispezione 01/04/2022 15:28:30
Richiedente RSCGNN
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione *UTC: 2013-11-18T08:21:06.565359+01:00*

Registro generale n. 8122
Registro particolare n. 5641 *Presentazione n.* 19 *del* 18/11/2013

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 04/11/2013 *Numero di repertorio* 27513/12040
Notaio CHIOSTRINI GIULIO *Codice fiscale* CHS GLI 46R24 G713 D
Sede PISTOIA (PT)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 123 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C227 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)
Catasto TERRENI
Foglio 171 *Particella* 124 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* -
Indirizzo LOC. IL GRILLO *N. civico* -

Immobile n. 2
Comune C227 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)
Catasto TERRENI
Foglio 171 *Particella* 18 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* -
Indirizzo LOC. IL GRILLO *N. civico* -

Immobile n. 3
Comune C227 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)
Catasto TERRENI

Ispezione telematica

n. T1 409982 del 01/04/2022
Inizio ispezione 01/04/2022 15:28:30
Richiedente RSCGNN
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione *UTC: 2013-11-18T08:21:06.565359+01:00*

Registro generale n. 8122
Registro particolare n. 5641 *Presentazione n.* 19 *del* 18/11/2013

Foglio 171 *Particella* 17 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* -
Indirizzo LOC. IL GRILLO *N. civico* -

Immobile n. 4
Comune C227 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)
Catasto TERRENI
Foglio 171 *Particella* 14 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* -
Indirizzo LOC. IL GRILLO *N. civico* -

Immobile n. 5
Comune C227 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)
Catasto TERRENI
Foglio 171 *Particella* 4 *Subalterno* -
Natura T - TERRENO *Consistenza* -
Indirizzo LOC. IL GRILLO *N. civico* -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Denominazione o ragione sociale
Sede [illegible]
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* SERVITU' TUBAZIONI E CANALIZZAZIONI

Per la quota di -

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO
Cognome *Nome* [illegible]
Nato il [illegible] *a*
Sesso M *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* SERVITU' TUBAZIONI E CANALIZZAZIONI

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

[illegible]O, PER SE' E SUI AVENTI CAUSA, HA COSTITUITO A FAVORE DELLE [illegible] PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI [illegible] IN COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA, LOC. IL GRILLO, LUNGO LA STRADA STATALE N. 326 DI RAPOLANO, ED A NORD DI QUESTA, PER LA STESSA [illegible] OI AVENTI CAUSA, SERVITU' DI

Ispezione telematica

n. T1 409982 del 01/04/2022

Inizio ispezione 01/04/2022 15:28:30

Richiedente RSCGNN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione *UTC: 2013-11-18T08:21:06.565359+01:00*

Registro generale n. 8122

Registro particolare n. 5641 *Presentazione n.* 19 *del* 18/11/2013

POSA E MANTENIMENTO DI TUBAZIONI E CANALIZZAZIONI, DEBITAMENTE INTERRATE AD UNA PROFONDITA' DI METRI UNO (ML. 1,00), PER GASDOTTO, ACQUEDOTTO, LINEE ELETTRICHE E TELEFONICHE ED EVENTUALI ULTERIORI SIMILI UTENZE, SU UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA COSTANTE DI METRI UNO (ML. 1,00), DI ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLO STESSO SIG. LACHI MASSIMO, POSTA IN COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA, LOC. IL GRILLO, IN PROSSIMITA' DELLA SUDDETTA STAZIONE DI SERVIZIO, A PARTIRE DAL PUNTO DI PRELIEVO PIU' PROSSIMO FINO A RAGGIUNGERE LA STAZIONE DI SERVIZIO STESSA, SECONDO IL TRACCIATO CHE MEGLIO RISULTA RAFFIGURATO CON LA LINEA LARGA DI COLORE ROSSO NELLA PLANIMETRIA CHE SI ALLEGA ALL'ATTO SOTTO LETTERA "B", ED INSISTENTE SU AREE IDENTIFICATE AL CATASTO TERRENI DI CASTELNUOVO BERARDENGA NEL FOGLIO 171 DALLE PARTICELLE 124, 18, 17 E 14, OVE IL PUNTO DI PRELIEVO DI TALI UTENZE RISULTI UBICATO SU DETTA PARTICELLA 14; ED INSISTENTE ANCHE SU AREE IDENTIFICATE AL CATASTO TERRENI DI CASTELNUOVO BERARDENGA NEL FOGLIO 171 DA ULTERIORE PORZIONE DELLA PARTICELLA 14, NONCHE' DALLA PARTICELLA 4, OVE INVECE IL PUNTO DI PRELIEVO RISULTI UBICATO SU DETTA PARTICELLA 4. FARANNO NATURALMENTE CARICO A SIRTAM S.R.L. O SUOI AVENTI CAUSA TUTTE LE SPESE PER LA INSTALLAZIONE E SUCCESSIVA MANUTENZIONE DELLE TUBAZIONI E CANALIZZAZIONI E PER LA RIMESSA IN PRISTINO DELLE AREE INTERESSATE AD AVVENUTA ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

Ispezione telematica

n. T1 409982 del 01/04/2022

Inizio ispezione 01/04/2022 15:28:30

Richiedente RSCGNN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2015-04-29T17:40:38.497244+02:00

Registro generale n. 3125
Registro particolare n. 543 *Presentazione n.* 49 *del* 30/04/2015

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 28/04/2015 *Numero di repertorio* 65672/26743
Notaio COPPINI RICCARDO *Codice fiscale* CPP RCR 55D26 I726 Q
Sede SIENA (SI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 185.000,00 *Tasso interesse annuo* 5,1% *Tasso interesse semestrale* -
Interessi - *Spese* - *Totale* € 370.000,00
Importi variabili SI *Valuta estera* - *Somma iscritta da aumentare automaticamente* SI
Presenza di condizione risolutiva - *Durata* 15 anni
Termine dell'ipoteca - *Stipulazione contratto unico* SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C227 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 171 *Particella* 17 *Subalterno* 2
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO *Consistenza* 10,5 vani

Immobile n. 2
Comune C227 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 171 *Particella* 17 *Subalterno* 3
Sezione urbana - *Foglio* 171 *Particella* 17 *Subalterno* 4
Natura D10 - FABBRICATI PER

Ispezione telematica

n. T1 409982 del 01/04/2022
Inizio ispezione 01/04/2022 15:28:30
Richiedente RSCGNN
Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione *UTC: 2015-04-29T17:40:38.497244+02:00*
Registro generale n. 3125
Registro particolare n. 543 *Presentazione n.* 49 *del* 30/04/2015

ATTIVITA' AGRICOLE *Consistenza* -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di*
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale *Domicilio ipotecario eletto*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di*
Cognome *Nome*
Nato il *a*
Sesso M *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Terzo datore SI
Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 *In qualità di*
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA CONCEDE A TITOLO DI MUTUO EX ARTICOLO 38 T.U. ALLA PARTE FINANZIATA, CHE ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 185.000,00 (CENTOTTANTACINQUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO) ALL'INTERESSE DETERMINATO NELLA MISURA PREVISTA DALL'ARTICOLO DISCIPLINANTE GLI INTERESSI DEL CONTRATTO, AI PATTI E SOTTO GLI OBBLIGHI RECATI DALLE NORME DI LEGGE, DAL CONTRATTO E DAL CAPITOLATO DI PATTI E CONDIZIONI GENERALI ALLEGATO AL CONTRATTO SUB "A". LA PARTE FINANZIATA SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL MUTUO IN 15 (QUINDICI) ANNI - MEDIANTE IL PAGAMENTO - DA EFFETTUARSI CON ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE NUMERO 4040242 INTESTATO ALLA SOCIETA' LAKY'S OIL E FOOD S.R.L. - DI NUMERO 179 (CENTOSETTANTANOVE) RATE MENSILI DI AMMORTAMENTO, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, AL TASSO INDICATO NEL SUCCESSIVO ARTICOLO DISCIPLINANTE GLI INTERESSI, SCADENTI IL PRIMO GIORNO DI OGNI MESE, A PARTIRE DAL 2

Ispezione telematica

n. T1 409982 del 01/04/2022
Inizio ispezione 01/04/2022 15:28:30
Richiedente RSCGNN
Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione *UTC: 2015-04-29T17:40:38.497244+02:00*
Registro generale n. 3125
Registro particolare n. 543 *Presentazione n.* 49 *del* 30/04/2015

MAGGIO 2015 (INIZIO AMMORTAMENTO) CON LA PRIMA SCADENZA AL 1 GIUGNO 2015 COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO AL CONTRATTO SUB "B". PERALTRO, PRIMA DELL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, LA PARTE FINANZIATA FARA' LUOGO AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, CALCOLATI SUL CAPITALE MUTUATO AL TASSO INDICATO DALL'ARTICOLO DISCIPLINANTE GLI INTERESSI CON INIZIO DALLA DATA DI STIPULA CON SCADENZA AL 1 MAGGIO 2015 MENTRE AD OGNI SCADENZA ULTERIORE, SENZA SOLUZIONE DI CONTINUITA', FINO ALLA COMPLETA ESTINZIONE DEL CAPITALE EROGATO, AVRA' LUOGO IL PAGAMENTO DELLE RATE DI AMMORTAMENTO DI CUI SOPRA. IL TASSO DI INTERESSE SIA PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO CHE PER IL PERIODO DI AMMORTAMENTO E' FISSATO NELLA MISURA DELL'EURIBOR 6 MESI ARROTONDATO AI 5 (CINQUE) CENTESIMI SUPERIORI E MAGGIORATO DI 5,000 (CINQUE VIRGOLA ZERO ZERO ZERO) PUNTI. AL RIGUARDO LA BANCA E LA PARTE FINANZIATA CONVENGONO QUANTO SEGUE: A) IL TASSO INIZIALE VIENE CALCOLATO SULLA BASE DELL'EURIBOR 6 MESI RELATIVO ALLA MEDIA DEL MESE DI MARZO PARI ALLO 0,100% (ZERO VIRGOLA CENTO PER CENTO) ARROTONDATO AI 5 (CINQUE) CENTESIMI SUPERIORI E MAGGIORATO DI 5,000 (CINQUE VIRGOLA ZERO ZERO ZERO) PUNTI, ATTUALMENTE PARI AL 5,100% (CINQUE VIRGOLA CENTO PER CENTO) NOMINALE ANNUO, PAGABILE IN VIA POSTICIPATA CON CONTEGGIO GIORNI 365 (ANNO CIVILE). SI CONVIENE ALTRESI' CHE IL TASSO DI INTERESSE NON POTRA' COMUNQUE ESSERE MAI INFERIORE AL 5,100% (CINQUE VIRGOLA CENTO PER CENTO) IN RAGIONE D'ANNO. B) LA RILEVAZIONE DELL'EURIBOR 6 MESI E L'EVENTUALE ADEGUAMENTO DEL TASSO DI INTERESSE SARA' EFFETTUATA TRIMESTRALMENTE SULLA BASE DELLA MEDIA DEL MESE DI DICEMBRE CON VALUTA 1 GENNAIO, DEL MESE DI MARZO CON VALUTA 1 APRILE, DEL MESE DI GIUGNO CON VALUTA 1 LUGLIO E DEL MESE DI SETTEMBRE CON VALUTA 1 OTTOBRE, A VALERE RISPETTIVAMENTE SULLA PRIMA RATA SUCCESSIVA. PER QUANTO CONCERNE GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO - CALCOLATI SECONDO QUANTO PREVISTO AL PUNTO 2 DELL'ARTICOLO DISCIPLINANTE I TERMINI E MODALITA' DI RIMBORSO DEL CONTRATTO - LA BANCA E LA PARTE FINANZIATA CONCORDANO - AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 3 NUMERO 4 DELLA DELIBERA DEL COMITATO INTERMINISTERIALE PER IL CREDITO ED IL RISPARMIO DEL 9 FEBBRAIO 2000 - CHE GLI INTERESSI MATURATI ALLA SCADENZA DI TALE PERIODO, OVE NON PAGATI A DETTA SCADENZA, VERRANNO CUMULATI ALL'IMPORTO DA RIMBORSARE SECONDO IL PIANO DI AMMORTAMENTO. GLI INTERESSI DI MORA, DOVUTI DALLA PARTE FINANZIATA IN TUTTI I CASI PREVISTI NEL CONTRATTO, SARANNO CALCOLATI AD UN TASSO PARI A 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO CONTRATTUALE, PERTANTO ATTUALMENTE PARI ALL'7,100% (SETTE VIRGOLA CENTO PER CENTO); RESTANDO COMUNQUE INTESO CHE LO STESSO NON POTRA' ESSERE SUPERIORE ALLO SPECIFICO TASSO SOGLIA RELATIVO AGLI INTERESSI DI MORA COSI' COME DETERMINATO AI FINI DELLA LEGGE N. 108/1996, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA NORMATIVA MEDESIMA. L'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA E NON PAGATO PRODUCE INTERESSI, NELLA MISURA INDICATA AL COMMA PRECEDENTE, DAL GIORNO DELLA SCADENZA E FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. VIENE CONCESSA IPOTECA PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 370.000,00 LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE: L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO; GLI INTERESSI, ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, COME DETERMINATI NELLA MISURA PREVISTA DALL'ARTICOLO DISCIPLINANTE I TERMINI E MODALITA' DI RIMBORSO DEL CONTRATTO; L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE; GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA DAL PUNTO 2 DELL'ARTICOLO DISCIPLINANTE GLI INTERESSI DEL CONTRATTO; QUANTO DOVUTO ALLA BANCA, PER LE SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ARTICOLO 2855 CODICE CIVILE) NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI; I PREMI DI ASSICURAZIONE PER DANNI; I RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E

