

TRIBUNALE DI SIENA

Giudice delle esecuzioni immobiliari dott.ssa Marta Dell'Unto
esecuzione immobiliare R.G.E. n. 175/2024

Promossa da
nei confronti di

Esperto stimatore: Geom. Simonetta Cresti

Data Decreto di nomina: 12.03.2025

Data trasmissione giuramento: 14.03.2025

Data udienza ex 569 c.p.c.: 14.05.2026

LOTTO UNICO

Piena proprietà di compendio immobiliare rurale riunito in unico corpo, posto in Comune di Castelnuovo Berardenga , località Casino snc , costituito da un immobile principale suddiviso in abitazione in villino, opificio e autorimessa oltre resede di pertinenza; sei corpi di fabbrica distaccati destinati a stalle per cavalli, fienile, locali ufficio ed una abitazione civile, oltre resede di pertinenza ove insistono una stalla semidiruta, un laghetto artificiale con attiguo manufatto in muratura, una concimaia, una giostra in ferro, un tondino in legno, oltre serbatoio per gas di petroli liquefatti ; ventisei appezzamenti di terreno agricolo per complessivi Ha. 18.86.15

Quanto descritto è censito

Al catasto fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga

- 1-F° 124, p.IIa 295, Sub.3,cat.A/2 ,vani 5,5
- 2- F° 124, p.IIa 295, Sub.4,ente comune
- 3- F° 124, p.IIa 295, Sub.5,cat.D/1
- 4- F° 124, p.IIa 343 Sub.4, cat.A/7 ,vani 7,5
- 5- F° 124, p.IIa 343, Sub.6,cat.D/1
- 6- F° 124, p.IIa 343, Sub.5,cat.C/6, mq. 108



7- F° 124, p.lla 343, Sub.1, ente comune

8- F° 124, p.lla 343, Sub.2, ente comune

9- F° 124, p.lla 343, Sub.3, ente comune

Al catasto terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga

10- F° 124, p.lla 64, terreno, ha.01.91.30

11-F° 124, p.lla 65, terreno, ha.01.57.40

12-F°124, p.lla 80, terreno, ha.0.46.70

13-F°124, p.lla 97, terreno, ha.0.79.70

14-F°124, p.lla 161, terreno, ha.00.00.15

15-F°124, p.lla 229, terreno, ha.00.05.72

16-F°124, p.lla 253, terreno, ha.00.00.60

17- F°124, p.lla 257, terreno, ha.00.02.90

18-F°124, p.lla 261, terreno, ha.00.06.90

19-F°124, p.lla 269, terreno, ha.00.41.16

20- F°124, p.lla 301, terreno, ha.00.18.50

21- F°124, p.lla 334, terreno, ha.00.33.30

22- F°124, p.lla 337, terreno, ha.00.43.29

23-F°124, p.lla 347, terreno, ha.01.15.26

24- F°124, p.lla 77, terreno, ha.00.39.10

25- F°124, p.lla 96, terreno, ha.01.37.60

26- F°124, p.lla 103, terreno, ha.00.54.80

27- F°124, p.lla 162, terreno, ha.01.62.55

28-F°124, p.lla 249, terreno, ha.03.14.40

29-F°124, p.lla 255, terreno, ha.00.02.20

30- F°124, p.lla 259, terreno, ha.00.01.70

31- F°124, p.lla 265, terreno, ha.00.79.80

32-F°124, p.lla 293, terreno, ha.00.00.08

33- F°124, p.lla 333, terreno, ha.00.64.90

34-F°124, p.lla 336, terreno, ha.00.04.54



35-F°124, p.lla 338,terreno, ha.00.02.11

36- F°124, p.lla 295,E.U., ha.02.45.79

37- F°124, p.lla 343,E.U., ha.00.33.70

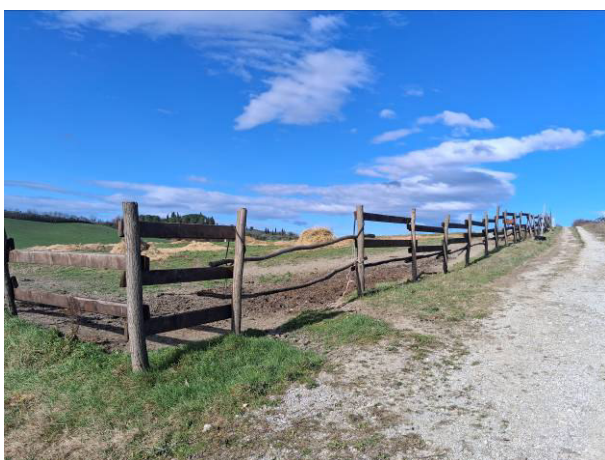
Confini: Prop.

, s.s.a.



PERIZIA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO





Indice:

1)Premesse generali	Pag. 7
2)Analisi preliminare	Pag. 9
3)Identificazione catastale	Pag. 10
4)Identificazione progettuale	Pag. 26
5) Gravami sulla proprietà	Pag. 54
6)Stato di possesso	Pag. 54
7)Vincoli e oneri	Pag. 54
8)Disciplina fiscale del trasferimento	Pag. 54
9)Pendenze giudiziarie	Pag. 55
10) Cronologia trascrizioni e iscrizioni	Pag. 55
11)Descrizione del bene	Pag. 58
12) Stima del bene	Pag. 87
13)Prezzo a base d'asta	Pag. 92



1-PREMESSE GENERALI

Con Decreto di fissazione di udienza del 12.03.2025 il GOP Dott. Flavio Mennella , affidava alla sottoscritta Geom. Cresti Simonetta, l'incarico di esperto stimatore nell'Esecuzione Immobiliare Rg n. 175/2024 ponendomi i quesiti di rito, relativi al compendio immobiliare oggetto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione

:

- quota di proprietà pari ad 1/1 relativamente agli immobili siti in Comune di Castelnuovo Berardenga, censiti:

al C.F. di detto Comune

1-F° 124, p.lla 295, Sub.3,cat.A/2 ,vani 5,5

2- F° 124, p.lla 295, Sub.4,ente comune

3- F° 124, p.lla 295, Sub.5,cat.D/1

4- F° 124, p.lla 343 Sub.4, cat.A/7 ,vani 7,5

5- F° 124, p.lla 343, Sub.6,cat.D/1

6- F° 124, p.lla 343, Sub.5,cat.C/6, mq. 108

7- F° 124, p.lla 343, Sub.1, ente comune

8- F° 124, p.lla 343, Sub.2, ente comune

9- F° 124, p.lla 343, Sub.3, ente comune

al C.T. di detto Comune

10- F° 124, p.lla 64,terreno, ha.01.91.30

11-F° 124, p.lla 65,terreno, ha.01.57.40

12-F°124, p.lla 80,terreno, ha.0.46.70

13-F°124, p.lla 97,terreno, ha.0.79.70

14-F°124, p.lla 161,terreno, ha.00.00.15

15-F°124, p.lla 229,terreno, ha.00.05.72

16-F°124, p.lla 253,terreno, ha.00.00.60

17- F°124, p.lla 257,terreno, ha.00.02.90



18-F°124, p.lla 261,terreno, ha.00.06.90
19-F°124, p.lla 269,terreno, ha.00.41.16
20- F°124, p.lla 301,terreno, ha.00.18.50
21- F°124, p.lla 334,terreno, ha.00.33.30
22- F°124, p.lla 337,terreno, ha.00.43.29
23-F°124, p.lla 347,terreno, ha.01.15.26
24- F°124, p.lla 77,terreno, ha.00.39.10
25- F°124, p.lla 96,terreno, ha.01.37.60
26- F°124, p.lla 103,terreno, ha.00.54.80
27- F°124, p.lla 162,terreno, ha.01.62.55
28-F°124, p.lla 249,terreno, ha.03.14.40
29-F°124, p.lla 255,terreno, ha.00.02.20
30- F°124, p.lla 259,terreno, ha.00.01.70
31- F°124, p.lla 265, terreno, ha.00.79.80
32-F°124, p.lla 293,terreno, ha.00.00.08
33- F°124, p.lla 333,terreno, ha.00.64.90
34-F°124, p.lla 336,terreno, ha.00.04.54
35-F°124, p.lla 338,terreno, ha.00.02.11
36- F°124, p.lla 295,E.U., ha.02.45.79
37- F°124, p.lla 343,E.U., ha.00.33.70



a-Ricevuta la nomina e prestato giuramento in data 14.03.2025, la scrivente ha verificato preliminarmente la completezza della documentazione depositata del fascicolo telematico della procedura, nonché la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento immobiliare.

b-I dati catastali attuali e storici degli immobili sono correttamente indicati nella certificazione notarile

c-Non si riscontrano carenze documentali né difformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento immobiliare .

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1.Inquadramento immobili oggetto di analisi

Il compendio immobiliare rurale oggetto di pignoramento è situato in contesto agreste nel Comune di Castelnuovo Berardenga, località Casino ed è costituito da fabbricati e terreni agricoli tra loro contigui e funzionalmente connessi, formanti un unico corpo poderale della superficie di Ha 18.86.15

Il compendio comprende un fabbricato principale composto da abitazione tipo villino, opificio e autorimessa, con relativo resede di pertinenza, oltre a sei corpi di fabbrica distaccati destinati a stalle per cavalli, fienile, locali ad uso ufficio e una ulteriore abitazione civile, anch'essi con area pertinenziale ove sono presenti un laghetto con annesso manufatto in muratura, un edificio in parte crollato, una concimaia, una giostra in ferro, un tondino in legno e un serbatoio per gas di petrolio liquefatti (GPL).

Completano la consistenza ventisei appezzamenti di terreno agricolo, anch'essi accorpati e costituenti parte integrante dell'unico corpo immobiliare.

L'accesso alla proprietà avviene da strada vicinale con innesto dalla Strada Provinciale SP 62 di Castelnuovo Berardenga.

Il compendio è in piena proprietà della

, per essere a questa pervenuto, per atto pubblico notarile di fusione di società per incorporazione del Notaio Nai Giovanni del

, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di



Siena in data



inquadramento

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza

A.2.01- F° 124 p.IIa 295

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124 p.IIa 295 E.U. mq. 24.579,00



Ai fini della continuità storico-catastale si attesta che il mappale trae origine da frazionamento della p.lla 74 e nell'attuale consistenza, da Tipo mappale del 27/09/2011 Pratica n. SI0117077 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n.117077.2/2011)

Verifica conformità catastale

La sagoma degli edifici rappresentata nell'estratto di mappa catastale non è coerente con lo stato dei luoghi, così come la rappresentazione grafica riportata nell'elaborato planimetrico depositato al C.F.

Per correggere tale discrasia, occorre presentare all'Agenzia delle Entrate un Tipo mappale di aggiornamento; un libretto docfa per nuovo elaborato planimetrico della particella 295 , nel quale dovrà essere rappresentata l'attuale superficie del mappale con attribuzione di nuovo numero di subalterno al resede comune, al laghetto e locale pompa attiguo che diverranno B.C.N.C. a tutti i subalterni ed all'edificio semi crollato .

Per lo stesso edificio si dovrà poi procedere alla redazione di ulteriore libretto docfa per costituzione di unità immobiliare collabente.

I costi da sostenere ammontano a €. 338,00 per diritti catastali ed €. 1.400,00 oltre accessori per legge per onorari tecnici .Così per complessivi **€. 2.150,00** circa

A.2.01.01 -Civile abitazione , p.T-1, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga (SI)

C.F. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.la 295, Sub.3,cat. A/2 ,cl.3,vani 5,5sup. tot. mq. 110, R. €. 610,71

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di VARIAZIONE del 02/07/1999 in atti dal 02/07/1999 per FUSIONE AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. B01337.1/1999) con la quale veniva soppresso l'immobile predecessore Sub.2 della p.la 295.

Seguono VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/11/2001 pratica n. 136239 in atti dal 03/11/2001 (n. 3819.1/2001) e VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/05/2023, pratica n. SI0048217 in atti dal 04/05/2023 (n. 48217.1/2023).

Verifica conformità catastale



Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta la rispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi, benché siano presenti leggeri discostamenti che tuttavia non inficiano la consistenza del bene.

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.01.02 Ente comune- Loc. Casino, Castelnuovo Berardenga (SI)

C.F. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 295, Sub. 4, B.C.N.C. (resede comune ai Sub.3 e 5)

L'attuale consistenza del B.C.N.C. trae origine da VARIAZIONE del 09/12/2009 Pratica n. SI0156078 in atti dal 09/12/2009 AMPLIAMENTO SU BCNC (n.16466.1/2009)

Verifica conformità catastale

Come descritto al paragrafo A.2.01.01 la rappresentazione grafica del bene comune riportata nell'elaborato planimetrico non è coerente con lo stato dei luoghi.

Allo stesso paragrafo sono annoverati i costi necessari alle correzioni catastali da apportare.

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.01.03 Opificio p.T., Loc. Casino, Castelnuovo Berardenga (SI)

C.F. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 295, Sub. 5, cat. D/1, R.€. 8.740,00

L'unità immobiliare trae origine da VARIAZIONE del 09/12/2009 Pratica n. SI0156078 in atti dal 09/12/2009 AMPLIAMENTO SU BCNC (n.16466.1/2009) con la quale venivano soppressi gli immobili predecessori Sub. 1 e 2 della p.lla 295

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta quanto segue:



- l'edificio A non è perfettamente rispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale per sopraggiunte variazioni degli spazi interni;
- l'edificio B non è rispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale stante la presenza di due tettoie non censite;
- l'edificio C è rispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale;
- l'edificio D è rispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale;
- l'edificio E è rispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale;
- l'edificio F non è rispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale poiché una porzione del fabbricato è crollata.

Per conferire conformità catastale all'unità immobiliare sarà necessario dapprima rendere il bene conforme sotto il profilo edilizio , successivamente redigere tipo mappale di aggiornamento della mappa catastale (già annoverato al capitolo A.2. 01.01) e libretto docfa per denuncia di variazione catastale

I costi da sostenere per la presentazione del libretto docfa di variazione catastale ammontano a €. 70,00 per diritti catastali ed €. 450,00 oltre accessori per legge per onorari tecnici .Così per complessivi **€. 650,00 circa**

A.2.02- F° 124 p.lla 343

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124 p.lla 343 E.U. mq. 3.370,00

Ai fini della continuità storico-catastale si attesta che il mappale di cui al C.T. F° 124 p.lla 343 Ente Urbano di mq. 3.370,00 trae origine dalla p.lla 232 , che con frazionamento del 02/03/1994 in atti dal 02/03/1994 (n.26694.4/1994)ha generato la p.lla 299 a sua volta frazionata con frazionamento del 22/02/2007 Pratica n. SI0021113 in atti dal 22/02/2007 (n. 21113.1/2007) con il quale veniva costituita la p.lla 335 seminativo arborato di mq.3.370,00 . Segue Tipo Mappale del 27/11/2009 Pratica n. SI0152536 in atti dal 27/11/2009 presentato il 27/11/2009 (n.152536.1/2009) ente urbano di mq. 3.370,00

Verifica conformità catastale



Si attesta la conformità dello stato dei luoghi con l'estratto di mappa catastale.

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.02.01 Ente comune p.T. -Loc. Casino,Castelnuovo Berardenga (SI)

C.F. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 343, Sub.1 B.C.N.C. (resede comune a tutti i subalterni)

Il bene comune trae origine da denuncia di VARIAZIONE del 02/08/2019 Pratica n. SI0031382 in atti dal 05/08/2019 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABB URBANO (n. 11782.1/2019)

Verifica conformità catastale

Si attesta la conformità dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico della p.lla 343

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.02.02 Ente comune p. S1-T-1-2-Loc. Casino, Castelnuovo Berardenga (SI)

C.F. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 343, Sub.2 B.C.N.C. (ingresso e scale comuni a tutti i subalterni)

Il bene comune trae origine da denuncia di VARIAZIONE del 02/08/2019 Pratica n. SI0031382 in atti dal 05/08/2019 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABB URBANO (n. 11782.1/2019)

Verifica conformità catastale

Si attesta la conformità dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico della p.lla 343

Verifica coerenza



Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.02.03 Ente comune p.S1-Loc. Casino, Castelnuovo Berardenga (SI)

C.F. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 343, Sub.3 B.C.N.C. (locale tecnico e scannafosso comuni a tutti i subalterni).

IL bene comune trae origine da denuncia di VARIAZIONE del 02/08/2019 Pratica n. SI0031382 in atti dal 05/08/2019 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABB URBANO (n. 11782.1/2019)

Verifica conformità catastale

Si attesta la conformità dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico della p.lla 343

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.02.04 Abitazione in villino p.S1-T-1° -Loc. Casino s.n.c. , Castelnuovo Berardenga (SI)

C.F. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 343, Sub. 4, cat. A/7, cl. U, vani 7,5, sup. tot. mq. 185, R.€ 1.355,70

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di VARIAZIONE del 02/08/2019 Pratica n. SI0031382 in atti dal 05/08/2019 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABB URBANO (n. 11782.1/2019)

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta la rispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi .

Verifica coerenza



Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.02.05 Garage p.S1 -Loc. Casino s.n.c. , Castelnuovo Berardenga (SI)

C.F. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 343,Sub.5, cat. C/6, cl. 1, mq.108, sup. tot. mq. 117 R.€. 133,87

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di VARIAZIONE del 02/08/2019 Pratica n. SI0031382 in atti dal 05/08/2019 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABB URBANO (n. 11782.1/2019)

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta la rispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi .

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.02.06 Opificio p.T-1-2 -Loc. Casino s.n.c. , Castelnuovo Berardenga (SI)

C.F. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 343,Sub.6, cat. D/1, R.€. 1.860,00

L'unità immobiliare è stata costituita con denuncia di VARIAZIONE del 02/08/2019 Pratica n. SI0031382 in atti dal 05/08/2019 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABB URBANO (n. 11782.1/2019)

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta la rispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi .

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto



Intestazione catastale immobili censiti al Catasto Fabbricati:

A.2.03 TERRENI

A.2.03.01- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124,p.lla 64, seminativo c.3, Ha 01.91.30 RD €. 49,40, RA €. 49,40

La p.lla catastale già censita alla data di impianto meccanografico del 3.09.1971 trae l'attuale consistenza da FRAZIONAMENTO del 31/12/1974 in atti dal 21/07/1975 (n. 18875)

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.03.02- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 65 seminativo, cl.3, Ha 01.57.40 RD €. 40,65, RA €. 40,65

La p.lla catastale era già censita alla data di impianto meccanografico del 3.09.1971 e da tale data non ha subito variazioni.

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.03.03- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 77 Ha 0.39.10

p.lla 77/AA seminativo, cl.4, Ha 00.31.96 ,RD €. 4,13, RA €. 4,95

p.lla 77/AB bosco ceduo, cl.3,Ha 0.07.14, RD €. 0,22, RA €. 0,11



La p.lla catastale già censita alla data di impianto meccanografico del 3.09.1971 , trae l'attuale suddivisione in porzioni da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/05/2022 Pratica n. SI0091606 in atti dal 29/11/2022 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 91606.1/2022)

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2022) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 13/05/2022 all'organismo pagatore artea con la domanda 6800961 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 6800961)

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.03.04- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 80, bosco alto,cl.2, Ha 0.46.70, RD €. 8,44, RA €. 0,72

La p.lla catastale già censita alla data di impianto meccanografico del 3.09.1971 , trae l'attuale consistenza da VARIAZIONE GEOMETRICA del 27/05/1996 in atti dal 28/05/1996 (n. 79396.1/1996)Annotazioni: varia con le particelle: 295

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.03.05- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 96, seminativo arborato, cl. 2, Ha 01.37.60, RD €. 60,40 RA €. 39,09

La p.lla catastale era già censita alla data di impianto meccanografico del 3.09.1971 e da tale data non ha subito variazioni.

Verifica coerenza



Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.03.06- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 97, seminativo, cl. 2, Ha 0.79.70, RD €. 34,99 RA €. 26,76

La p.lla catastale era già censita alla data di impianto meccanografico del 3.09.1971 e da tale data non ha subito variazioni.

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.03.07- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 103, seminativo, cl. 2, Ha 0.54.80, RD €. 24,06 RA €. 18,40

La p.lla catastale era già censita alla data di impianto meccanografico del 3.09.1971 e da tale data non ha subito variazioni.

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.03.08- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 161, seminativo, cl. 4, Ha 0.00.15, RD €. 0,02 RA €. 0,02

La p.lla catastale trae origine da FRAZIONAMENTO del 31/12/1974 in atti dal 21/07/1975 (n. 18875)

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto



A.2.03.09- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 162, seminativo, cl. 4, Ha 01.62.55, RD €. 20,99 RA €. 25,19

La p.lla catastale trae origine da FRAZIONAMENTO del 31/12/1974 in atti dal 21/07/1975 (n. 18875)

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.03.10- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 229, seminativo arborato, cl. 3, Ha 00.05.72, RD €. 1,48 RA €. 1,18

La p.lla catastale trae origine da FRAZIONAMENTO del 24/06/1990 in atti dal 28/06/1991 (n. 404.2/1990)

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.03.11- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 249, seminativo, cl. 3, Ha 03.14.40 RD €. 81,19 RA €. 81,19

La p.lla catastale trae origine da FRAZIONAMENTO del 06/05/1993 in atti dal 11/05/1993 (n. 94093.10/1993) del mappale predecessore p.lla 53

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.03.12- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

E.I. Rg.175/2024 Tribunale di Siena



C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 253, seminativo, cl. 3, Ha 00.00.60 RD €. 0,15 RA €. 0,15

La p.lla catastale trae origine da FRAZIONAMENTO del 06/05/1993 in atti dal 11/05/1993 (n. 94093.11/1993) del mappale predecessore p.lla 54

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.03.13- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 255, uliv-vigneto, cl. 3, Ha 0.02.20 RD €. 0,62 RA €. 0,62

La p.lla catastale trae origine da FRAZIONAMENTO del 06/05/1993 in atti dal 11/05/1993 (n. 94093.12/1993) del mappale predecessore p.lla 55

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.03.14- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 257, seminativo, cl. 4, Ha 00.02.90 RD €. 0,37 RA €. 0,45

La p.lla catastale trae origine da FRAZIONAMENTO del 06/05/1993 in atti dal 11/05/1993 (n. 94093.9/1993) del mappale predecessore p.lla 61

Segue TABELLA DI VARIAZIONE del 13/05/2022 Pratica n. SI0091845 in atti dal 29/11/2022 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 91845.1/2022)

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2022) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 13/05/2022 all'organismo pagatore artea con la domanda 6800961 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 6800961)



Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.03.15- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 259, seminativo, cl. 3, Ha 00.01.70 RD €. 0,44 RA €. 0,44

La p.lla catastale trae origine da FRAZIONAMENTO del 06/05/1993 in atti dal 11/05/1993 (n. 94093.7/1993)del mappale predecessore p.lla 62

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.03.16- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 261, bosco alto,cl.2, Ha 0.06.90, RD €. 1,25 RA €. 0,11

La p.lla catastale trae origine da FRAZIONAMENTO del 06/05/1993 in atti dal 11/05/1993 (n. 94093.8/1993)del mappale predecessore p.lla 63

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.03.17- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 265, seminativo arborato,cl.3, Ha 0.79.80, RD €. 20,61 RA €. 16,49

La p.lla catastale trae origine da FRAZIONAMENTO del 06/05/1993 in atti dal 11/05/1993 (n. 94093.6/1993)del mappale predecessore p.lla 70