Ispezione telematica

n. T1 409982 del 01/04/2022

Inizio ispezione 01/04/2022 15:28:30

Richiedente RSCGNN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2015-04-29T17:40:38.497244+02:00

Registro generale n. 3125

Registro particolare n. 543 *Presentazione n.* 49 *del* 30/04/2015

QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL CONTRATTO DI MUTUO. AI SENSI DELL'ARTICOLO 39 T.U.B. LA SOMMA COME SOPRA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA IPOTECARIA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA AL MOMENTO DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO OLTRE CHE PER GLI ACCESSORI SUINDICATI ANCHE PER GLI INTERESSI COME SOPRA REGOLATI A TASSO VARIABILE E QUINDI SOGGETTI A RIVALUTAZIONE IN APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO DISCIPLINANTE GLI INTERESSI. PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 47 CODICE CIVILE E DELL'ARTICOLO 30 CODICE DI PROCEDURA CIVILE: - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE IN MONTERIGGIONI (SI), VIA CASSIA NORD N.C. 2/4/6, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ARTICOLO 39, PRIMO COMMA, T.U.; - QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA ED ALLA PARTE DATRICE DI IPOTECA, PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO NEL CONTRATTO O, IN CASO DI SUCCESSIVA VARIAZIONE, PRESSO QUELLO PER ULTIMO COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA, TELEGRAMMA, O TELEFAX ALLA BANCA.

Ispezione telematica

n. T1 409982 del 01/04/2022

Inizio ispezione 01/04/2022 15:28:30

Richiedente RSCGNN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5582
Registro particolare n. 3712 *Presentazione n.* 16 *del* 04/06/2021

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 25/05/2021 *Numero di repertorio* 847/2021
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI SIENA *Codice fiscale* 800 067 40528
Sede SIENA (SI)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente AVV. FRANCESCA MARIA PATERNO'
Codice fiscale PTR FNC 52C47 H163 O
Indirizzo SIENA VIA DI CITTA' 36

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C227 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 171 *Particella* 17 *Subalterno* 1
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE *Consistenza* 4,5 vani
Indirizzo STRADA COMUNALE DEL BAGNACCIO *N. civico* 2
Piano 1

Immobile n. 2
Comune C227 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)
Catasto FABBRICATI

Ispezione telematica

n. T1 409982 del 01/04/2022
Inizio ispezione 01/04/2022 15:28:30
Richiedente RSCGNN
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5582
Registro particolare n. 3712 *Presentazione n.* 16 *del* 04/06/2021

Sezione urbana - *Foglio* 171 *Particella* 17 *Subalterno* 2
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO *Consistenza* 10,5 vani
Indirizzo LOC. COLONNA DEL GRILLO *N. civico* -
Piano 1

Immobile n. 3
Comune C227 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 171 *Particella* 17 *Subalterno* 3
Sezione urbana - *Foglio* 171 *Particella* 17 *Subalterno* 4
Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE *Consistenza* -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO
Cognome *Nome*
Nato il *a*
Sesso M *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ispezione telematica

n. T1 52616 del 22/03/2025

Inizio ispezione 22/03/2025 10:42:20

Richiedente RSCGNN

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10372
Registro particolare n. 7279 *Presentazione n.* 3 *del* 15/11/2024

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 14/10/2024 *Numero di repertorio* 3429
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI AREZZO *Codice fiscale* 800 050 50515
Sede AREZZO (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente VISEB SRL X AVV. GIANCARLO POGGIALI X DOVALUE SPA
Codice fiscale 019 527 80540
Indirizzo VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C227 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 171 *Particella* 17 *Subalterno* 1
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE *Consistenza* 4,5 vani
Indirizzo LOC.COLONNA DEL GRILLO, STRADA COM.LE IL BAGNACCIO *N. civico* 2
Piano 1

Immobile n. 2
Comune C227 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)
Catasto FABBRICATI

Ispezione telematica

n. T1 52616 del 22/03/2025
Inizio ispezione 22/03/2025 10:42:20
Richiedente RSCGNN
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10372
Registro particolare n. 7279 *Presentazione n.* 3 *del* 15/11/2024

Sezione urbana - *Foglio* 171 *Particella* 17 *Subalterno* 2
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO *Consistenza* 10,5 vani
Indirizzo LOCALITA' COLONNA DEL GRILLO *N. civico* -
Piano 1

Immobile n. 3
Comune C227 - CASTELNUOVO BERARDENGA (SI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 171 *Particella* 17 *Subalterno* 3
Sezione urbana - *Foglio* 171 *Particella* 17 *Subalterno* 4
Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE *Consistenza* -
Indirizzo LOCALITA' COLONNA DEL GRILLO *N. civico* -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO
Cognome *Nome*
Nato il *a*
Sesso M *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON SEDE LEGALE: [illegible]
FISCALE E PARTITA IVA N. [illegible] E PER ESSA LA MANDATARIA [illegible] CON SEDE LEGALE IN [illegible] A, VIALE [illegible], CODICE FISCALE [illegible] /A CHE E' RAPPRESENTATA E DIFESA DAL PROF. AVV. GIANCARLO POGGIALI CANDIDI TOM MASI CRUDELI (CODICE FISCALE PGGGCR63S16D612S - PEC GIANCARLO.POGGIALI @FIRENZE.PECAVVOCATI.IT), ED E' ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO E NEL DI LUI STUDIO IN FIRENZE, VIA LORENZO IL MAGNIFICO N. 46. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' RIGUARDANTE L'INDICAZIONE DEI

Ispezione telematica

n. T1 52616 del 22/03/2025

Inizio ispezione 22/03/2025 10:42:20

Richiedente RSCGNN

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10372
Registro particolare n. 7279 *Presentazione n.* 3 *del* 15/11/2024

DATI PRESENTI IN NOTA.

Allegato 10

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzioni Immobiliari riunite nn. 85/2021 e 184/2024 R.G.E.

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 26 giugno 2025

CORRISPONDENZA INTERCORSA CON L'AGENZIA DELLE ENTRATE IN MERITO ALLA PRESENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO GENERE ATTUALMENTE IN ESSERE

Il C.T.U.

geom. Gianni Rusci

Alla cortese attenzione di: **Agenzia delle Entrate**
Ufficio Territoriale di Siena
Viale Europa 69
53100 – Siena (SI)

Oggetto: Tribunale di Siena - Esecuzione Immobiliare n. **184/2024 R.G.E.**

* * * * * * * * * *

Con la presente, in riferimento all'oggetto, ed in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Siena per il procedimento sopra indicato *(vedere incarico allegato)*, lo scrivente geom. Gianni Rusci inoltra la presente per chiedere a Codesto Spettabile Ufficio informazioni in merito ai beni immobili oggetto del procedimento.

Più precisamente, la presente richiesta viene inoltrata al fine di conoscere se detti beni siano gravati da **contratti di locazione o di altra natura (es. contratti di comodato) attualmente in essere,** chiedendo contestualmente - ove presenti - di riceverne copia.
La presente richiesta ha per oggetto tutti gli eventuali contratti regolarmente registrati, con esclusione di quelli trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari: la presenza di questi ultimi (eventuali contratti trascritti, es. locazioni ultra-novennali) sarà accertata dallo scrivente presso il preposto Ufficio provinciale.

Lo scrivente medesimo, nel tentativo di agevolare l'attività di Codesto Spettabile Ufficio, riporta di seguito le informazioni delle quali è in possesso, estrapolate dai documenti in atti.

proprietà attuale:

Sig. – nato a il C.F. – prop. per 1/2;
Sig. – nato a il C.F. – prop. per 1/2;

identificazione catastale attuale:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Castelnuovo Berardenga** – foglio **171** - particella **17** – subalterno **1**;
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Castelnuovo Berardenga** – foglio **171** - particella **17** – subalterno **2**;
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Castelnuovo Berardenga** – foglio **171** - particella **17** – subb. graffati **3** e **4**;

Nel caso in cui la ricerca **NON** dovesse dare esiti positivi, lo scrivente C.T.U. chiede di ricevere comunque una formale comunicazione scritta (anche via email/pec) in tal senso, in modo da poter compiutamente rispondere a quanto disposto dal G.E.

Monteriggioni (SI), 03.03.2025

geom. Gianni Rusci (C.T.U.)
firmato digitalmente

RUSCI GIANNI
Collegio dei geometri di Siena
Geometra
03.03.2025 09:22:35 GMT+01:00

Allegati:
- incarico ricevuto dal Tribunale di Siena;
- copia del documento di identità dello scrivente C.T.U.;

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Territoriale di Perugia

Perugia, 24/03/2025

Gianni Rusci
C.T.U. nominato dal G.E.
Tribunale di Siena
R.G n. 184/2024 e 85/2021

Oggetto: richiesta notizie nostro prot. 55410 del 18/03/2025 circa la presenza in banca dati di contratti di locazione o comodato, per i seguenti nominativi:

(CF:)
(CF:)

IL DIRETTORE

In riferimento alla richiesta, viste le informazioni assunte nel sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, ed ogni altro strumento in dotazione;

ATTESTA

che, alla data odierna, per (in qualità di dante causa), non risulta che il contratto di comodato sottoindicato, per l'immobile oggetto di esecuzione, sia stato oggetto di proroga.

```
CONTRATTO DI COMODATO NUMERO 6030
ATTO PRIVATO SERIE 3
STIPULATO IL 14/09/2016 E REGISTRATO IL 11/10/2016
PRESSO L'UFFICIO DI DPPG UT PERUGIA
DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI:
COD.CAT. T/U I/P SEZ.URB. FOGLIO PARTIC. SUB.
C227      U   I    171        17          3
DURATA DAL 01/09/2016 AL 31/08/2021
```

IL CAPO TEAM (*)

(firmato digitalmente)

(*) firma su delega del Direttore Provinciale.