Verifica coerenza



Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.03.18- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 269, seminativo ,cl.4, Ha 0.41.16, RD €. 5,31 RA €. 6,38

La p.lla catastale trae origine da FRAZIONAMENTO del 06/05/1993 in atti dal 11/05/1993 (n. 94093.13/1993)del mappale predecessore p.lla 226

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.03.19- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 293, seminativo ,cl.3, Ha 0.08.00, RD €. 2,07 RA €. 2,07

La p.lla catastale trae origine da FRAZIONAMENTO del 02/03/1994 in atti dal 02/03/1994 (n. 26694.1/1994)del mappale predecessore p.lla 69

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.03.20- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 301, seminativo ,cl.3, Ha 0.18.50, RD €. 4,78 RA €. 4,78

La p.lla catastale trae origine da FRAZIONAMENTO del 02/03/1994 in atti dal 02/03/1994 (n. 26694.5/1994)del mappale predecessore p.lla 243

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto



A.2.03.21- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 333, seminativo arborato,cl.3, Ha 0.64.90, RD €. 16,76 RA €. 13,41

La p.lla catastale trae origine da FRAZIONAMENTO del 22/02/2007 Pratica n.SI0021113 in atti dal 22/02/2007 (n. 21113.1/2007)del mappale predecessore p.lla78

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.03.22- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 334, seminativo arborato,cl.3, Ha 0.33.30, RD €. 8,60 RA €. 6,88

La p.lla catastale trae origine da FRAZIONAMENTO del 22/02/2007 Pratica n.SI0021113 in atti dal 22/02/2007 (n. 21113.1/2007)del mappale predecessore p.lla78

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.03.23- Terreno agricolo, loc. Casino ,Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 336, seminativo arborato,cl.4, Ha 0.04.54, RD €. 0,59 RA €. 0,59

La p.lla catastale trae origine da FRAZIONAMENTO del 22/02/2007 Pratica n.SI0021113 in atti dal 22/02/2007 (n. 21113.1/2007)del mappale predecessore p.lla 299

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.03.24- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

E.I. Rg.175/2024 Tribunale di Siena



C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 337, seminativo ,cl.4, Ha 0.43.29, RD €. 5,59 RA €. 6,71

La p.lla catastale trae origine da FRAZIONAMENTO del 22/02/2007 Pratica n.SI0021113 in atti dal 22/02/2007 (n. 21113.1/2007)del mappale predecessore p.lla 305

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.03.25- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 338, seminativo ,cl.4, Ha 0.02.11, RD €. 0,27 RA €. 0,33

La p.lla catastale trae origine da FRAZIONAMENTO del 22/02/2007 Pratica n.SI0021113 in atti dal 22/02/2007 (n. 21113.1/2007)del mappale predecessore p.lla 305

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

A.2.03.26- Terreno agricolo, loc. Casino, Castelnuovo Berardenga

C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga

F° 124, p.lla 347, seminativo ,cl.2, Ha 1.15.26, RD €. 50,60 RA €. 38,69

La p.lla catastale trae origine da Tipo Mappale del 27/09/2011 Pratica n. SI0117077 in atti dal 27/09/2011 presentato il 26/09/2011 (n. 117077.1/2011) già p.lla 297

Verifica coerenza

Si attesta la coerenza tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella in atti del catasto

Intestazione catastale immobili censiti al Catasto Terreni:



Conclusioni

Per i beni oggetto di pignoramento immobiliare si attesta la coerenza soggettiva catastale, mentre non è rispettata la coerenza oggettiva relativamente alla rappresentazione grafica nella mappa e nelle planimetrie catastali .

I costi complessivi da sostenere per la regolarizzazione catastale ammontano ad €. 2.800,00 .

A.3.Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

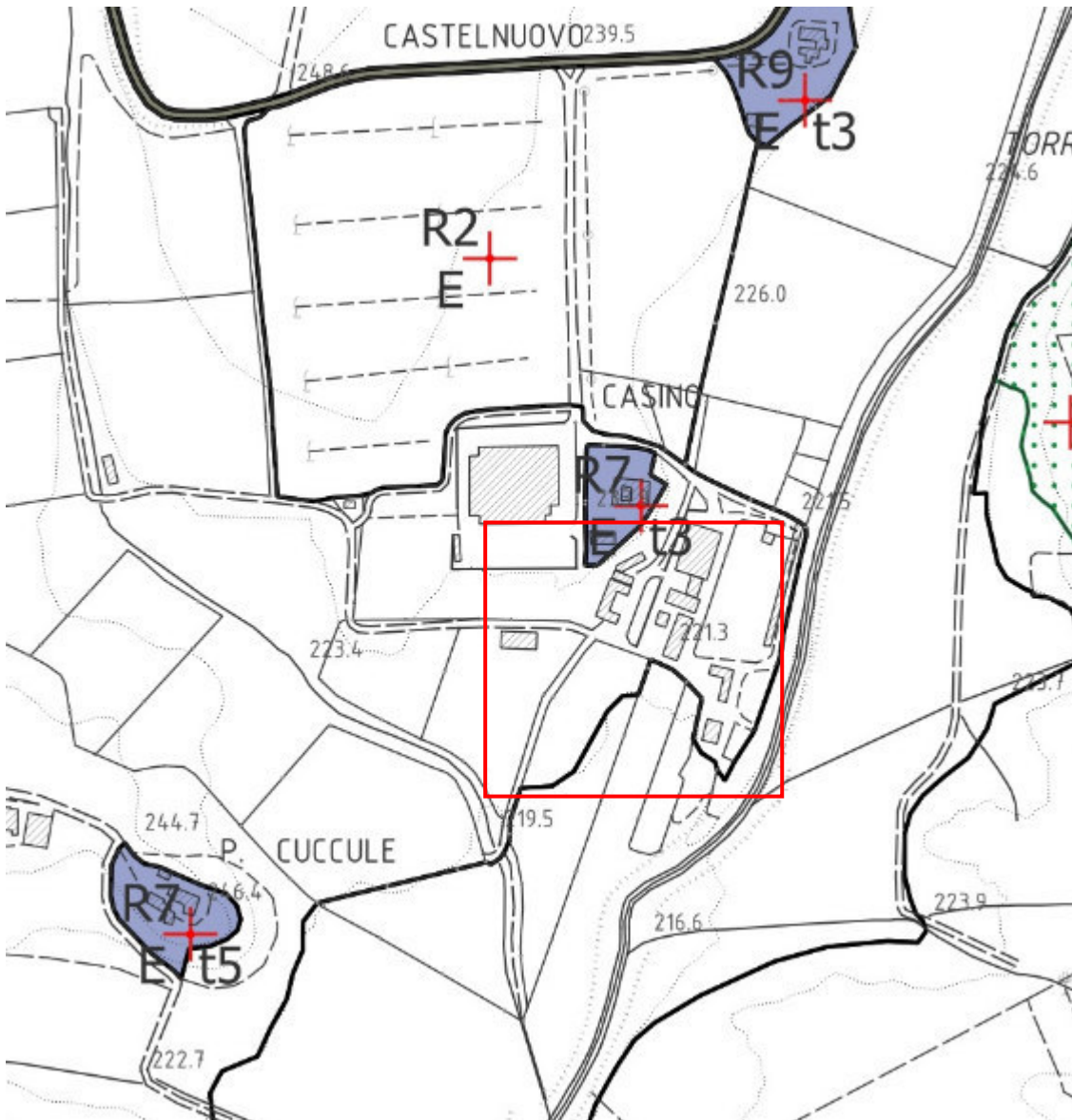
In base al Piano Strutturale il compendio immobiliare ricade all'interno dell'UTOE 7 Montaperti-San Piero –Territorio rurale normato dagli artt. 30,56 e 63 delle N.T.A.



Estratto Piano Strutturale



In base al Piano Operativo Comunale il compendio immobiliare ricade in ambito del territorio rurale normato dagli artt. 28/66/67 delle NTA .



Estratto del P.O.

•Art. 28 Disciplina di intervento di tipo 6 (t6)

1. La disciplina di intervento di tipo 6 (t6) consente, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal presente articolo, interventi fino alla demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, oltre che le addizioni volumetriche agli edifici residenziali, come definiti dalle disposizioni regionali.

E.I. Rg.175/2024 Tribunale di Siena



2. La disciplina di tipo 6 (t6), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t5, consente:

a) gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, come definita dalle norme regionali e purché non comportanti incremento di volume totale, sia entro che fuori terra; tali interventi devono prevedere il mantenimento di almeno parte del sedime preesistente, un'altezza massima di 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio esistente e garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico; per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico tali interventi, ai sensi di legge, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume; in ogni caso negli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono essere utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge;

b) per i soli edifici ad uso residenziale unifamiliari, bifamiliari oppure con SE inferiore a 350 mq. se con più di due alloggi, l'ampliamento una tantum all'esterno della sagoma esistente fino a 25 mq. di Superficie edificata o edificabile (SE) per ciascuna unità abitativa esistente alla data di adozione del Piano Operativo; sono esclusi gli edifici che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento previste dal Regolamento Urbanistico previgente; l'altezza massima (Hmax) degli ampliamenti non può superare l'altezza dell'edificio di riferimento esistente; le addizioni volumetriche devono essere realizzate in aderenza ed in continuità con le superfici utili (SU) dell'alloggio verso spazi liberi pertinenziali ed inserirsi correttamente rispetto al fabbricato esistente, evitando di impegnare vedute panoramiche e preferibilmente essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è il miglioramento qualitativo, architettonico e funzionale, degli edifici esistenti ed anche il raggiungimento di prestazioni energetiche particolarmente qualificanti; tutti i progetti di addizione non devono comportare l'introduzione di elementi dissonanti nei prospetti dell'edificio e nella sua area di pertinenza, per la quale si deve proporre contestualmente un riordino, assicurando una adeguata qualificazione degli interventi



proposti, attraverso soluzioni architettoniche appropriate al contesto, da documentare con specifici elaborati.

3. Purché sia garantito il raggiungimento di una migliore qualità architettonica anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico, nel territorio urbanizzato con la disciplina di tipo 6 (t6) sono ammessi interventi di sostituzione edilizia di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale con incremento della SE fino ad un massimo del 30% di quella originaria riferita all'edificio principale; l'altezza massima (Hmax) del nuovo edificio non può superare 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio esistente. Gli interventi di sostituzione edilizia e quelli di addizione volumetrica di cui ai precedenti commi sono tra di loro alternativi e non possono essere cumulati.

•Art. 66 Interventi sugli edifici

1. Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente, quale che sia la destinazione d'uso in atto o prevista, ad eccezione di quanto specificato al successivo comma 3 per le aziende agricole, deve osservare i limiti stabiliti dal tipo di disciplina di intervento indicato dalle Tavole di progetto del PO o, per edifici, complessi e manufatti non di pregio architettonico o valore storico documentale, per i quali le Tavole di progetto del PO non riportano una specifica sigla riferita alla disciplina di intervento - compresi quelli legittimi esistenti non cartografati -, i limiti previsti dalla disciplina di intervento t6.

2. Per gli edifici e i complessi edilizi di antica formazione dovranno essere mantenuti e/o ripristinati i caratteri rurali, non ammettendo elementi costruttivi, di finitura e di arredo riconducibili a contesti urbani o comunque estranei, così come indicato anche al successivo art. 72 per gli spazi di pertinenza.

Negli interventi di recupero si dovranno eliminare le forme di degrado tipologico esistenti e gli eventuali manufatti incongrui e risanare le forme di alterazione presenti. Inoltre devono essere conservati e recuperati gli elementi architettonici qualificanti degli edifici e degli spazi aperti, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie tipiche.



Negli interventi su edifici di matrice storica si dovrà comunque prevedere il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali; non sono pertanto ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali ed elementi:

- architravi o archi in cemento a vista nelle aperture;
- parapetti in cemento armato a vista;
- intonaci in malta di cemento;
- persiane in alluminio anodizzato verniciato;
- avvolgibili e rotolanti;
- canne fumarie in cemento a vista o materiale analogo.