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale- Ufficio Territoriale di Perugia – Via Canali 12, 06100 Perugia
Tel. 0759110111- Fax 0650763093 - dp.perugia.utperugia@agenziaentrate.it - dp.perugia@pce.agenziaentrate.it

Agenzia Entrate
Ufficio di Perugia
Registrato in Perugia
6030
11 OTT. 2016
In data
Firma per esteso del funzionario (Marino Angeli)

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
DICIASSEI

CONTRATTO DI COMODATO

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice originale, tra le seguenti parti

Il Sig. [redacted] nato [redacted]
Residente nel Comune di [redacted]
C.F. [redacted] – del [redacted] d'ora in poi indicato come **"Comodante"**

E

L'Associazione [redacted] in sede fiscale nel Comune di [redacted] (SI) in Via [redacted] /A. - C.F. [redacted]
Legalmente rappresentata dal Presidente Pro- Tempore Sig. [redacted] nato a Siena (SI) il 31/10/1969 d'ora in poi indicato come **"Comodatario"**

PREMESSO

- Che il Comodante è proprietario di un immobile rurale sito nel Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) Strada Comunale Bagnaccio n°1. – censito al Catasto Fabbricati di Castelnuovo Berardenga (SI) al Foglio 171 Particella 17 Sub 3/4 Cat . D 10 -
- che con verbale di assemblea del 28 Giugno 2015 l'assemblea dei Soci del Comodatario ha deliberato la stipula di un contratto di comodato per utilizzare l'immobile per la propria attività.
- che il Comodante ha espresso parere favorevole alla stipula del presente contratto;

TUTTO CIO' PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. **Premessa**. La premessa costituisce parte integrante del presente contratto;
2. **Oggetto e scopo.**
   Il Comodante dà in comodato al Comodatario, che accetta, il predetto immobile così identificato catastalmente al Foglio 171 Particella 17 SUB 3/4 L'immobile concesso in **comodato gratuito** si trova al piano terra ed è composto da quattro vani più porzione del quinto vano per una superfice complessiva di circa 110 mq con ingresso indipendente lato strada " Siena / Bettolle, il bene è in buono stato di conservazione, esente da vizi, e del tutto idoneo all'uso convenuto tra le parti.
   Il Comodatario si servirà del bene sopra descritto, con dovuta diligenza, esclusivamente per il seguente scopo: sede operativa e punto di ritrovo per tutte le esigenze e necessità della Squadra Cinghiale Armaiolo , impegnandosi a non destinare il bene a scopi differenti dalla destinazione d'uso CAT D 10 (Magazzini) A. Aurieci'

   Il Comodatario si impegna a stipulare a proprie spese opportuna assicurazione sull'immobile oggetto di comodato presso una Compagnia Assicuratrice di primaria importanza e per un congruo massimale, contro tutti i rischi che possono gravare sull'immobile e per responsabilità civile, e ad esibire la polizza e le ricevute dei premi pagati su richiesta del Comodante. La polizza dovrà prevedere l'obbligo a carico della Compagnia Assicuratrice di risarcimento del Comodante o delle persone danneggiate, ai sensi dell'art. 1917 del codice civile.

   Il comodatario si obbliga a conservare e custodire il bene dato in comodato con la dovuta diligenza, e non potrà concederne a terzi il godimento, neppure temporaneo, sia a titolo gratuito che oneroso.

A. Aurieci'

3. Durata e restituzione del bene dato in comodato

Il Comodatario, potrà usufruire della disponibilità dell'immobile sopra descritto per la durata Di anni cinque a partire dal **01/09//2016** con scadenza **31/08/2021**.

Alla scadenza il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato di Anni uno (1) salvo disdetta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno con preavviso di almeno **tre (3) mesi**.

#2!

Il Comodatario potrà restituire il bene consegnatogli anche prima della scadenza fissata alla precedente clausola con preavviso di mesi tre (3) da recapitare al Comodante con lettera raccomandata.

Il bene comodato verrà restituito nello stato in cui viene consegnato, salvo il normale deterioramento per effetto dell'uso e della vetustà.

4. Stima

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1806 del c.c., il Comodante ed il Comodatario convengono quale valore di stima del bene dato in comodato la somma complessiva di circa euro Quaranta (40.000) detta stima è effettuata unicamente al fine della responsabilità per deperimento del bene comodato, e non per la vendita, restando inteso infatti che la proprietà rimane per legge al Comodante,

5. Obblighi delle parti

Il comodato è a titolo gratuito.

Il Comodatario si assume ogni responsabilità civile, penale e fiscale per quanto concerne l'uso di tali magazzini. #3

Senza che ciò possa essere considerato corrispettivo per il presente comodato sono a carico del Comodatario le spese necessarie per l'utilizzo dell'immobile; **(acqua, luce)** e le spese di manutenzione ordinaria concordate con li Comodante; e nello specifico manutenere una volta l'anno la strada di accesso all'immobile, ed il piazzale davanti all'ingresso, e di provvedere alla pulizia della fossa biologica

Il Comodatario prende atto che per accedere al bene avuto in comodato dovrà transitare sulla proprietà del Comodante e si impegna pertanto a non parcheggiare lungo la strada di accesso e nel piazzale del Comodante, di mantenere l'area avuta in comodato sempre pulita, nessun mezzo potrà essere lasciato parcheggiato nell'area avuta in comodato a tempo indeterminato, tutti i mezzi dovranno transitare a passo d'uomo, evitare rumori inutili per rispettare il riposo e la tranquillità del Comodante

Il Comodatario dichiara di essere stato informato dell'esistenza di pista di volo per ultraleggeri Ed assicura al Comodante che nessun membro della squadra parcheggerà o entrerà nella pista di volo.

Il Comodatario dichiara di essere stato in formato che l'acqua che fuoriesce dai rubinetti non è potabile.

6. Disciplina del contratto

Il presente contratto è disciplinato, per tutto quanto non previsto dal presente regolamento, dalle norme degli artt. 1803-1812 del c.c.

L'inosservanza delle condizioni del presente contratto, in particolare di quelle previste ai punti 2,3,5 del presente contratto produrrà la risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa Comodatario ai sensi degli artt. 1456 e 1804 c.c.

#2: DA AMBO LE PARTI

#3: AGRICOLI

L'estinzione della Squadra Cinghiale Armaiolo, nonché la sua fusione, incorporazione o trasformazione in altra associazione determinano la risoluzione del presente contratto, ai sensi dell'art. 1353 c.c.

Per quanto non espressamente stabilito e contemplato nel presente contratto si applicheranno le norme del Codice Civile e le altre leggi vigenti in materia di comodato.

A pena di nullità, qualunque altra modifica al presente contratto dovrà essere Inderogabilmente apportata con atto scritto, sottoscritto da entrambe le parti..

Per ogni controversia sorgente dal presente contratto è competente il Foro dove il Comodante ha il proprio domicilio.

7. **Spese**

Le spese del presente contratto e tutte quelle accessorie, sono a carico del Comodatario

BERARDENGA li 14/09/2016

IL COMODANTE [redacted]

IL COMODATARIO [redacted]

Ai sensi ed agli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., si approvano specificatamente le seguenti clausole

Allegato 11

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzioni Immobiliari riunite nn. 85/2021 e 184/2024 R.G.E.

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 26 giugno 2025

DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA

Il C.T.U.
geom. Gianni Rusci

COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA
PROVINCIA DI SIENA

SETTORE 1 - SERVIZI DEMOGRAFICI
0577351311-312 fax. 0577355273
messaggi@comune.castelnuovo.si.it

Certificato di stato libero

In conformità alle risultanze degli atti

S I C E R T I F I C A C H E

nato a
atto Num. 300 Parte I Serie A -

qui residente

è di stato civile celibe

Si rilascia il Certificato *notifica atti giudiziari*

CASTELNUOVO BERARDENGA, li 13/03/2025

D'Ordine del Sindaco
F.to
Firma autografa omessa
(art. 3 D.L. 39/1993)

Num. 278 di registro

Mod Kib027

COMUNE DI MONTEVARCHI

Certificato Anagrafico di Stato civile

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI MONTEVARCHI

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome
Nome
Risulta nato il in
Atto N. 193 parte 1 serie A - anno 1962 - Comune di
(C.F.

Risulta Coniugato/a con (a il --,

Data 14/03/2025

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI MONTEVARCHI
Pisini Sabrina

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,25 per diritti di segreteria

Allegato 12

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzioni Immobiliari riunite nn. 85/2021 e 184/2024 R.G.E.

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 26 giugno 2025

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Il C.T.U.

geom. Gianni Rusci

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000879565 VALIDO FINO: 09/04/2035

DATI GENERALI

Destinazione D'uso
- [x] Residenziale
- [ ] Non Residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:
E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato
- [ ] Intero edificio
- [x] Unita' immobiliare
- [ ] Gruppo di unita' immobiliari

Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 1

- [ ] Nuova costruzione
- [ ] Passaggio di proprieta'
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [x] Altro: Trib.Siena E.I.85/2021+184/2024

Dati identificativi

Comune: Castelnuovo Berardenga
Regione: TOSCANA
Indirizzo: S.C. BAGNACCIO, 1 - LOCALITA' COLONNA DEL GRILLO
Piano: 1
Interno:
Coordinate GIS: 43.325138 N; 11.562722 E

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 1900
Superficie utile riscaldata (m²): 89.7
Supeficie utile raffrescata (m²): 0
Volume lordo riscaldato (m³): 376.03
Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale			Castelnuovo Berardenga (C227)						Sezione		Foglio		171	Particella		17			
Subalterni	da	1	a	1	\	da		a		\	da		a		\	da		a	

Servizi energetici presenti

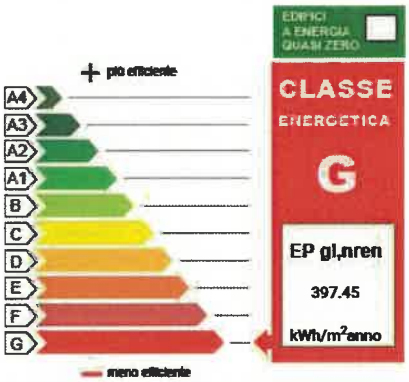
- [x] Climatizzazione invernale
- [ ] Ventilazione meccanica
- [ ] Illuminazione
- [ ] Climatizzazione estiva
- [x] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

Prestazione energetica globale



Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: A1(60.72)

Se esistenti: 0

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonch una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☑	Energia elettrica da rete	2300 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 397.45 kWh/m² anno
☐	Gas naturale		
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio		
☐	Olio combustibile		
☑	Biomasse solide	31932 kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 1401.85 kWh/m² anno
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO2 82.68 kg/m² anno
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,\ nren}$ kWh/m²anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Isolamento a cappotto	NO	2	G (336.89 kWh/m²anno)	E 177.28 kWh/m²anno
REN1	Isolamentoa cappotto	NO	4	G (313.89 kWh/m²anno)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	376.03	m³
S - Superficie disperdente	336.97	m²
Rapporto S/V	0.8961	
$EP_{H,nd}$	219.75	kWh/m²anno
$A_{sol}/A_{sup,utile}$	0.0236	-
Y_{IE}	0.4703	W/m²K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Stufa o caminetto	1900		Biomasse solide	10	0.13 n_h	1389.8	347.45
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	1990		Energia elettrica	1	0.28 n_w	12.05	50
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000879565 VALIDO FINO: 09/04/2035