3. Nel caso di edifici aziendali a destinazione d'uso agricola ai quali il PO attribuisce la disciplina di intervento t4, t5 o t6, sempreché non sia previsto il mutamento della destinazione d'uso agricola, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 71 commi 1bis e 2 della L.R. 65/2014 e s.m.i., che nel caso di ampliamenti volumetrici devono essere considerati alternativi a quelli previsti dalle presenti Norme, ovvero:

a) ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 100 mc. per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre i 300 mc. per gli annessi agricoli;

b) trasferimenti di volumetrie che non eccedono per ogni singolo edificio aziendale il 20% del volume legittimamente esistente; i volumi trasferiti non si cumulano tra di loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui al precedente punto a).

Qualora ne sia inequivocabilmente dimostrata l'indispensabilità alla funzionalità aziendale e l'impossibilità di una diversa localizzazione, gli ampliamenti di cui alla lettera a) sono ammessi anche nel caso di annessi agricoli con disciplina di intervento t3.

3. Nel caso di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia si applicano integralmente i criteri insediativi per i nuovi edifici e manufatti rurali riportati all'art. 86 delle presenti Norme.

4. Per i nuclei e le case isolate ed in generale negli interventi previsti in aree sprovviste di pubblica fognatura, i sistemi di trattamento dovranno essere compresi tra quelli appropriati individuati dalla D.P.G.R. n. 46/R/2008, scelti anche con l'obiettivo di tutelare le acque



sotterranee; i medesimi indirizzi sono da considerare anche nei casi di interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione.

•Art. 67 Usi compatibili degli edifici

1. Per gli edifici esistenti nel territorio rurale, fermo restando quanto disposto dalla L.R. 65/2014 e s.m.i. in merito alle limitazioni al mutamento della destinazione agricola e gli obblighi sottoscritti e fatte salve le destinazioni d'uso specificamente individuate nelle Tavole di progetto del PO e ulteriori prescrizioni riferite a singoli ambiti, valgono le prescrizioni riportate ai seguenti commi.

2. Secondo le destinazioni d'uso in atto e in relazione alle discipline di intervento attribuite dal PO per gli edifici ed i complessi edilizi nel territorio rurale sono consentiti i seguenti mutamenti di destinazione d'uso:

- per le abitazioni rurali (edifici a destinazione d'uso agricola), è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza civile e sono inoltre ammesse le destinazioni spazi e attrezzature di servizi pubblici,

gli uffici privati compatibili a carattere professionale, le strutture associative e di servizio nei settori socio- sanitario e culturale (inclusi nella sottocategoria e1), i laboratori di artigianato di servizio di tipo b3;

- per le abitazioni civili (unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale), sono sempre ammesse le destinazioni d'uso spazi e attrezzature di servizi pubblici e direzionali e di servizio, quali ad esempio gli studi professionali compatibili e le strutture associative e di servizio nei settori socio-sanitario e culturale; nel caso di edifici con disciplina di intervento t5 o t6 che presentano abitazioni al primo piano e annessi o altri spazi accessori al piano terra, questi potranno essere utilizzati, alternativamente, come nuova unica unità immobiliare residenziale – nel rispetto delle dimensioni minime prescritte dal piano - o come spazio abitabile a integrazione dell'abitazione soprastante, comunque garantendo il mantenimento delle adeguate superfici accessorie, come specificato al successivo comma 5.



- Per gli altri edifici con discipline di intervento t1, t2, t3, t4 o t5, oltre che quelli per la destinazione agricola, gli usi consentiti sono quelli residenziale – in ogni caso non consentita per gli edifici con disciplina di intervento t5 e SE superiore a 300 mq. -, direzionale e di servizio, limitatamente agli studi e servizi professionali, compresi gli studi di coworking professionale, e servizi privati di interesse sociale e culturale, quelli per attrezzature e servizi pubblici, e artigianale di servizio b3; per le seguenti categorie di edifici con le medesime discipline di intervento sono altresì consentiti, alle condizioni di seguito specificate, ulteriori usi:

a) nei nuclei rurali e negli aggregati:

- attività commerciali al dettaglio limitatamente alla tipologia c1 come definita all'art. 11 delle presenti Norme;
- attività turistico-ricettive limitatamente alle sotto-categorie d1 e d2 come definite all'art. 12 delle presenti Norme;

b) nei grandi complessi edilizi, esclusivamente nel caso di intervento riguardante l'intero complesso edilizio:

- attività turistico-ricettive limitatamente alle sotto-categorie d1 e d2 come definite all'art. 12 delle presenti Norme; in tale caso, come complementari e integrati, sono compatibili anche:
- gli usi per le attività di somministrazione di alimenti e bevande, esclusivamente nei locali posti al piano terreno ed in ambiti facilmente accessibili da strade pubbliche;
- gli usi per le attività sportive e ricreative, purché sia assicurata l'unitarietà gestionale e strutturale tra queste e le strutture ricettive;
- attività direzionali e di servizio nelle sotto-categorie e2 ed e4, come definite all'art. 13 delle presenti Norme.

3. Per gli edifici con disciplina di intervento t6 e per gli edifici con disciplina di intervento t5 con SE superiore a 300 mq. è ammesso il mutamento di destinazione d'uso ad attrezzature di servizio pubbliche, studi e servizi professionali, compresi gli studi di coworking professionale, e servizi privati di interesse sociale e culturale, attività artigianali ed in particolare l'artigianato di servizio e l'artigianato di produzione di beni artistici, oltre



alle attività di servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali, attività di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento.

4. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso a residenza le unità immobiliari originate nel complesso edilizio (insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile) devono risultare con una Superficie edificata (SE) media non inferiore a 80 mq., comprese le superfici accessorie (SA) richieste al successivo comma; per il valore loro riconosciuto, nel caso di edifici con discipline di intervento t1, t2, t3 e t4 è comunque ammesso il mutamento di destinazione d'uso a residenza di edifici isolati con SE non inferiore a 50 mq. Nel caso dei grandi complessi nell'edificio principale (villa, fattoria, casa colonica) le unità immobiliari originate devono risultare con una Superficie edificata (SE) minima non inferiore a 120 mq. e media non inferiore a 150 mq., comprese le superfici accessorie (SA) richieste.

5. Non sono consentiti nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo e per il ricovero di mezzi; tali spazi dovranno essere ricavati dai volumi esistenti. Per ciascuna unità immobiliare con resede autonomo deve pertanto essere dimostrata la disponibilità di adeguati locali accessori per una superficie di almeno 8 mq., mentre nel caso di resede condominiale la superficie dei locali accessori deve essere almeno di 12 mq.; tali locali potranno essere costituiti da manufatti accessori esistenti nel resede di pertinenza o reperiti al piano terreno dell'edificio, preferibilmente con accesso diretto all'esterno. Tale dotazione non è richiesta nel caso dell'unità immobiliare singola esito di cambio d'uso di un edificio isolato con disciplina t1, t2, t3 e t4 e SE inferiore a 80 mq.

6. In tutti gli insediamenti i manufatti pertinenziali devono rimanere funzionalmente connessi all'edificio principale.

Il mutamento della destinazione d'uso di manufatti minori e fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, manufatti parzialmente chiusi, serre, strutture di ricovero per animali...), anche se condonati, così come manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti, comunque autorizzati, è ammesso nel caso in cui tali manufatti siano utilizzati come locali accessori,



di servizio e di integrazione dell'abitazione o di altre destinazioni d'uso degli edifici principali e/o a supporto degli spazi di pertinenza.

Dalle verifiche tecniche effettuate mediante accesso agli atti edilizi depositati presso il Comune di Castelnuovo Berardenga è emerso che:

1-In data 29.03.1985 il Sindaco del Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava a
la C.E. N. 17/1985 (P.E. 152/1984) per la costruzione di complesso
zootecnico per allevamento equini da carne (scuderia, fienile). F°124 p.IIa 295

Comunicazione fine lavori del 10.07.1985;

Collaudo statico delle strutture metalliche a firma dell'Ing. depositato
all'Ufficio del Genio Civile di Siena in data 01.10.1985 pratica N. 1586;

Agibilità rilasciata dal Sindaco di Castelnuovo B.ga in data 11.11.1985 (cfr all.17)

Precede Atto Unilaterale d'Obbligo scrittura privata sottoscritta dal Notaio Giovanni
Ginanneschi di Siena del 10.01.1985 , registrato a Siena il 16.01.1985 al n. 132/1 Vol. 12
Mod 2 ed ivi trascritto in data 23.01.1985 ai nn RG 450 RP. 341

2- In data 01.04.1988 il Sindaco del Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava a
la C.E. N. 17/1988 (P.E. 160/1985) per la costruzione di una
scuderia , di un locale pompe per irrigazione, di un box per isolamento e ampliamento
fienile. Comunicazione inizio lavori del 20.04.1988; Comunicazione fine lavori del
22.07.1989. F°124 p.IIa 295 (cfr all.18)

Precede Atto Unilaterale d'Obbligo scrittura privata sottoscritta dal Notaio Alfredo
Mandarini di Siena del 13.05.1987 , registrato a Siena il 21.05.1987 al n. 478/1 Vol. 16
Mod II ed ivi trascritto in data 01.06.1987 ai nn. RG 4135 RP. 2373

3-In data 04.05.1990 il Sindaco del Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava a
la C.E. N. 34/1990 (P.E. 32/1988) per costruzione
ricovero equini e ristrutturazione piano T fabbricato denominato Casanuova.
Comunicazione inizio lavori del 08.05.1990. F°124 p.IIa 295 (cfr all.19)



Precede Atto Unilaterale d'Obbligo scrittura privata sottoscritta dal Notaio Alfredo Mandarini di Siena del 09.04.1990, registrato a Poggibonsi il 12.04.1990 al n. 96 serie II trascritto a Siena in data 18.04.1990 ai nn. RG 3088 RP. 1970

4- In data 01.10.1994 il Sindaco del Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava a
l'Autorizzazione Edilizia N. 72 (P.E. N. 61/1994) per la
costruzione di giostra e tondino. F°124 p.IIa 295 (cfr all.20)

5- In data 12.12.1994 il Sindaco del Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava a
l'Autorizzazione Edilizia N. 95 per installazione
provvisoria di box per cavalli . Segue autorizzazione in variante prot. n. 929/95 del
09.04.1996. F°124 p.IIa 295 (cfr all.21)

6- In data 05.09.1996 il Sindaco del Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava a
la C.E. N. 93 (P.E. 1996/84) per ampliamento di un
fabbricato esistente e costruzione di un fabbricato rurale pluriuso. Comunicazione inizio
lavori del 05.09.1997. Segue Autorizzazione di variante in corso d'opera pratica N.
250/1998 del 15.07.1999 . Comunicazione fine lavori del 03.02.2000. F°124 p.IIa 295 (cfr
all.22)

7- In data 20.07.1996 il Sindaco del Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava a
la C.E. N. 79 (P.E. 1996/18) relativa alla costruzione di un
servizio igienico in ampliamento ad un fabbricato rurale adibito a uffici. Comunicazione
inizio lavori del 11.11.1996. Segue variante P.E. n. 307/1997. Comunicazione fine lavori
del 25.05.1999. Certificato di collaudo del 25.05.1999. F°124 p.IIa 295 (cfr all.23)

8-P.E. 305/2001 DIA del 25.07.2001 presentata da . per
realizzazione di pozzo ad uso irriguo. F°124 p.IIa 97 (cfr all.24)

9- In data 28.11.2002 il Sindaco del Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava a
la C.E. N. 84 (P.E. 206/01) per realizzazione n. 10 box per
cavalli . F°124 p.IIa 295 (cfr all.25)