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunita', anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Isolamento a cappotto

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Societa'

Nome e Cognome / Denominazione	GIANNI RUSCI
Indirizzo	Monteriggioni CASSIA NORD 106/Q
E-mail	gianni.rusci@geosiena.it
Telefono	3387140368
Titolo	Diploma di Geometra
Ordine/iscrizione	Collegio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati; Geometri; Siena; 988;
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore GIANNIRUSCI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 09/04/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialita' di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specif iche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altres indicata la classe energetica pi elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, cos come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validita', ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio pi efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitat iva utilizza- ta osserva il seguente criterio:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualita', suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero:edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lg s. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabil i, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonch con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stes sa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantita' di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonch la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

REGIONE TOSCANA

SIERT
Sistema Informativo efficienza Energetica Regione Toscana
http://siert.regione.toscana.it

AGENZIA REGIONALE RECUPERO RISORSE

SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:09/04/2025

Con la presente si attesta che il tecnico RUSCI GIANNI ha trasmesso telematicamente in data 09/04/2025 L'APE id: 0000879565 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000268141

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

C227.0.171.17.1

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000879577 VALIDO FINO: 09/04/2035

DATI GENERALI

Destinazione D'uso
- [x] Residenziale
- [ ] Non Residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:
E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato
- [ ] Intero edificio
- [x] Unita' immobiliare
- [ ] Gruppo di unita' immobiliari

Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 1

- [ ] Nuova costruzione
- [ ] Passaggio di proprieta'
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [x] Altro: Trib.Siena E.I.85/2021+184/2024

Dati identificativi

Comune: Castelnuovo Berardenga
Regione: TOSCANA
Indirizzo: S.C. BAGNACCIO, 1 - LOCALITA' COLONNA DEL GRILLO
Piano: 1
Interno:
Coordinate GIS: 43.325176 N; 11.562694 E

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 1900
Superficie utile riscaldata (m²): 220.51
Supeficie utile raffrescata (m²): 0
Volume lordo riscaldato (m³): 963.03
Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale	Castelnuovo Berardenga (C227)	Sezione		Foglio	171	Particella	17
Subalterni	da 2 a 2 \ da a	\ da a	\ da a				

Servizi energetici presenti

- [x] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [x] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

Prestazione energetica globale

Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: A1(73.39)

Se esistenti: 0

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonch una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☑	Energia elettrica da rete	4413 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 314.09 kWh/m² anno
☐	Gas naturale		
☑	GPL	158 Sm³	
☐	Carbone		
☑	Gasolio	3463 kg	
☐	Olio combustibile		
☑	Biomasse solide	12555 kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 231.68 kWh/m² anno
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO2 73.73 kg/m² anno
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,\ nren}$ kWh/m²anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Isolamento a cappotto	NO	5	E (193.04 kWh/m²anno)	D 121.84 kWh/m²anno
REN1	Isolamentoa cappotto	NO	12	F (239.12 kWh/m²anno)	

REGIONE TOSCANA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000879577 VALIDO FINO: 09/04/2035

APE

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	963.03	m^3
S - Superficie disperdente	739.61	m^2
Rapporto S/V	0.768	
$EP_{H,nd}$	221.48	kWh/m^2anno
$A_{sol}/A_{sup,utile}$	0.0187	-
Y_{IE}	0.8319	W/m^2K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Stufa a gasolio Caldaia standard Caminetto + Stufe a Pellet	2000 2000 2010	codice catasto omesso codice catasto omesso	Gasolio GPL Biomasse solide	10 23.7 30	0.44 n_h	222.83	277.35
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	1990		Energia elettrica	1	0.28 n_w	8.86	36.74
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

REGIONE TOSCANA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000879577 VALIDO FINO: 09/04/2035

APE

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunita', anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Isolamento a cappotto

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Societa'
Nome e Cognome / Denominazione	GIANNI RUSCI	
Indirizzo	Monteriggioni CASSIA NORD 106/Q	
E-mail	gianni.rusci@geosiena.it	
Telefono	3387140368	
Titolo	Diploma di Geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati; Geometri; Siena; 988;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore GIANNIRUSCI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 09/04/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialita' di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specif iche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altres indicata la classe energetica pi elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, cos come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validita', ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio pi efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitat iva utilizza- ta osserva il seguente criterio:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualita', suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero:edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lg s. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabil i, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonch con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stes sa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantita' di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonch la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

REGIONE TOSCANA

SIERT
Sistema Informativo efficienza Energetica Regione Toscana
http://siert.regione.toscana.it

AGENZIA REGIONALE RECUPERO RISORSE

SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:09/04/2025

Con la presente si attesta che il tecnico RUSCI GIANNI ha trasmesso telematicamente in data 09/04/2025 L'APE id: 0000879577 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000268145

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

C227.0.171.17.2

REGIONE TOSCANA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000879600 VALIDO FINO: 09/04/2035

APE

DATI GENERALI

Destinazione D'uso
- [x] Residenziale
- [ ] Non Residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:
E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato
- [ ] Intero edificio
- [x] Unita' immobiliare
- [ ] Gruppo di unita' immobiliari

Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 1

- [ ] Nuova costruzione
- [ ] Passaggio di proprieta'
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [x] Altro: Trib.Siena E.I.85/2021+184/2024

Dati identificativi

Comune: Castelnuovo Berardenga
Regione: TOSCANA
Indirizzo: S.C. BAGNACCIO, 1 - LOCALITA' COLONNA DEL GRILLO
Piano: 1
Interno:
Coordinate GIS: 43.325138 N; 11.562722 E

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 1900
Superficie utile riscaldata (m²): 47
Supeficie utile raffrescata (m²): 0
Volume lordo riscaldato (m³): 203.62
Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale			Castelnuovo Berardenga (C227)							Sezione			Foglio		171	Particella		17	
Subalterni	da	3	a	3	\	da		a			\	da		a		\	da		a
Comune catastale			Castelnuovo Berardenga (C227)							Sezione			Foglio		171	Particella		17	
Subalterni	da	4	a	4	\	da		a			\	da		a		\	da		a

Servizi energetici presenti

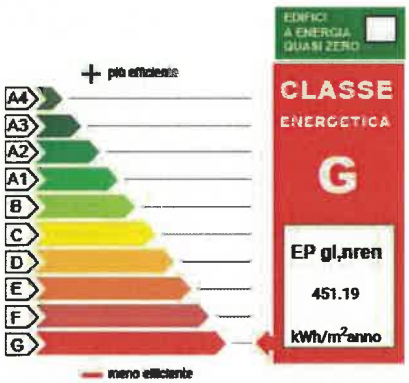
- [x] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [x] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

Prestazione energetica globale



Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: B(94.94)

Se esistenti: 0

REGIONE TOSCANA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000879600 VALIDO FINO: 09/04/2035

APE

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonch una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☑	Energia elettrica da rete	602 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 451.19 kWh/m² anno
☐	Gas naturale		
☑	GPL	712 Sm³	
☐	Carbone		
☐	Gasolio		
☐	Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 6.02 kWh/m² anno
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO2 98.54 kg/m² anno
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,\ nren\ kWh/m^2anno}$)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Isolamento a capotto	NO	29	G (330.89 kWh/m²anno)	E 183.6 kWh/m²anno
REN1	Isolamento a cappotto	NO	70	F (296.71 kWh/m²anno)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	203.62	m³
S - Superficie disperdente	191.08	m²
Rapporto S/V	0.9384	
$EP_{H,nd}$	236.09	kWh/m²anno
$A_{sol}/A_{sup,utile}$	0.0281	-
Y_{IE}	0.4703	W/m²K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2010		GPL	23.7	0.59 n_h	2.93	398.93
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2010		GPL	23.7	0.37 n_w	3.09	52.26
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000879600 VALIDO FINO: 09/04/2035

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunita', anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Isolamento a cappotto

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Societa'

Nome e Cognome / Denominazione	GIANNI RUSCI
Indirizzo	Monteriggioni CASSIA NORD 106/Q
E-mail	gianni.rusci@geosiena.it
Telefono	3387140368
Titolo	Diploma di Geometra
Ordine/iscrizione	Collegio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati; Geometri; Siena; 988;
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore GIANNIRUSCI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 09/04/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialita' di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specif iche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altres indicata la classe energetica pi elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, cos come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validita', ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio pi efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitat iva utilizza- ta osserva il seguente criterio:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualita', suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero:edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lg s. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabil i, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonch con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stes sa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantita' di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonch la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

REGIONE TOSCANA

SIERT
Sistema Informativo efficienza Energetica Regione Toscana
http://siert.regione.toscana.it

AGENZIA REGIONALE RECUPERO RISORSE

SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:09/04/2025

Con la presente si attesta che il tecnico RUSCI GIANNI ha trasmesso telematicamente in data 09/04/2025 L'APE id: 0000879600 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000268163

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

C227.0.171.17.4

C227.0.171.17.3

geometra Gianni Rusci
Via Cassia Nord 106/Q – 53035 Monteriggioni (SI)
tel. e fax 0577-51302
cell. 338-7140368
gianni.rusci@geosiena.it
gianni.rusci@geopec.it (P.E.C.)

en.i.c.
Certificato n. 00964
Esperto Valutatore Immobiliare
Livello Avanzato

ALLEGATO 13

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Tecnico valutatore: **geometra Gianni Rusci**

iscritto all'**Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Siena al n. 988**

con studio tecnico in **Via Cassia Nord 106/Q – 53035 Monteriggioni (SI)**

posta elettronica gianni.rusci@geosiena.it

posta elettronica certificata gianni.rusci@geopec.it

Committente: **Tribunale di Siena**

Scopo della valutazione: **Stima del più probabile, attuale, valore di mercato di un compendio immobiliare**

Ubicazione: **Strada comunale del Bagnaccio 1, Località Colonna del Grillo**
53019 Castelnuovo Berardenga (SI)

Più probabile, attuale, valore di mercato **al netto dei costi da sostenere per le demolizioni** *(cfr. relazione tecnica d'Ufficio, punti 11.4 e 11.5 della stessa)*	**€. 430.000,00**

Date del primo accesso e dei successivi sopraluoghi : 09.02.2022 – 16.12.2024 – 25.03.2025

Data della valutazione: 03.04.2025

Data del rapporto di valutazione: 16.04.2025

Il Valutatore

geom. Gianni Rusci

geometra Gianni Rusci
Via Cassia Nord 106/Q – 53035 Monteriggioni (SI)
tel. e fax 0577-51302
cell. 338-7140368
gianni.rusci@geosiena.it
gianni.rusci@geopec.it (P.E.C.)

en.i.c.
Certificato n. 00964
Esperto Valutatore Immobiliare
Livello Avanzato

1) ASSUNZIONI

Per **assunzioni** devono intendersi *"Le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto della valutazione o sul suo approccio, la cui verifica può non essere sempre possibile ovvero, considerata il livello di conoscenza dell'asset oggetto di valutazione da parte del committente, potrebbe non essere necessario effettuare taluni accertamenti o verifiche, audit documentale e/o due diligence. Le assunzioni sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione." (cfr. Codice Valutazioni Immobiliari, capitolo 12, punto 2.5)*

1.1) Il calcolo delle consistenze immobiliari è stato effettuato sulla scorta dei criteri previsti all'interno del documento denominato "STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE" redatto dalla CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEI PROFESSIONISTI DELL'IMMOBILIARE della Provincia di Siena;

1.2) I prezzi dei soggetti comparabili, così come le informazioni ad essi riconducibili, sono stati individuati tramite un'indagine di mercato svolta sul web, non avendo reperito recenti compravendita che abbiano riguardato immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Trattasi pertanto di "asking price" che potrebbero subire un ragionevole abbattimento in ragione delle circostanze che ordinariamente contraddistinguono una libera trattativa di mercato. In ragione di ciò, al fine di ottenere un risultato quanto più possibile aderente alla realtà, lo scrivente ha applicato a detti "asking price" una diminuzione del 10%;

1.3) Le schede di rilevazione dei soggetti comparabili sono state compilate, per quanto possibile, con i dati ricavabili dagli annunci immobiliari ad essi relativi;

1.4) I calcoli riportati all'interno del presente rapporto di valutazione sono stati sviluppati con l'ausilio di strumenti elettronici (foglio di calcolo di Microsoft Excel) che tengono in considerazione un numero di cifre decimali superiore a quello indicato nelle tabelle dallo scrivente. Qualora il lettore intendesse sviluppare /verificare per proprio conto la correttezza di detti calcoli con strumenti differenti, ed utilizzando le sole cifre decimali riportate nelle tabelle, potrebbe ottenere risultati leggermente diversi da quelli del presente rapporto di valutazione, senza che ciò possa sancire un errore;

geometra Gianni Rusci
Via Cassia Nord 106/Q – 53035 Monteriggioni (SI)
tel. e fax 0577-51302
cell. 338-7140368
gianni.rusci@geosiena.it
gianni.rusci@geopec.it (P.E.C.)