10- In data 05.04.2007 il Sindaco del Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava a
il Permesso di Costruire N.20 (P.E. P99/06) per la



realizzazione di un fabbricato pluriuso a servizio dell'allevamento , cui segue Autorizzazione in Variante del 02.08.2007 (P.E. N. P197/07)

Seguono :

Comunicazione inizio lavori del 06.08.2007; proroga di mesi 12 rilasciata il 12.07.2010;

Comunicazione Fine lavori parziale del 29.09.2011. F°124 p.IIIa 343 (cfr all.26)

11-In data 03.08.2010 il Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava al

Attestazione di Conformità in Sanatoria N. 45 (Pratica ACS 138/2010) per ampliamento di un fienile e costruzione di n. 8 box per cavalli. F°124 p.IIIa 295 (cfr all.27)

12- In data 03.08.2010 il Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava al

Attestazione di Conformità in Sanatoria N. 42 (Pratica ACS 161/2010) per copertura di tondino e giostra, copertura pista di allenamento e realizzazione di un pergolato. F°124 p.IIIa 295 (cfr all.28)

13- P.E. 54/2011 DIA del 09.03.2011 presentata da _____ per costruzione di un pergolato fotovoltaico e sistemazione piazzale di un fabbricato aziendale. F°124 p.IIIa 343 (cfr all.29)

14- P.E. 231/2011 S.C.I.A. del 30.09.2011 presentata da _____ per completamento opere di cui al P.d.C. n.20/2007 . Comunicazione inizio lavori del 19.11.2010. F°124 p.IIIa 343 (cfr all.30)

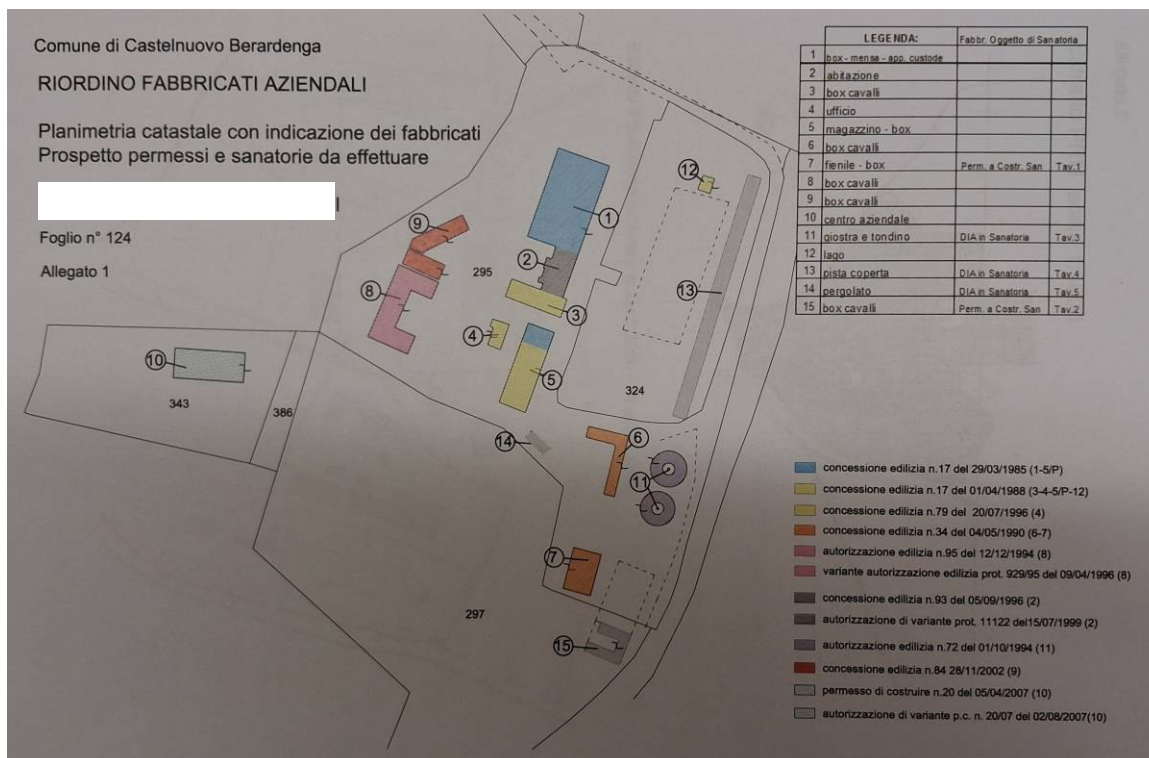
15-In data 17.07.2012 il Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava al

I P.d.C. N. 15 (P.E. 292/2011) per interventi di ristrutturazione edilizia e nuovo locale tecnico su edificio utilizzato a magazzino e destinato a locale mensa, spogliatoio e accessorio per l'attività aziendale. F°124 p.IIIa 295 (cfr all.31)

Difformità edilizie

Per meglio comprendere la distribuzione e destinazione d'uso degli immobili che insistono nell'azienda viene utilizzato l' elaborato grafico allegato ad una delle pratiche edilizie richiamate :





Ubicazione edifici aziendali

A) F° 124 p.IIa 295

Nel mappale 295 insistono i fabbricati:

- 1-2-3 Costituiscono una struttura composta da due corpi di fabbrica destinati a box per cavalli collegati al p.T. da portico sovrastato al p.1° da un'abitazione uso foresteria con accesso da scala esterna;
- 4- Struttura isolata ad un solo piano fuori terra , destinata a ufficio aziendale
- 5-Edificio isolato a pianta rettangolare e piano unico fuori terra, suddiviso in locale magazzino e box per cavalli;
- 6 -Edificio a pianta irregolare, ad un solo piano fuori terra , destinato a box per cavalli ;
- 7-Fienile con annessi 6 box per cavalli e due tettoie;
- 8-Edificio destinato a box per cavalli non più esistente (permane unicamente la platea di fondazione della superficie dicirca mq. 446,00);
- 9- Edificio ad un solo piano fuori terra destinato a box per cavalli;
- 11- Giostra e tondino per cavalli;
- 12-Locale pompa e laghetto;

13-Pista scoperta;

14-Pergolato;

15- In prossimità del fabbricato adibito ad alloggio pompa è inoltre presente una struttura in ferro e legno a base rettangolare elevata su unico piano fuori terra , delle dimensioni di ml. 3,00 x 13,35 , con altezza media ml. 1,83 non rappresentata nei titoli edilizi reperiti;

16-Edificio semidiruto originariamente destinato a stalla , del quale permangono le murature perimetrali e parte dell'orditura lignea di copertura

17-concimaia a base rettangolare costituita da platea in c.a. e delimitata su tre lati da setti in c.a.

Coperture in fibrocemento

In via preliminare si evidenzia che gli edifici n. 1,3,4,5,6 e 7 presentano copertura in fibrocemento per complessivi mq. 1.968,00 circa, in condizioni di forte degrado e pertanto soggetta a bonifica.

Al fine di quantificare i costi di bonifica che incideranno sul valore del compendio immobiliare, la sottoscritta si è rivolta a due ditte specializzate nel settore della bonifica amianto , quali Artecology s.r.l. e Italia Spunghi

I relativi preventivi sono allegati alla presente relazione (cfr all.32)

Il costo di bonifica e rifacimento delle coperture mediante onduline plastificate viene prudenzialmente determinati effettuando una media aritmetica tra gli importi complessivi indicati nei due preventivi:

€. (123.122,50+128.767,50) : 2 = **€. 125.945,00 + I.V.A.**

Difformità edilizie

Dal confronto operato tra elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e stato dei luoghi sono emerse le difformità seguenti:

- aumento di volume
- modifiche prospetti (nuove aperture)
- modifiche interne



•opere realizzate in assenza di titolo edilizio

a) Aumento di volume

Dal confronto tra dimensioni piano altimetriche degli edifici riportate negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e misurazioni rilevate in loco , emergono le seguenti difformità volumetriche:

Edificio	Titolo Edilizio abilitante	Sup. Mq.	H.	Vol. mc.	Sup reale	h.reale	Vol.reale.	Divergenza mc.
1	C.E.17/1985	618,24	h.min.3,00	1855,00	625,32	3,00	1.875,96	+ 20,96
4	P.E.307/1997	49,51	h.m.3,32	164,37	49,51	h.m. 3,55	175,76	+ 11,39
5	C.E.34/1990	300,00	h.min.4,00	1.200,00	310,88	4,30	1.336,78	+ 136,78
6	C.E.34/1990	121,50	h.m. 3,00	364,50	121,50	h.m. 3,26	396,09	+ 31,59
12	C.E. 17/1988	22,50	h.min 2,70	60,75	22,50	h.min. 2,90	65,25	+ 4,50
TOTALE VOLUME ECCEDENTE mc.								205,22

Riferimenti normativi

L'art. 66 c.3 lettera a) delle N.T.A stabilisce che, nel caso di edifici aziendali a destinazione agricola ai quali il Piano Operativo attribuisce disciplina t4, t5 o t6, e purché non sia previsto il **mutamento della destinazione d'uso agricola**, sono consentiti interventi di ampliamento volumetrico:

fino ad un massimo di 100 mc per ogni abitazione rurale

fino ad un massimo del **10% del volume esistente**, e comunque **non oltre 300 mc**, per gli **annessi agricoli**.

Analoga previsione è contenuta nell'**art. 71 comma 1-bis della L.R.T. 65/2014**.



b) Modifiche prospetti

Edificio 1

trasformazione di finestra in porta

apertura nuova porta di accesso ai box

c) Modifiche interne

Edificio 1

modifiche interne consistenti nella demolizione e ricostruzione tramezzi con diversa distribuzione degli spazi interni della zona destinata a dormitorio e servizi.

d) Assenza di titolo edilizio

1-In prossimità dell'edificio n.9 permane la platea in cemento armato sulla quale era collocata la struttura dell'edificio n.8 non più esistente.

L'art. 70 c.2 delle N.T.A. del Piano Operativo Comunale stabilisce che le unità volumetriche crollate o demolite possano essere ripristinate solo qualora risulti ancora riconoscibile **almeno il 50% dell'involucro edilizio**.

Non sussistendo tale condizione, **la platea dovrà essere demolita con ripristino dello stato dei luoghi**.

Costo stimato per demolizione e smaltimento:

€ 24.530,00 + IVA

2-Il manufatto precario indicato al punto 15 , dotato di copertura in fibro-cemento , è stato realizzato in assenza di titolo edilizio .

L'opera **non risulta** sanabile pertanto dovrà essere demolita con ripristino dello stato dei luoghi .

Costi stimati per demolizione e smaltimento **€ 2.500,00+ IVA**



Ulteriori difformità

-Per l'edificio n. 6 non si rilevano difformità dimensionali , tuttavia la disposizione planimetrica risulta ribaltata rispetto alla pianta allegata alla C.E. n. 34/1990

-Gli immobili n.11 (giostra e tondino) risultano privi della copertura autorizzata con Attestazione di Conformità in Sanatoria N. 42/2010

-La copertura della pista per cavalli ed il pergolato (immobili n.13 e14) autorizzati con Attestazione di Conformità in Sanatoria N. 42/2010 non risultano più esistenti

-Con Attestazione di Conformità in Sanatoria N. 45/2010, veniva autorizzata la costruzione del fabbricato rurale n.16 della superficie di mq. 95,00 .

La struttura risulta oggi priva di copertura, ma essendo ancora presenti le murature perimetrali , sarà possibile un futuro recupero della volumetria autorizzata.

Sanabilità delle difformità edilizie

Premesso che all'epoca della realizzazione degli immobili non esisteva una normativa specifica per gli edifici rurali , l'aumento volumetrico accertato potrà essere sanato ai sensi dell'art. 66 c.3 lettera a) delle N.T.A. Piano Operativo vigente **solo** nel caso in cui il soggetto proponente sia un' azienda agricola a titolo principale.

In caso contrario, sarà necessario procedere al ripristino dello stato originario.

Fermo restando quanto sopra, le difformità edilizie rilevate potranno essere sanate mediante istanza di Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 .

Costi:

Sanatoria edilizia

Oblazione per edifici rurali € 1.032,00

Diritti di segreteria € 150,00

Marche da bollo € 32,00

Sommano € 1.214,00

Spese tecniche

Istruttoria pratica edilizia € 3.000,00 oltre accessori



Riepilogo costi per smaltimento amianto e conformità edilizia

Smaltimento amianto **€. 125.945,00 + I.V.A.**

Costi di ripristino **€. 27.030,00 + I.V.A**

Sanatoria edilizia **€. 1.214,00**

Spese tecniche **€. 3.000,00 + accessori**

B)F° 124 p.IIIa 343

I titoli edilizi relativi alla costruzione dell'edificio, rilasciati dal Comune di Castelnuovo Berardenga sono i seguenti:

-Permesso di Costruire N.20 (P.E. P99/06) per la realizzazione di un fabbricato pluriuso a servizio dell'allevamento , cui segue Autorizzazione in Variante del 02.08.2007 (P.E. N. P197/07); Pratica strutturale N. 028138 depositata il 24.07.2007 all'Ufficio del Genio Civile di Siena; Collaudo statico delle strutture depositato in data 06.09.2009.

-DIA N. 129/2010 in variante per opere interne ed esterne; Comunicazione Fine lavori parziale del 29.09.2011;

- P.E. 231/2011 S.C.I.A. del 30.09.2011 per completamento opere di cui al P.d.C. n.20/2007 . Comunicazione inizio lavori del 19.11.2010.

- P.E. 54/2011 DIA del 09.03.2011 per costruzione di un pergolato fotovoltaico e sistemazione piazzale di un fabbricato aziendale. F°124 p.IIIa 343

Difformità edilizie accertate

Premesso che:

-gli ambienti posti al piano seminterrato del fabbricato presentano finiture al grezzo;

-gli ambienti posti ai piani superiori necessitano di opere di completamento quali pavimentazioni , infissi interni e impianti tecnologici ;

-non risultano depositate agli atti del Comune di Castelnuovo Berardenga la comunicazione di fine lavori e le attestazioni di abitabilità/agibilità delle unità immobiliari con relativi allegati ;



si rileva che l'attuale suddivisione degli spazi interni è coerente a quella rappresentata nelle planimetrie catastali delle unità immobiliari che insistono nel fabbricato ma non a quella rappresentata negli elaborati progettuali .

Dal confronto operato tra stato dei luoghi e ultima pratica edilizia depositata presso il Comune (SCIA P.E. 231/2011) emergono le difformità seguenti:

- 1-aumento del volume emergente
- 2-modifiche dei prospetti
- 3-modifiche interne (variata distribuzione degli spazi)

Come previsto da Piano Attuativo approvato con D.C.C. n. 164 del 31.10.2005 il volume emergente fuori terra del fabbricato non deve superare mc. 1.200,00.

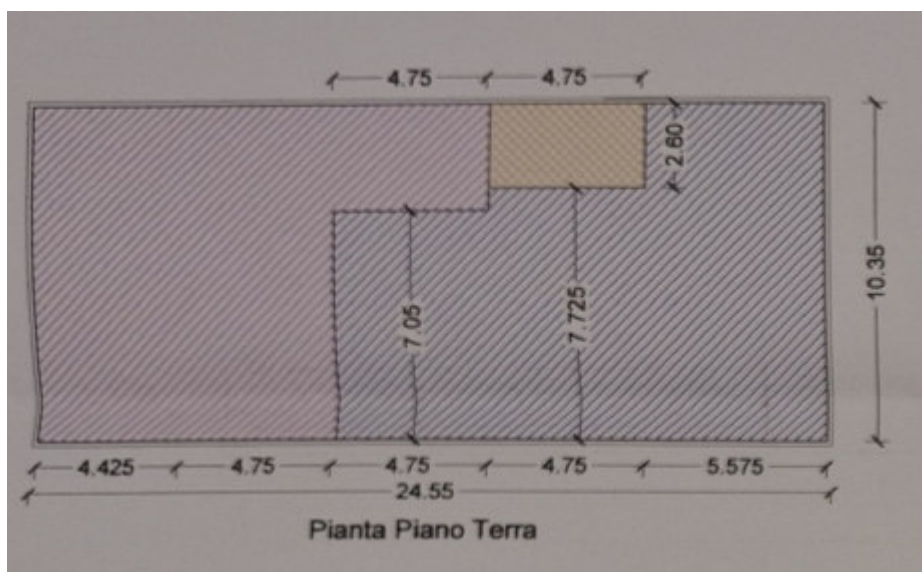
Nella Tavola N.10 allegata alla SCIA P.E. 231/2011 il volume emergente dell'edificio viene così determinato:

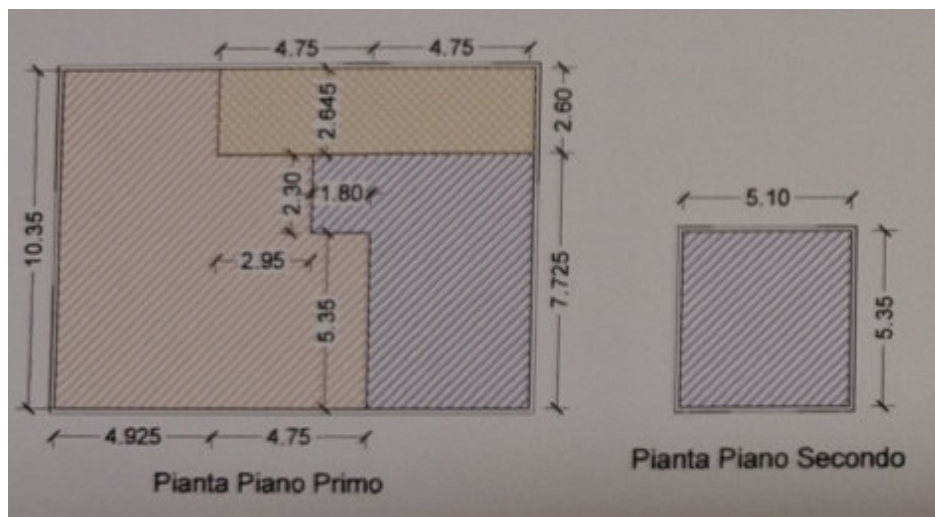
Clinica p.terra mc. 299,42 <300,00 mc

Uffici e locali di rappresentanza p.T-1°-2° +50% parti comuni mc. 599,55 < 600,00 mc

Abitazione conduttore p.1° +50% parti comuni mc. 299,99 < 300 mc.

Tot. volume emergente mc. 1.198,96 < a mc. 1.200,00





Computo volume emergente						
		A	B	H	Volume	
Piano terra	Cinica	4,45 x	10,35 x	2,70 =	124,36 mc	
		4,75 x	10,35 x	2,70 =	132,74 mc	
		4,75 x	3,30 x	2,70 =	42,32 mc	
sommato					299,42	< 300mc
Piano terra	Uffici e locali di rappresentanza	5,575 x	10,35 x	2,70 =	155,79 mc	
		4,75 x	7,725 x	2,70 =	99,07 mc	
		4,75 x	7,05 x	2,70 =	90,42	345,28
Piano primo		4,925 x	7,725 x	3,00 =	114,14 mc	
		1,80 x	2,30 x	3,00 =	12,42 mc	126,56
Piano secondo		5,10 x	5,35 x	2,70 =	73,67 mc	73,67
Piano terra	Parti comuni (50%)	2,60 x	4,75 x	5,70 =	35,20 mc	
Piano primo		4,75 x	2,645 x	3,00 =	18,85 mc	54,04
sommato					599,55	< 600mc
Piano primo	Abitazione conduttore	4,925 x	10,35 x	3,00 =	152,92 mc	152,92
		4,75 x	5,10 x	3,00 =	72,68 mc	72,68
		2,95 x	2,30 x	3,00 =	20,36 mc	20,36
Piano terra	Parti comuni (50%)	2,60 x	4,75 x	5,70 =	35,20 mc	35,20
Piano primo		4,75 x	2,645 x	3,00 =	18,85 mc	18,85
sommato					299,99	< 300mc
Totale mc					1.198,96	< 1200mc

Volume emergente attuale

Il volume emergente attuale calcolato in base alle superfici delle unità immobiliari e delle parti comuni del fabbricato emergente, corrispondente a quanto rappresentato negli atti catastali è il seguente:

Volume emergente attuale



		A B H	Volume	
Piano terra	Uffici e locali di rappresentanza	4,45x 10,35x 2,70	mc. 124,36	
		4,75x 10,35 x2,70	mc. 132,74	
		1,20x 3,80 x 2,70	mc. 12,31	
		9,50 x6,55x 2,70	mc. 168,01	
		5,575x10,35x2,70	mc. 155,79	
		3,11 x1,27 x2,70	mc. 10,65	
Piano primo		4,95x 6,80 x3,00	mc. 100,98	
		3,55x0,93x 3,00	mc. 9,91	
Piano secondo		5,35x5,10x2,70	mc 73,67	788,42
Piano terra	Parti comuni (50%)	3,11x 2,81x5,70	mc. 49,81	
		5,14x3,80x2,70	mc. 52,74	
Piano primo		4,75x3,50x3,00	mc. 49,875	83,56
		3,50x1,40x 3,00	mc. 14,70	
			Sommano 871,98 < 900 mc.	
Piano primo	Abitazione conduttore	4,925x10,35x3,00	mc. 152,92	
		4,75x6,80x3,00	mc. 96,90	249,82
Piano terra	Parti comuni (50%)	3,11x 2,81x5,70	mc. 49,81	44,64
		5,14x3,80x2,70	mc. 52,74	
Piano primo		4,75x3,50x3,00	mc. 49,875	
		3,50x1,40x 3,00	mc. 14,70	
			Sommano 330,38 > 300 mc	
			TOTALE mc. 1.202,36 > 1.200,00	

Il volume emergente fuori terra del fabbricato, calcolato sulla base dell'attuale suddivisione delle unità immobiliari e delle parti comuni, **risulta pari a mc 1.202,36**, quindi **superiore al limite di mc 1.200,00 previsto dal Piano Attuativo**.



La difformità di maggiore rilevanza è data dal volume emergente della porzione abitativa mc. 330,38 superiore a mc. 300,00 , stabiliti dal Piano Attuativo approvato con D.C.C. n. 164 del 31.10.2005 .

L'incremento volumetrico è principalmente determinato dall'aumento della quota parte di volume emergente attribuita alle **parti comuni del fabbricato**.