2) CRITERI DI VALUTAZIONE

2.1) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

modalità di calcolo	☐ S.E.L.	☐ S.I.L.	☐ S.I.N.	☒ **S.I.M.**

origine dei dati dimensionali	☒ **rilievo metrico**	☐ progetto	☐ doc. catastale	☐ libretto Do.C.Fa.
~~fornito~~ / eseguito ~~dalla~~ / dal	☐ Committenza	☐ tecnico incaricato	☒ **C.T.U.**	

2.2) BASE DI VALORE ADOTTATA (Valore di .....)

☒ **mercato**	☐ costo	☐ trasformazione	☐ complementare	☐ sostituzione

3) PROCEDIMENTO DI STIMA UTILIZZATO

MARKET COMPARISON APPROACH (M.C.A.)

4) IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Provincia	**Siena**
Comune	**Castelnuovo Berardenga**
Località	**Strada comunale del Bagnaccio 1, località Colonna del Grillo**

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Castelnuovo Berardenga**, foglio **171**, particella **17**, subalterno **1**; categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani *(catastali)*, rendita catastale €. 267,27;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Castelnuovo Berardenga**, foglio **171**, particella **17**, subalterno **2**; categoria A/3, classe U, consistenza 10,5 vani *(catastali)*, rendita catastale €. 840,53;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Castelnuovo Berardenga**, foglio **171**, particella **17**, subb. graffati **3** e **4**; categoria D/10, rendita catastale €. 5.140,00;

NOTA BENE: il resede circostante il compendio immobiliare in argomento, costituente a tutti gli effetti una pertinenza esterna a servizio degli immobili oggetto di esecuzione, risulta essere così catastalmente censito:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Castelnuovo Berardenga**, foglio **171**, particella **17**, subalterno **5**; bene comune non censibile ai subalterni 1, 2 e 3 *(cfr. elenco subalterni)*;

In considerazione di tale censimento catastale (bcnc), nonché del fatto che trattasi di un'area priva di autonomia funzionale, **secondo l'attuale prassi adottata dal Tribunale di Siena, e fatte comunque salve eventuali diverse determinazioni che l'Ill.mo G.E. dovesse intendere prendere in merito**, a sommesso avviso dello scrivente detta area esterna (subalterno 5) può comunque ritenersi ricompresa nelle procedure, e per tale ragione è stata considerata ai fini del calcolo della consistenza.

geometra Gianni Rusci
Via Cassia Nord 106/Q – 53035 Monteriggioni (SI)
tel. e fax 0577-51302
cell. 338-7140368
gianni.rusci@geosiena.it
gianni.rusci@geopec.it (P.E.C.)

en.i.c.
Certificato n. 00964
Esperto Valutatore Immobiliare
Livello Avanzato

5) INDAGINE DI MERCATO

(SCHEDA DI RILEVAMENTO DEL SEGMENTO DI MERCATO)

5.1) PARAMETRI PRINCIPALI UTILIZZATI PER SVOLGIMENTO DELLA RICERCA DI MERCATO

5.1.A) DESTINAZIONE D'USO

☒ **Residenziale** ☐ Attività commerciale ☐ Studio prof./ufficio
☐ Attività produttiva ☐ Attività agricola ☐ Altro:

5.1.B) TIPOLOGIA IMMOBILIARE ED EDILIZIA

☐ nuovo ☐ seminuovo ☒ **usato** ☐ ristrutturato ☐ da ristrutturare
☒ **podere** ☐ villa ☐ abit. indipendente ☐ capannone ☐ altro:

5.1.C) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

☐ signorile ☐ medio/alto ☒ **civile** ☐ popolare ☐ altro:

5.1.D) TIPOLOGIA DI CONTRATTO

☒ **Compravendita** ☐ Affitto ☐ Altro diritto reale ☐ Comodato ☐ Leasing

5.1.E) MOTIVO DELL'ACQUISTO

☐ Abitazione primaria ☐ Abitazione secondaria ☐ Attività lavorativa ☐ Investimento ☒ **Altro**

5.1.F) TIPOLOGIA INTERMEDIARI

☐ Nessuno ☐ Mediatore ☒ **Ag. Immobiliare** ☐ Broker ☐ Altro

5.2) CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

5.2.A) LATO DOMANDA

☒ **Privati** ☐ Imprese ☐ Cooperative ☐ Società ☐ Ente Pubblico

5.2.B) LATO OFFERTA

☒ **Privati** ☐ Imprese ☐ Cooperative ☐ Società ☐ Ente Pubblico

5.3) FORMA DI MERCATO

☐ Concorrenza perfetta ☒ **Concorrenza monopolistica** ☐ Oligopolio
☐ Concorrenza monopolistica ristretta ☐ Monopolio bilaterale ☐ Monopolio

5.4) FASE DEL MERCATO

☐ Espansione ☒ **Contrazione** ☐ Recessione ☐ Recupero

5.5) CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

☐ Centralissima (centro storico) ☐ Centrale ☐ Semicentrale
☐ Periferica ☐ Isolata ☒ Altro: **zona agricola**

5.6) RAPPORTI MERCANTILI

Cfr. assunzione n. 1.1

geometra Gianni Rusci
Via Cassia Nord 106/Q – 53035 Monteriggioni (SI)
tel. e fax 0577-51302
cell. 338-7140368
gianni.rusci@geosiena.it
gianni.rusci@geopec.it (P.E.C.)

6.1) CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

*(SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL **SOGGETTO**)*

6.1.A) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

strutture portante in elevazione	☐ cemento armato	☒ **muratura**	☐ altro:
solai	laterizio e legno		
murature perimetrali	muratura		
divisori interni	muratura di laterizio forato		
copertura	a più falde		
finitura prospetti	intonaco tinteggiato (prevalente)		
finitura divisori interni	intonaco tinteggiato		
infissi esterni	legno		
infissi interni	legno		
pavimentazione	pavimento in cotto		

6.1.B) DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

riscaldamento	☒ si	☒ **no**	☐ altro:	
garantito da	☒ caldaia autonoma	☐ centrale privata	☐ caldaia condominiale	☐ pompa di calore
alimentata da	☐ metano	☒ G.P.L.	☒ biomassa	☐ elettricità
condizionamento	☐ si	☒ **no**		
elettricità	☒ **si**	☐ no		
telefono	☐ si	☒ **no**		
fognatura	☐ scarichi collegati alla fognatura pubblica		☐ Impianto di smaltimento privato	
A.P.E.	☐ si	☒ **no**	se si, classe energetica	

6.1.C) ALTRE DOTAZIONI DEL FABBRICATO

portineria	☐ si	☒ **no**
ascensore	☐ si	☒ **no**
montacarichi	☐ si	☒ **no**

6.1.D) CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

tipologia	☐ lusso	☐ signorile	☐ medio	☒ **economico**	☐ altro:
condizioni statiche	☒ **normale**	☐ precaria			
stato conservativo	☐ ottimo/buono	☐ normale	☒ **scadente**		

6.1.E) CONSISTENZA DIMENSIONALE

tipologia sup.	destinazione	superficie *(secondo S.I.M.)*		rapporti mercantili	superficie commerciale	
principale	locali principali e accessori diretti	mq.	431,5	1,00	mq.	431,5
secondarie	magazzini/cantine/locali di deposito	mq.	836,4	0,20	mq.	167,3
	ex porcilaie	mq.	167,9	0,10	mq.	16,8
	tettoie/parate	mq.	138,4	0,05	mq.	6,9
esterne	resede	mq.	3.619,8	0,10/0,02/0,005	mq.	65,6
				superficie commerciale complessiva	**mq.**	**688,1**

geometra Gianni Rusci
Via Cassia Nord 106/Q – 53035 Monteriggioni (SI)
tel. e fax 0577-51302
cell. 338-7140368
gianni.rusci@geosiena.it
gianni.rusci@geopec.it (P.E.C.)

6.2) CARATTERISTICHE DEL COMPARABILE A

6.2.A) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

strutture portante in elevazione	☐ cemento armato	☒ **muratura**	☐ altro:
solai	laterizio e legno		
murature perimetrali	muratura		
divisori interni	muratura di laterizio forato		
copertura	a più falde		
finitura prospetti	----------		
finitura divisori interni	intonaco tinteggiato		
infissi esterni	legno		
infissi interni	legno		
pavimentazione	pavimento in cotto		

6.2.B) DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

riscaldamento	☐ si	☒ **no**	☐ altro:	
garantito da	☐ caldaia autonoma	☐ centrale privata	☐ caldaia condominiale	☐ pompa di calore
alimentata da	☐ metano	☐ G.P.L.	☐ biomassa	☐ elettricità
condizionamento	☐ si	☒ **no**		
elettricità	☐ si	☐ no		
telefono	☐ si	☐ no		
fognatura	☐ scarichi collegati alla fognatura pubblica		☐ Impianto di smaltimento privato	
A.P.E.	☒ **si**	☐ no	se si, classe energetica	**G**

6.2.C) ALTRE DOTAZIONI DEL FABBRICATO

portineria	☐ si	☒ **no**
ascensore	☐ si	☒ **no**
montacarichi	☐ si	☒ **no**

6.2.D) CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

tipologia	☐ lusso	☐ signorile	☐ medio	☒ **economico**	☐ altro:
condizioni statiche	☒ **normale**	☐ precaria			
stato conservativo	☐ ottimo/buono	☐ normale	☒ **scadente**		

6.2.E) CONSISTENZA DIMENSIONALE

tipologia sup.	destinazione	superficie *(secondo S.I.M.)*		rapporti mercantili	superficie commerciale	
principale	locali principali e accessori diretti	mq.	1.090,8	1,00	mq.	1.090,8
secondarie	magazzini/cantine/locali di deposito	mq.	363,6	0,20	mq.	72,7
	ex porcilaie	mq.	----	0,10	mq.	----
	tettoie/parate	mq.	----	0,05	mq.	----
esterne	resede	mq.	400,0	0,10/0,02/0,005	mq.	40,0
				superficie commerciale complessiva	**mq.**	**1.203,5**

geometra Gianni Rusci
Via Cassia Nord 106/Q – 53035 Monteriggioni (SI)
tel. e fax 0577-51302
cell. 338-7140368
gianni.rusci@geosiena.it
gianni.rusci@geopec.it (P.E.C.)

en.i.c.
Certificato n. 00964
Esperto Valutatore Immobiliare
Livello Avanzato

6.3) CARATTERISTICHE DEL COMPARABILE B

6.3.A) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

strutture portante in elevazione	☐ cemento armato	☒ **muratura**	☐ altro:
solai	laterizio e legno		
murature perimetrali	muratura		
divisori interni	muratura di laterizio forato		
copertura	a più falde		
finitura prospetti	----------		
finitura divisori interni	intonaco tinteggiato		
infissi esterni	legno		
infissi interni	legno		
pavimentazione	----------		

6.3.B) DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

riscaldamento	☐ si	☒ **no**	☐ altro:	
garantito da	☐ caldaia autonoma	☐ centrale privata	☐ caldaia condominiale	☐ pompa di calore
alimentata da	☐ metano	☐ G.P.L.	☐ biomassa	☐ elettricità
condizionamento	☐ si	☒ **no**		
elettricità	☐ si	☐ no		
telefono	☐ si	☐ no		
fognatura	☐ scarichi collegati alla fognatura pubblica		☐ Impianto di smaltimento privato	
A.P.E.	☒ **si**	☐ no	se si, classe energetica	**G**

6.3.C) ALTRE DOTAZIONI DEL FABBRICATO

portineria	☐ si	☒ **no**
ascensore	☐ si	☒ **no**
montacarichi	☐ si	☒ **no**

6.3.D) CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

tipologia	☐ lusso	☐ signorile	☐ medio	☒ **economico**	☐ altro:
condizioni statiche	☒ **normale**	☐ precaria			
stato conservativo	☐ ottimo/buono	☐ normale	☒ **scadente**		

6.3.E) CONSISTENZA DIMENSIONALE

tipologia sup.	destinazione	superficie *(secondo S.I.M.)*		rapporti mercantili	superficie commerciale	
principale	locali principali e accessori diretti	mq.	500,0	1,00	mq.	500,0
secondarie	magazzini/cantine/locali di deposito	mq.	----	0,20	mq.	----
	ex porcilaie	mq.	----	0,10	mq.	----
	tettoie/parate	mq.	----	0,05	mq.	----
esterne	resede	mq.	4.500,0	0,10/0,02/0,005	mq.	77,5
				superficie commerciale complessiva	**mq.**	**677,5**

geometra Gianni Rusci
Via Cassia Nord 106/Q – 53035 Monteriggioni (SI)
tel. e fax 0577-51302
cell. 338-7140368
gianni.rusci@geosiena.it
gianni.rusci@geopec.it (P.E.C.)

en.i.c.
Certificato n. 00964
Esperto Valutatore Immobiliare
Livello Avanzato

7) MARKET COMPARISON APPROACH

7.1) TABELLA DATI

	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SOGGETTO	
prezzo	€. 765.000,00	€. 404.000,00	----	R. M.
superficie locali principali e accessori diretti	1.090,8	500,0	431,5	1,00
superficie magazzini/cantine/locali di deposito	363,6	----	836,4	0,20
superficie ex porcilaie	----	----	167,9	0,10
superficie tettoie/parate	----	----	138,4	0,05
superficie resede	400,0	4.500,0	3.619,8	0,1/0,02/0,005
superficie commerciale complessiva	**1.203,5**	**577,5**	**688,1**	
riferimento Comparabile A	https://www.immobiliare.it/annunci/118526961/?entryPoint=map			
riferimento Comparabile B	https://www.immobiliare.it/annunci/111730633/?entryPoint=map			

7.2) RICERCA DEI PREZZI MARGINALI - caratteristiche superficiarie

7.2.1 - PREZZO MARGINALE SUPERFICIE PRINCIPALE - segno atteso positivo

(prezzo medio dei comparabili x rapporto di posizione)

prezzo medio Comparabile A = €. 765.000,00 / mq. 1.203,5 = ... €. 635,64
prezzo medio Comparabile B = €. 404.000,00 / mq. 577,5 = ... €. 699,57
rapporto di posizione (prezzo medio minimo / prezzo medio massimo) = ... 0,9086
prezzo marginale superficie principale = €. 606,59

7.2.2 - PREZZO MARGINALE SUPERFICI SECONDARIE - segno atteso positivo

(prezzo marginale superficie principale x rapporto mercantile)

prezzo marginale superficie magazzini/cantine/locali di deposito = ... €. 121,32
prezzo marginale superficie ex porcilaie = ... €. 60,66
prezzo marginale superficie tettoie/parate = ... €. 30,33

7.2.3 - PREZZO MARGINALE SUPERFICIE ESTERNE - segno atteso positivo

prezzo medio resede esclusivo (per singolo comparabile) = prezzo medio sup. principale comparabile x (sup. comm. resede / sup. reale resede)

prezzo medio resede Comparabile A = €. 63,56

prezzo medio resede Comparabile B = €. 12,05

rapporto di posizione (prezzo medio minimo / prezzo medio massimo) = 0,1895

prezzo marginale superficie resede (prezzo medio dei comparabili x rapporto di posizione) = €. 7,17

geometra Gianni Rusci
Via Cassia Nord 106/Q – 53035 Monteriggioni (SI)
tel. e fax 0577-51302
cell. 338-7140368
gianni.rusci@geosiena.it
gianni.rusci@geopec.it (P.E.C.)

7.3) TABELLA DI VALUTAZIONE (aggiustamenti in ragione delle diverse caratteristiche superficiarie)

parametro di moltiplicazione del prezzo marginale = quantità soggetto - quantità comparabile *(vedi Tabella Dati, punto 7.1)*
aggiustamento = parametro di moltiplicazione x prezzo marginale x segno atteso

caratteristica	COMPARABILE A	COMPARABILE B
prezzo	€. 765.000,00	€. 404.000,00
superficie locali principali e accessori diretti	- €. 399.925,40	- €. 41.551,48
superficie magazzini/cantine/locali di deposito	€. 57.359,24	€. 101.470,53
superficie ex porcilaie	€. 10.184,66	€. 10.184,66
superficie tettoie/parate	€. 4.197,61	€. 4.197,61
superficie resedi esterni	€. 23.072,68	- €. 6.307,40
prezzi corretti	€. 459.888,79	€. 471.993,92

DIVERGENZA PERCENTUALE = ((Prezzo Massimo - Prezzo Minimo) / Prezzo Minimo) = **2,63 %**

ponderazione dei valori	COMPARABILE A	COMPARABILE B
attribuzione dei pesi (%)	50%	50%
	p1	p2

valore stimato al lordo dei costi delle demolizioni = (p1 x 50,0%) + (p2 x 50,0%) = €. 465.941,36

8) COSTI DA SOSTENERE PER LE DEMOLIZIONI

Nello specifico caso in esame, come già precedentemente evidenziato anche nella relazione tecnica d'Ufficio (cfr. punti nn. 11.4 e 11.5 della stessa), a seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente è emerso che alcune porzioni del compendio staggito furono realizzate tra il 1951 ed il 1976 in assenza di titoli abilitativi, ma non è stato oggettivamente possibile stabilire se la loro realizzazione sia da ricondurre a prima o dopo il 1° settembre 1967: in ragione di ciò, **e sulla scorta della formale autorizzazione ricevuta nel corso dell'udienza tenutasi in data 31.01.2025**, lo scrivente ha detratto al più probabile valore di mercato sopra individuato i verosimili costo da sostenere per la demolizione di dette porzioni, che viene di seguito quantificato.

Preme altresì evidenziare che detti costi, seppur determinati sulla scorta Prezzario della Regione Toscana, sono comunque da intendersi come **"INDICATIVI E NON INFERIORI A ....."**: ciò, in considerazione del fatto che non è dato sapere con esattezza il momento nel quale verranno effettuate le opere e, di conseguenza, le eventuali oscillazioni/fluttuazioni che i costi potrebbero subire in tale lasso temporale.

In ultimo, ma non per questo di minore importanza, è stato sommato all'importo imponibile l'IVA nella misura del 22%, in considerazione del fatto che dette porzioni non possono considerarsi come "abitative".

geometra Gianni Rusci
Via Cassia Nord 106/Q – 53035 Monteriggioni (SI)
tel. e fax 0577-51302
cell. 338-7140368
gianni.rusci@geosiena.it
gianni.rusci@geopec.it (P.E.C.)

en.i.c.
Certificato n. 00964
Esperto Valutatore Immobiliare
Livello Avanzato

verosimile costo da sostenere per le demolizioni – voce Prezzario **Tos25_01.A03.001.001** Demolizione totale o parziale di edifici con struttura portante in pietrame o mattoni e solai in legno, ferro, in latero-cemento, eseguita con mezzi meccanici per qualsiasi altezza compresi puntellature, ponti di servizio esterni fino ad un'altezza di 2,00 m, l'accatastamento nell'ambito del cantiere così come il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, esclusi costi accesso per il loro conferimento ed eventuali tributi. PORZIONE A (18.90 x 7,25) x 1/ 2 x (3.70 + 5.55) = mc. 633,741 PORZIONE B (8.95 x 5.70) x 1 / 2 x (2.70+3.25) = mc. 151,770 PORZIONE C (5.40 x 5.78) x 1 / 3 x (2.40 + 3.10 + 2.40) = mc. 82,192 (4.60 x 2.50) x 1 / 2 x (2.40+3.10) = mc. 31,625 (5.40 x 7.74) x 1 / 3 x (2.40+3.10+2.40) = mc. 110,063 sommano = mc. 1.009,39 prezzo unitario = €/mc. 13,53717	€. 13.664,30
verosimile costo da sostenere per conferimento – voce Prezzario **Tos25_PRREC.P17.001.007** Costo per conferimento dei rifiuti a impianto autorizzato ai fini del loro recupero, consistente on miscugli di scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice EER17 01 06 (riferimento cod. EER 17 01 07) PORZIONE A copertura 7.60 x 19.30 x 0.18 = mc. 26,402 muri esterni 19.00 x 0.25 x 3.70 = mc. 17,575 2 x 7.00 x 1 / 2 x (4.00 + 5.90) x 0.25 = mc. 17,325 PORZIONE B copertura 9.40 x 6.10 x 0.15 = mc. 8,601 muri esterni (9.00 + 5.40) x 0.30 x 1.80 = mc. 7,776 pilastri 3 x 0.40 x 0.40 x 4.50 = mc. 2,16 2 x 0,40 x 0,40 x 3,40= mc. 1,088 PORZIONE C copertura 6.20 x 1.05 x 5.70 x 0.22 = mc. 8,163 3.10 x 1.05 x 4.30 x 0.22 = mc. 3,079 6.20 x 1.05 x 0.22 x 8.00 = mc. 11,458 muri esterni 5.10 x 0.40 x 2.40 = mc. 4,896	

geometra Gianni Rusci
Via Cassia Nord 106/Q – 53035 Monteriggioni (SI)
tel. e fax 0577-51302
cell. 338-7140368
gianni.rusci@geosiena.it
gianni.rusci@geopec.it (P.E.C.)