Al fine di rendere verificato il volume emergente previsto da piano attuativo sarà quindi necessario procedere a una diversa distribuzione funzionale degli ambienti

2-Modifiche prospetti

Abitazione p.1°

-realizzazione di terrazzo a tasca, con affaccio ad ovest e dimensioni interne ml. 1,80 x 5,02

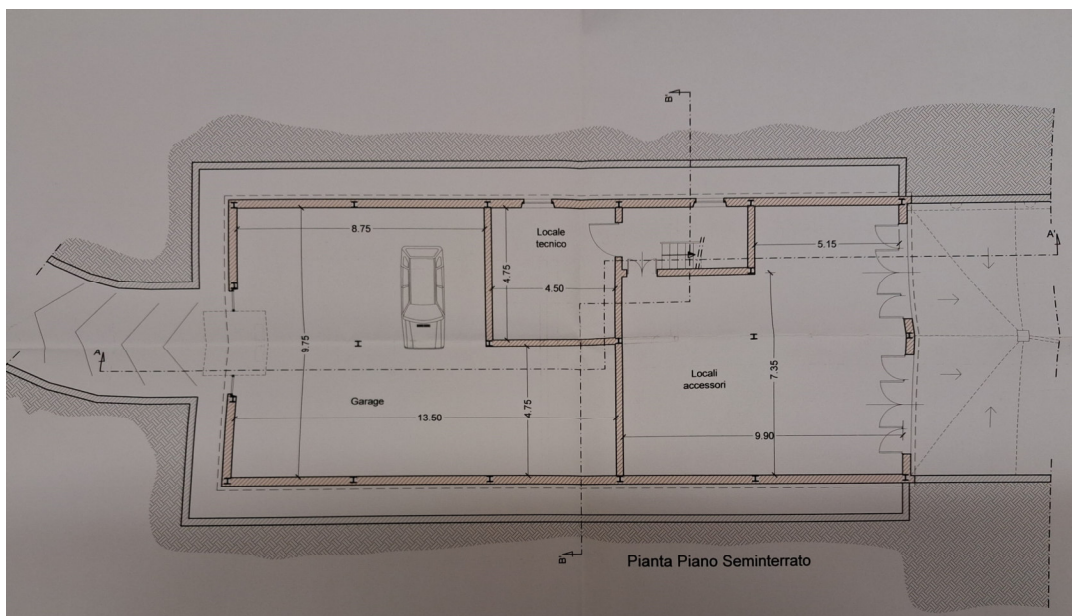
-trasformazione di finestra in porta di accesso al terrazzo

3-Modifiche interne

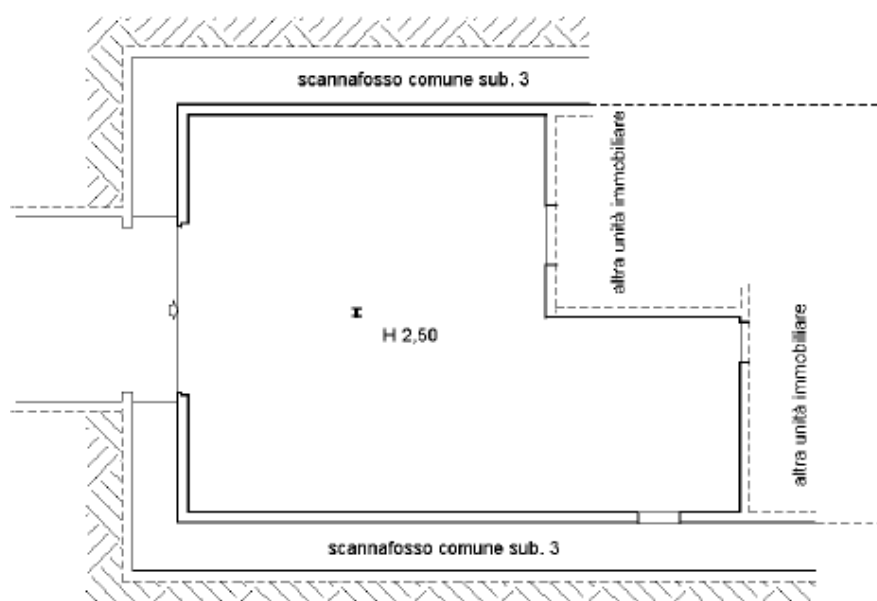
a)p.S1 –Garage Sub. 5 e locali accessori abitazione Sub.4

Le modifiche interne presenti al p.S1 del fabbricato riguardano la realizzazione di un varco di collegamento tra garage e locale rustico dell'abitazione e tra locale tecnico e garage , così come visibili confrontando la pianta del p.S1 allegata alla SCIA P.E. 231/2011 e le planimetrie catastali della porzione piano terra Sub.4 (abitazione) e quella del Sub.5 (garage) conformi allo stato dei luoghi



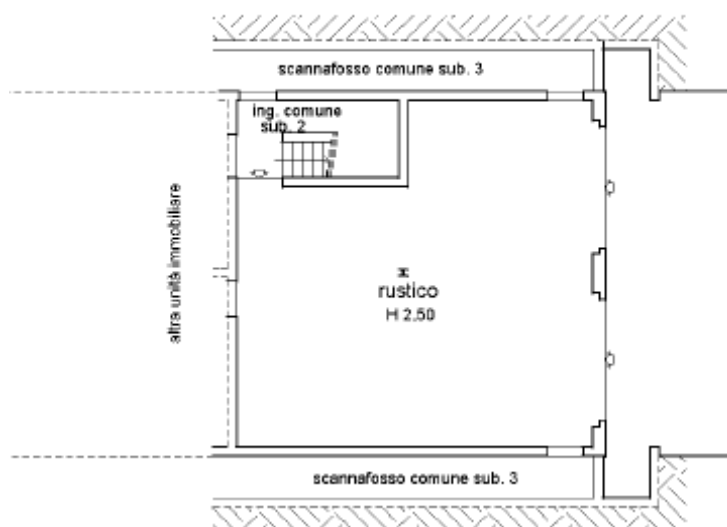


Pianta piano S1 stato modificato SCIA - P.E. 231/2011



Stato attuale -Planimetria catastale Sub.5 (garage)

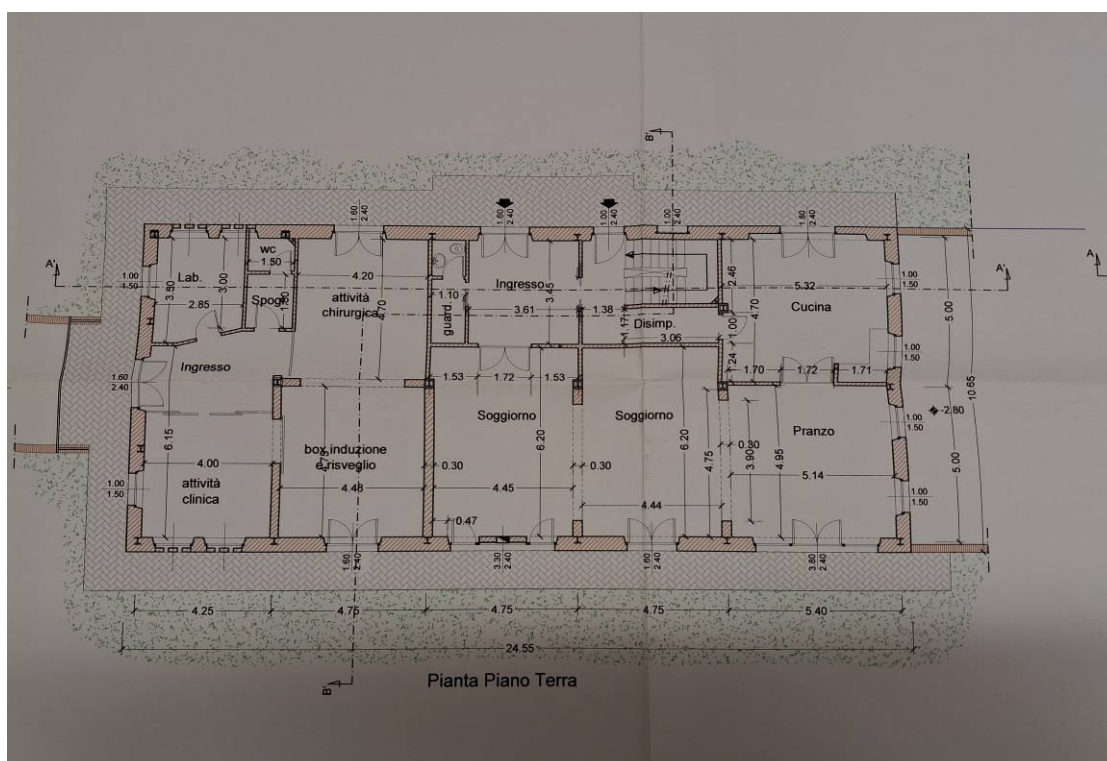




Stato attuale -Planimetria catastale Sub.4 p.S1

b)P.T. Zona clinica e locali di rappresentanza

Le modifiche interne presenti al p.T , sono rilevabili dal confronto tra la pianta del p.T allegata alla SCIA P.E. 231/2011 e la porzione piano terra rappresentata nella planimetria catastale del Sub.6 conforme allo stato dei luoghi



Pianta piano terra stato modificato SCIA - P.E. 231/2011



PIANO TERRA

Stato attuale -Planimetria catastale Sub.6 –piano terra

c)P.1°- Appartamento e locali di rappresentanza

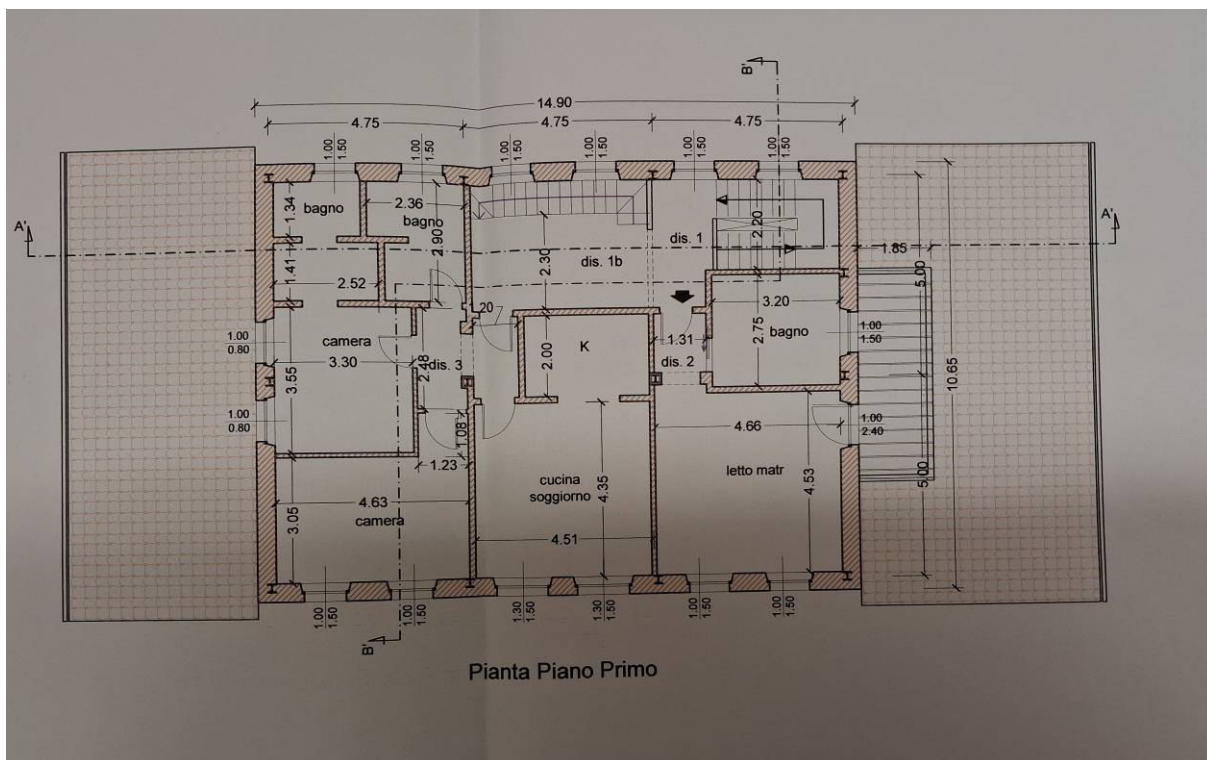
Le modifiche interne presenti al p.1° sono rilevabili dal confronto tra pianta del p.1° allegata alla SCIA P.E. 231/2011 e porzione piano 1° Sub.6 e abitazione Sub.4, rispettivamente rappresentate nelle planimetrie catastali e conformi allo stato dei luoghi.