en.i.c.
Certificato n. 00964
Esperto Valutatore Immobiliare
Livello Avanzato

5.10 x 0.30 x 2.80 = mc. 4,284 5.20 x 0.30 x 2.80 = mc. 4,368 7.70 x 0.60 x 2.80 = mc. 12.936 7.70 x 0.30 x 2.80 = mc. 6,468 Timpani 4 x 1 / 2 x (2.80 + 3.50) x 2.70 x 0.30 = mc. 10,206 Muri interni (5.10 + 2.30 + 4.50 + 2.30 + 2.10) x 2.70 x 0.30 = mc. 13,203 1 / 2 x (2.80 + 2.50) x 2.00 x 0.30 = mc. 1,59 2 x (2.80 + 3.50) x 2.70 x 0.20 = mc. 6,804 Calpestio 5.10 x 4.60 x 0.30 = mc. 7,038 4.40 x 2.20 x 0.30 = mc. 2,904 7.50 x 4.60 x 0.30 = mc. 10,35 sommano = mc. 188,674 peso stimato unitario = 1.800 kg/mc peso stimato = 339.613,20 kg → 339,613 t prezzo unitario = €/t 22,91696	€. 7.782,90
verosimile costo da sostenere per lo smontaggio dell'impianto fotovoltaico attualmente presente sulla copertura della PORZIONE A – importo "a corpo"	€. 5.000,00
sub – totale 1	€. 26.447,20
imprevisti – 10% del sub – totale	€. 2.644,72
sub – totale 2	€. 29.091,92
IVA - 22%	€. 6.400,22
totale al lordo di imprevisti ed IVA	€. 35.492,14

9) STIMA DEL PIÙ PROBABILE, ATTUALE, VALORE DI MERCATO AL NETTO DEI COSTI DA SOSTENERE PER LE DEMOLIZIONI

Più probabile, attuale, valore di mercato dell'immobile al lordo dei costi da sostenere per le demolizioni *(cfr. punto n. 7.3)*	€. 465.941,36
costi da sostenere per le demolizioni *(cfr. punto n. 8)*	- €. 35.492,14
Più probabile, attuale, valore di mercato al netto dei costi da sostenere per le demolizioni	€. 430.449,22

discrezionalmente arrotondato ad **€. 430.000,00**

geometra Gianni Rusci
Via Cassia Nord 106/Q – 53035 Monteriggioni (SI)
tel. e fax 0577-51302
cell. 338-7140368
gianni.rusci@geosiena.it
gianni.rusci@geopec.it (P.E.C.)

en.i.c.
Certificato n. 00964
Esperto Valutatore Immobiliare
Livello Avanzato

10) DICHIARAZIONI DEL VALUTATORE

GRADO DI COMMERCIABILITÀ DEL BENE

☐ ottimo	☐ buono	☐ normale	☒ **limitato**	☐ pessimo

Il sottoscritto, nella sua qualità di perito, dichiara di:
- non aver agito in modo ingannevole e/o fraudolento;
- non aver agito in conflitto di interesse;
- non aver utilizzato, né fatto affidamento, su conclusioni non fondate;
- aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obbiettività ed imparzialità, senza accomodamenti per interessi personali;
- possedere l'esperienza e la conoscenza necessarie per l'espletamento dell'incarico;
- aver sviluppato il presente rapporto di valutazione, per la parte relativa alle operazioni di calcolo, con l'ausilio del software microsoft office, modulo excel;
- aver redatto la presente valutazione in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari;
- essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- aver svolto personalmente l'incarico, e per questo lo sottoscrive;

N.B. E' fatto assolutamente divieto di pubblicare, in toto o in parte, il presente rapporto di valutazione, così come ogni e qualsiasi riferimento citato all'interno del medesimo, senza il formale consenso scritto concesso da parte del tecnico redattore.

Monteriggioni (SI), 16.04.2025

Il valutatore
geom. Gianni Rusci

Allegato 14

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzioni Immobiliari riunite nn. 85/2021 e 184/2024 R.G.E.

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 26 giugno 2025

RICEVUTE ATTESTANTI L'INVIO ALLE PARTI DELLA BOZZA DELL'ELABORATO PERITALE E DEGLI ALLEGATI

Il C.T.U.
geom. Gianni Rusci

Oggetto: CONSEGNA: Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg. Lachi Massimo e Lachi Fabrizio - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI
Mittente: Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezzapostale.it>
Data: 03/04/2025, 11:42
A: gianni.rusci@geopec.it
X-Mozilla-Status: 0001
X-Mozilla-Status2: 00000000
Return-Path: <posta-certificata@sicurezzapostale.it>
Original-Recipient: rfc822;gianni.rusci@geopec.it
Received: from ip1pvlewspec113azure.print.infocert.it (10.227.56.132) by pecpcmed22.print.infocert.it (9.0.034) id 67ADAD6500380002 for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:42:52 +0200
Received: from mx.cert.legalmail.it (10.227.28.25) by ip1pvlewspec113azure.print.infocert.it (9.0.034) id 67590B1C037A9360 for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:42:52 +0200
Received: from mail.sicurezzapostale.it (185.217.28.133) by mx.cert.legalmail.it id 675D97CD08AF372C for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:42:50 +0200
Received: from localhost (localhost [127.0.0.1]) by mail.sicurezzapostale.it (Postfix) with ESMTP id 4ZSxc94rTnz5KyL for <gianni.rusci@geopec.it>; Thu, 3 Apr 2025 11:42:49 +0200 (CEST)
X-Riferimento-Message-ID: <a6516f1c-816c-4e84-9d15-646a68beab14@geopec.it>
ID-Messaggio: <opec21210.20250403114249.20231.45.2.81.201@sicurezzapostale.it>
X-Ricevuta: avvenuta-consegna
Versione-MIME: 1.0
Content-Type: multipart/signed; protocol="application/x-pkcs7-signature"; micalg="sha1"; boundary="----AE000F3018BE0562FAE2B76BC85F9208"

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 03/04/2025 alle ore 11:42:49 (+0200) il messaggio
"Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg. [illegible] e [illegible] TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI" proveniente da "gianni.rusci@geopec.it"
ed indirizzato a "giancarlo.poggiali@firenze.pecavvocati.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: DD7F292A.0044CFCF.FB080FAD.9BC8F506.posta-certificata@legalmail.it

—postacert.eml

Oggetto: Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg. [illegible] - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI
Mittente: Gianni Rusci <gianni.rusci@geopec.it>
Data: 03/04/2025, 11:42
A: giancarlo.poggiali@firenze.pecavvocati.it, avvmichelefavilli@cfnpec.it, avvlauradonati@cfnpec.it, tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it
Received: from [192.168.1.24] (2.35.170.8) by sendm.cert.legalmail.it (authenticated as

gianni.rusci@geopec.it) id 67E6BE9A006F791C; Thu, 3 Apr 2025 11:42:42 +0200
Content-Type: multipart/mixed; boundary="----------tgGNHsrfVBAOYvdDX2kRCcsP"
ID-Messaggio: <DD7F292A.0044CFCF.FB080FAD.9BC8F506.posta-certificata@legalmail.it>
Versione-MIME: 1.0
Agente-Utente: Mozilla Thunderbird
Content-Language: it
Referenze: <1964687a-de87-4aa9-abb9-8da522cfc516@geopec.it>
In-Reply-To: <1964687a-de87-4aa9-abb9-8da522cfc516@geopec.it>
X-Forwarded-Message-Id: <1964687a-de87-4aa9-abb9-8da522cfc516@geopec.it>
X-Riferimento-Message-ID: <a6516f1c-816c-4e84-9d15-646a68beab14@geopec.it>

Egregi Avvocati,
con la presente, in riferimento all'oggetto ed in qualità di C.T.U. nominato dal G.E. del Tribunale di Siena, trasmetto in allegato la bozza della relazione tecnica d'Ufficio e dei relativi allegati.

Tenuto conto delle dimensioni di questi ultimi, che potrebbero rendere difficoltosa la ricezione della presente missiva, detti allegati sono scaricabili collegandosi al seguente link:
https://drive.google.com/drive/folders/1PV_owKcthq-doDT0pqCQhYHxXIbjxu3p?usp=sharing

Restando a disposizione per quanto occorrer possa, porgo distinti saluti.
geom. Gianni Rusci

Allegati:

daticert.xml	1,3 kB
postacert.eml	1,1 MB
RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO - ESEC. IMM. 85-2021 + 184-2024_BOZZA_signed.pdf	834 kB

Oggetto: CONSEGNA: Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg. [illegible] e [illegible] - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI
Mittente: posta-certificata@pec.aruba.it
Data: 03/04/2025, 11:51
A: gianni.rusci@geopec.it
X-Mozilla-Status: 0001
X-Mozilla-Status2: 00000000
Return-Path: <posta-certificata@pec.aruba.it>
Original-Recipient: rfc822;gianni.rusci@geopec.it
Received: from ip1pvlewspec111azure.print.infocert.it (10.227.56.127) by pecpcmed22.print.infocert.it (9.0.034) id 67ADAD650038051A for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:51:06 +0200
Received: from mx.cert.legalmail.it (10.227.28.23) by ip1pvlewspec111azure.print.infocert.it (9.0.034) id 674F67810385C775 for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:51:06 +0200
Received: from mx.pec.aruba.it (95.110.216.97) by mx.cert.legalmail.it id 67ED6BDB000EAC49 for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:51:05 +0200
Received: from pcpi2mx-arshs04.ad.aruba.it (localhost [127.0.0.1]) by mx.pec.aruba.it (Postfix) with ESMTP id 4ZSxnj1nsvz6xyG for <gianni.rusci@geopec.it>; Thu, 3 Apr 2025 11:51:05 +0200 (CEST)
X-Riferimento-Message-ID: <2d71689c-58d9-42eb-9923-c9f0896f9882@geopec.it>
ID-Messaggio: <opec21051.20250403115105.133551.48.2.40.49@pec.aruba.it>
X-Ricevuta: avvenuta-consegna
Versione-MIME: 1.0
Content-Type: multipart/signed; protocol="application/x-pkcs7-signature"; micalg="sha1"; boundary="----444DB5FB0B4381139B2CA2C038B70039"

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 03/04/2025 alle ore 11:51:05 (+0200) il messaggio
"Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg. [illegible] TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI" proveniente da "gianni.rusci@geopec.it"
ed indirizzato a "avvmichelefavilli@cnfpec.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: DD841B55.0044FC97.FB0E4855.6FE18511.posta-certificata@legalmail.it

—postacert.eml

Oggetto: Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg. Lachi Massimo e Lachi Fabrizio - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI
Mittente: Gianni Rusci <gianni.rusci@geopec.it>
Data: 03/04/2025, 11:49
A: avvmichelefavilli@cnfpec.it, avvlauradonati@cnfpec.it
Received: from [192.168.1.24] (2.35.170.8) by sendm.cert.legalmail.it (authenticated as gianni.rusci@geopec.it) id 67E6B810007116FB; Thu, 3 Apr 2025 11:49:30 +0200

Content-Type: multipart/mixed; boundary="----------xFbqZWh1UHq97bL6kZr8p0Uj"
ID-Messaggio: <DD841B55.0044FC97.FB0E4855.6FE18511.posta-certificata@legalmail.it>
Versione-MIME: 1.0
Agente-Utente: Mozilla Thunderbird
Content-Language: it
Referenze: <8def7ec5-8b2b-4032-a5de-c1a6333e7918@geopec.it>
In-Reply-To: <8def7ec5-8b2b-4032-a5de-c1a6333e7918@geopec.it>
X-Forwarded-Message-Id: <8def7ec5-8b2b-4032-a5de-c1a6333e7918@geopec.it>
X-Riferimento-Message-ID: <2d71689c-58d9-42eb-9923-c9f0896f9882@geopec.it>

Egregi Avvocati,
con la presente, in riferimento all'oggetto ed in qualità di C.T.U. nominato dal G.E. del Tribunale di Siena, trasmetto in allegato la bozza della relazione tecnica d'Ufficio e dei relativi allegati.

Tenuto conto delle dimensioni di questi ultimi, che potrebbero rendere difficoltosa la ricezione della presente missiva, detti allegati sono scaricabili collegandosi al seguente link:
https://drive.google.com/drive/folders/1PV_owKcthq-doDT0pqCQhYHxXIbjxu3p?usp=sharing

Restando a disposizione per quanto occorrer possa, porgo distinti saluti.
geom. Gianni Rusci

Allegati:

daticert.xml	1,1 kB
postacert.eml	1,1 MB
RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO - ESEC. IMM. 85-2021 + 184-2024_BOZZA_signed.pdf	834 kB

Oggetto: CONSEGNA: Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg.) e L TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI
Mittente: posta-certificata@pec.aruba.it
Data: 03/04/2025, 11:51
A: gianni.rusci@geopec.it
X-Mozilla-Status: 0001
X-Mozilla-Status2: 00000000
Return-Path: <posta-certificata@pec.aruba.it>
Original-Recipient: rfc822;gianni.rusci@geopec.it
Received: from ip1pvlewspec110azure.print.infocert.it (10.227.56.126) by pecpcmed22.print.infocert.it (9.0.034) id 67ADAD650038051E for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:51:07 +0200
Received: from mx.cert.legalmail.it (10.227.28.28) by ip1pvlewspec110azure.print.infocert.it (9.0.034) id 674F6779038481BF for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:51:07 +0200
Received: from mx.pec.aruba.it (95.110.216.97) by mx.cert.legalmail.it id 67AE9DC003F57F17 for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:51:05 +0200
Received: from pcpi2mx-arshs04.ad.aruba.it (localhost [127.0.0.1]) by mx.pec.aruba.it (Postfix) with ESMTP id 4ZSxnj1LgDz6xy0 for <gianni.rusci@geopec.it>; Thu, 3 Apr 2025 11:51:05 +0200 (CEST)
X-Riferimento-Message-ID: <2d71689c-58d9-42eb-9923-c9f0896f9882@geopec.it>
ID-Messaggio: <opec21051.20250403115105.133551.48.2.39.49@pec.aruba.it>
X-Ricevuta: avvenuta-consegna
Versione-MIME: 1.0
Content-Type: multipart/signed; protocol="application/x-pkcs7-signature"; micalg="sha1"; boundary="----BC3769A3B0EADC8CA9017D85227AE814"

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 03/04/2025 alle ore 11:51:05 (+0200) il messaggio
"Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg. TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI" proveniente da "gianni.rusci@geopec.it"
ed indirizzato a "avvlauradonati@cnfpec.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: DD841B55.0044FC97.FB0E4855.6FE18511.posta-certificata@legalmail.it

—postacert.eml—

Oggetto: Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg.) - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI
Mittente: Gianni Rusci <gianni.rusci@geopec.it>
Data: 03/04/2025, 11:49
A: avvmichelefavilli@cnfpec.it, avvlauradonati@cnfpec.it
Received: from [192.168.1.24] (2.35.170.8) by sendm.cert.legalmail.it (authenticated as gianni.rusci@geopec.it) id 67E6B810007116FB; Thu, 3 Apr 2025 11:49:30 +0200

Content-Type: multipart/mixed; boundary="----------xFbqZWh1UHq97bL6kZr8p0Uj"
ID-Messaggio: <DD841B55.0044FC97.FB0E4855.6FE18511.posta-certificata@legalmail.it>
Versione-MIME: 1.0
Agente-Utente: Mozilla Thunderbird
Content-Language: it
Referenze: <8def7ec5-8b2b-4032-a5de-c1a6333e7918@geopec.it>
In-Reply-To: <8def7ec5-8b2b-4032-a5de-c1a6333e7918@geopec.it>
X-Forwarded-Message-Id: <8def7ec5-8b2b-4032-a5de-c1a6333e7918@geopec.it>
X-Riferimento-Message-ID: <2d71689c-58d9-42eb-9923-c9f0896f9882@geopec.it>

Egregi Avvocati,
con la presente, in riferimento all'oggetto ed in qualità di C.T.U. nominato dal G.E. del Tribunale di Siena, trasmetto in allegato la bozza della relazione tecnica d'Ufficio e dei relativi allegati.

Tenuto conto delle dimensioni di questi ultimi, che potrebbero rendere difficoltosa la ricezione della presente missiva, detti allegati sono scaricabili collegandosi al seguente link:
https://drive.google.com/drive/folders/1PV_owKcthq-doDT0pqCQhYHxXIbjxu3p?usp=sharing

Restando a disposizione per quanto occorrer possa, porgo distinti saluti.
geom. Gianni Rusci

Allegati:

daticert.xml	1,1 kB
postacert.eml	1,1 MB
RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO - ESEC. IMM. 85-2021 + 184-2024_BOZZA_signed.pdf	834 kB

Oggetto: CONSEGNA: Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg. [illegible] TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI
Mittente: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
Data: 03/04/2025, 11:42
A: gianni.rusci@geopec.it
X-Mozilla-Status: 0001
X-Mozilla-Status2: 00000000
Return-Path: <posta-certificata@legalmail.it>
Original-Recipient: rfc822;gianni.rusci@geopec.it
Received: from ip1pvlewspec102azure.print.infocert.it (10.227.56.48) by pecpcmed22.print.infocert.it (9.0.034) id 67ADAD650037FFE8 for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:42:48 +0200
Received: from vm-pecengine-prd-nit-005.prazure.infocert.it (10.227.24.35) by ip1pvlewspec102azure.print.infocert.it (9.0.034) id 674F673C03840034 for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:42:48 +0200
Received: by vm-pecengine-prd-nit-005.prazure.infocert.it (5.8.826) id 67AE2558026EF3FE for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:42:48 +0200
ID-Messaggio: <006D2E8E.00D70355.FB0818F1.76D643CC.posta-certificata@legalmail.it>
Versione-MIME: 1.0
Content-Type: multipart/signed; protocol="application/pkcs7-signature"; micalg=sha-256; boundary="----=_Part_57469131_973682300.1743673366769"
X-Ricevuta: avvenuta-consegna
X-Riferimento-Message-ID: <a6516f1c-816c-4e84-9d15-646a68beab14@geopec.it>

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 03/04/2025 alle ore 11:42:46 (+0200) il messaggio "Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg. [illegible] TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI" proveniente da "gianni.rusci@geopec.it" ed indirizzato a "tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: DD7F292A.0044CFCF.FB080FAD.9BC8F506.posta-certificata@legalmail.it

---

Delivery receipt

The message "Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg. [illegible] - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI" sent by "gianni.rusci@geopec.it", on 03/04/2025 at

11:42:46 (+0200) and addressed to "tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: DD7F292A.0044CFCF.FB080FAD.9BC8F506.posta-certificata@legalmail.it

—postacert.eml

Oggetto: Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg. TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI
Mittente: Gianni Rusci <gianni.rusci@geopec.it>
Data: 03/04/2025, 11:42
A: giancarlo.poggiali@firenze.pecavvocati.it, avvmichelefavilli@cfnpec.it, avvlauradonati@cfnpec.it, tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it
Received: from [192.168.1.24] (2.35.170.8) by sendm.cert.legalmail.it (authenticated as gianni.rusci@geopec.it) id 67E6BE9A006F791C; Thu, 3 Apr 2025 11:42:42 +0200
Content-Type: multipart/mixed; boundary="----------tgGNHsrfVBAOYvdDX2kRCcsP"
ID-Messaggio: <DD7F292A.0044CFCF.FB080FAD.9BC8F506.posta-certificata@legalmail.it>
Versione-MIME: 1.0
Agente-Utente: Mozilla Thunderbird
Content-Language: it
Referenze: <1964687a-de87-4aa9-abb9-8da522cfc516@geopec.it>
In-Reply-To: <1964687a-de87-4aa9-abb9-8da522cfc516@geopec.it>
X-Forwarded-Message-Id: <1964687a-de87-4aa9-abb9-8da522cfc516@geopec.it>
X-Riferimento-Message-ID: <a6516f1c-816c-4e84-9d15-646a68beab14@geopec.it>

Egregi Avvocati,
con la presente, in riferimento all'oggetto ed in qualità di C.T.U. nominato dal G.E. del Tribunale di Siena, trasmetto in allegato la bozza della relazione tecnica d'Ufficio e dei relativi allegati.

Tenuto conto delle dimensioni di questi ultimi, che potrebbero rendere difficoltosa la ricezione della presente missiva, detti allegati sono scaricabili collegandosi al seguente link:
https://drive.google.com/drive/folders/1PV_owKcthq-doDT0pqCQhYHxXIbjxu3p?usp=sharing

Restando a disposizione per quanto occorrer possa, porgo distinti saluti.
geom. Gianni Rusci

—Allegati:

postacert.eml	1,1 MB
RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO - ESEC. IMM. 85-2021 + 184-2024_BOZZA_signed.pdf	834 kB
daticert.xml	1,5 kB

geometra Gianni Rusci

Alla c.a. del Sig. [illegible]

[illegible]

Loc.

[illegible] [illegible]denga (SI)

Oggetto: Esecuzioni Immobiliari riunite nn. 85/2021 e 184/2024 del Tribunale di Siena.

Con la presente, in riferimento all'oggetto ed il qualità di C.T.U. nominato dal G.E. del Tribunale di Siena nell'ambito del procedimento sopra indicato, trasmetto la bozza dell'elaborato peritale d'Ufficio ed i relativi allegati.

Distinti saluti.

Il C.T.U.

geom. Gianni Rusci

Posteitaliane
Kit Raccomandata 1 PdC - Ed. 5.0 11/11

raccomandata 1
con prova di consegna

RP
05268861737-3

CARTA COPIATIVA - VERIFICARE LA LEGGIBILITÀ DEI DATI RIPORTATI

Destinatario
COGNOME, NOME O RAG. SOCIALE
VIA/PIAZZA E CIVICO
C.A.P. Località

Mittente
COGNOME, NOME O RAG. SOCIALE VIA CASSIA NORD 106/Q
VIA/PIAZZA E CIVICO
53035 MONTERIGGIONI SI
C.A.P. Località Provincia

Il sottoscritto dichiara di aver preso visione e di accettare l'offerta al pubblico relativa al servizio Raccomandata1, disponibile sul sito www.poste.it alla pagina http://www.poste.it/resources/editoriali/postali/pdf/CGC_R1_Retail.pdf e presso l'ufficio di accettazione, che costituisce, ai sensi dell'art. 1336 Cod. Civ., la proposta contrattuale di Poste Italiane S.p.A.

Data 03/04/2025 Firma per esteso del mittente

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 cod. civ., il Cliente accetta espressamente le seguenti clausole: gli art. 10.1, 10.2, 10.3 e 10.4 (Obblighi di Recapito); 11.2, 11.3, 11.7 e 11.8 (Reclami e ristori), 12 (Obblighi del Cliente), 13.1, 13.3 e 13.5 (Responsabilità di Poste) 14 (Modifiche), 15 (Foro Competente) delle Condizioni Generali di Contratto di Raccomandata1

Data 03/04/2025 Firma per esteso del mittente

ATTENZIONE: verificare la corretta leggibilità dei dati riportati sulle copie sottostanti.

2 - COPIA PER IL MITTENTE

Mod. 040040 - EP0200A-EP2200A - 08 (1ARB - 1ASS) - Fronte Parte 2/4

Fraz. 59042 Sez. 03 Operaz. 82
Causale: RP
Peso gr.: 615
Codice: 05268861737
Standard
03/04/2025 10:53
Importo € 25.40

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f