Si evidenzia che

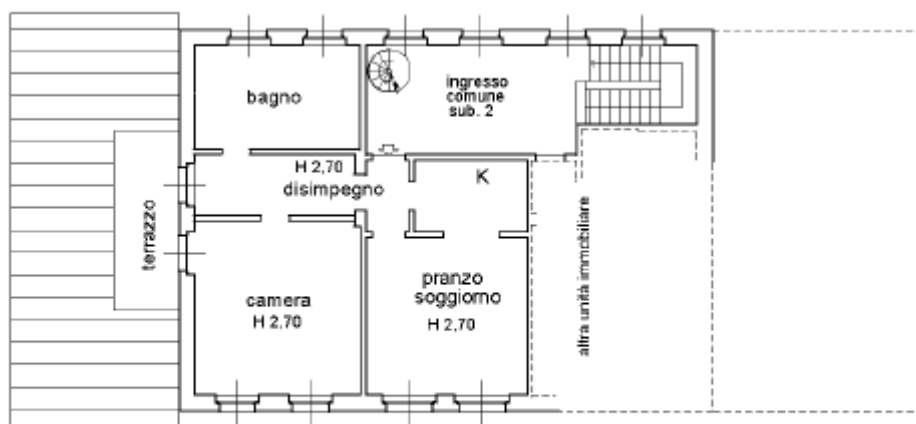
- nel calcolo del volume emergente del fabbricato (Tav.10 della SCIA P.E. 231/2011) la superficie della zona K dell'unità abitativa era destinata a locali di rappresentanza;
- l'ambiente è attualmente utilizzato come locale guardaroba dell'abitazione .

Ulteriore modifica interna è la scala di comunicazione tra disimpegno comune e locali di rappresentanza posti al p.2°. Attualmente i due piani sono collegati tramite scala a chiocciola in ghisa e non da rampa lineare . La scala in ghisa è di proprietà esclusiva dell'amministratore delegato della società proprietaria dell'edificio , pertanto i due piani non risultano funzionalmente collegati

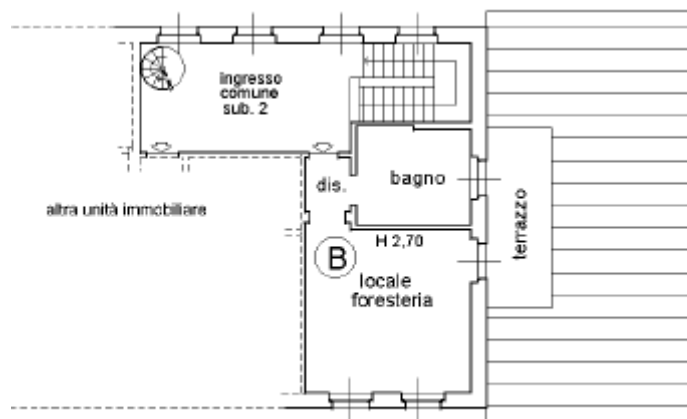




Pianta piano 1° stato modificato SCIA - P.E. 231/2011



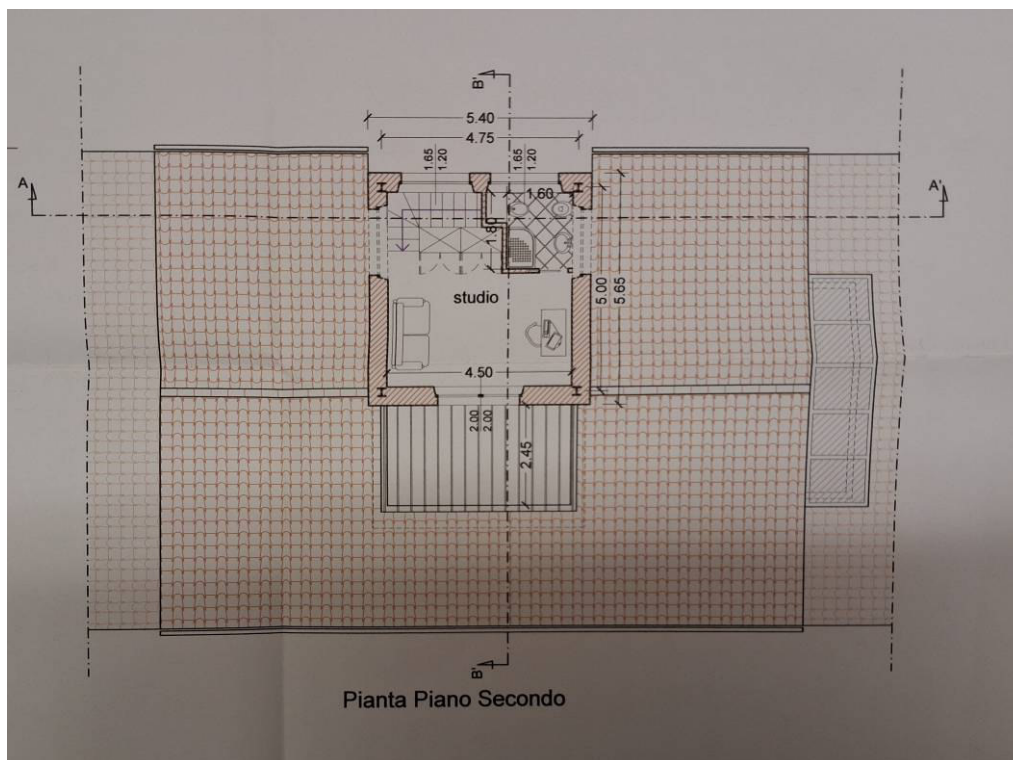
Stato attuale -Planimetria catastale Sub.4 –piano 1°



Stato attuale -Planimetria catastale Sub.6 –piano 1°

d)P.2° Locali di rappresentanza Sub.6

Le modifiche interne presenti al p.2° sono rilevabili dal confronto tra la pianta del p.2° allegata alla SCIA P.E. 231/2011 , e porzione del Sub.6 rappresentata nella planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi. Si tratta di lievi spostamenti di tramezzi e dell'inserimento della scala a chiocciola di collegamento tra i piani.



Pianta piano 2° stato modificato SCIA - P.E. 231/2011





PIANO SECONDO

Stato attuale -Planimetria catastale Sub.6 –piano 2°

Sistemazioni esterne

Per quanto concerne le sistemazioni esterne si rileva che gli interventi relativi alla realizzazione di due pergolati fotovoltaici assentiti con Dia del 09.03.2011 -P.E. 54/2011 non sono stati realizzati. Risulta da portare a completamento il terrazzo al piano terra lato ovest.

Sanabilità delle modifiche accertate

Premesso che, qualora non vengano apportate le modifiche interne all'immobile finalizzate a rendere verificato il volume emergente sia dell'unità abitativa sia degli uffici e dei locali di rappresentanza rispetto a quanto previsto dal piano attuativo , si renderà necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi conformemente a quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla SCIA n. 231/2011.

Le ulteriori difformità edilizie accertate risultano riconducibili a interventi qualificabili come ristrutturazione edilizia, consistenti nella modifica della distribuzione interna degli spazi e nella realizzazione di opere che hanno comportato un incremento della superficie accessoria calpestabile, **senza aumento del volume complessivo dell'edificio ma con modifica della sagoma.**



Tali opere, realizzate in parziale difformità dal Permesso di Costruire n. 20/2006 e dalle successive varianti assentite, risultano sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., essendo stata verificata la sussistenza della doppia conformità urbanistico-edilizia delle opere realizzate rispetto sia alla disciplina vigente al momento della loro realizzazione sia a quella attualmente in vigore.

Per quanto attiene agli aspetti strutturali:

La scala interna, realizzata senza modifiche significative agli elementi portanti dei solai e senza alterazioni dello schema statico dell'edificio, è da considerarsi priva di rilevanza strutturale ai sensi dell'art. 94-bis del D.P.R. 380/2001 e della normativa regionale sismica vigente.

Il terrazzo a tasca, ricavato nella falda del tetto, non ha comportato modifiche strutturali agli elementi portanti né variazioni dello schema statico dell'edificio e pertanto è anch'esso classificabile come opera priva di rilevanza ai fini della pubblica incolumità, escludendo la necessità di deposito strutturale in sanatoria.

Pertanto, per entrambe le opere, non sussiste l'obbligo di deposito presso il Genio Civile, limitando la regolarizzazione alla sola sanatoria edilizia.

Costi:

Sanatoria edilizia

Oblazione da €. 516,00 a €. 5.164,00

Diritti di segreteria €. 150,00

Marche da bollo €. 32,00

Spese tecniche

Istruttoria pratica edilizia €. 3.000,00 oltre accessori

Denunce di variazione catastale €. 800,00 oltre accessori

Diritti catastali €. 140,00

TOTALE €. 9.286,00



CDU Terreni agricoli

In base al Piano Operativo approvato con D.C.C. 47 del 29.07.2025, pubblicato sul BRT n.43 del 22.010.2025 ed efficace dal 21.11.2025 i terreni distinti al N.C.T. del Comune di Castelnuovo Berardenga F° 124-p.lle 64, 65, 77, 80, 96, 97, 103, 161, 162, 229, 249, 253, 255, 257, 259, 261, 265, 269, 293, 301, 333, 334, 336, 337, 338, 347 non risultano aree edificabili .

Per completezza della destinazione e del regime vincolistico si rimanda integralmente al certificato di destinazione urbanistica N. 78/2025 rilasciato dal servizio Assetto del Territorio del Comune di Castelnuovo Berardenga in data 29.12.2025

(cfr all.16)

A.4.Gravami sulla proprietà

Non si rileva l'esistenza di servitù formali e/o apparenti nonché di censi, livelli ed usi civici gravanti sul compendio immobiliare.

A.5. Stato di possesso

Il compendio immobiliare è nella disponibilità della società debitrice. L'abitazione che insiste nella p.lla 343 (Sub.4) è occupata dall'amministratore delegato della società debitrice come residenza principale.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Il compendio immobiliare non è costituito in condominio

A.7.Disciplinа fiscale del trasferimento

Premesso che gli immobili oggetto di trasferimento non hanno subito interventi di recupero entro gli ultimi 5 anni e che l'operazione è posta in essere da soggetto giuridico la disciplina fiscale del trasferimento sarà:

•immobile cat. A/2 -esenzione I.V.A – Imposta di registro 9% ; Imposta ipotecaria €. 50,00; Imposta catastale €. 50,00;

E.I. Rg.175/2024 Tribunale di Siena



- immobile cat. A/7 -esenzione I.V.A – Imposta di registro 9% ; Imposta ipotecaria €. 50,00; Imposta catastale €. 50,00;
- Immobile in categoria catastale C/6 - esenzione IVA – Imposta di registro 9% ; Imposta ipotecaria €. 50,00; Imposta catastale €. 50,00;
- Immobile in categoria D/1- trattasi di immobili strumentali per natura –Esente I.V.A. – Imposta di registro €. 200,00;Imposta ipotecaria 3%; Imposta catastale 1%;
- Terreno agricolo- esente I.V.A; Imposta di registro 15%; Imposta ipotecaria €. 50,00; Imposta catastale €. 50,00(salve agevolazioni IAP o coltivatore diretto)

A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle verifiche esperite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non risultano pendenze giudiziarie in capo al compendio immobiliare

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Indicazione analitica dei passaggi di proprietà

In base ai documenti e registri della Conservatoria dei registri Immobiliari di Siena, il compendio immobiliare è stato oggetto dei seguenti passaggi di proprietà e/o atti trascritti, ultraventennali:

- il complesso immobiliare è di piena proprietà
per essere a questa pervenuto, per atto pubblico notarile di fusione di società per incorporazione del Notaio Nai Giovanni del repertorio n. , trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di



Elenco delle formalità pregiudizievoli

Nel ventennio in esame il compendio immobiliare descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

•Iscrizione contro _____ di ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento atto Notaio Coppini Riccardo del 27 aprile 2010 repertorio n. _____, a favore di _____

_____, per capitale di € 3.100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 6.200.000,00, durata 2 anni, a carico di _____

_____ e gravante per la quota di proprietà pari a 1/1 sui beni siti in Comune di Castelnuovo Berardenga, censiti al C.F. F°124, p.lla 295 Sub. 2, 3, 4,5 e p.lla 343; al C.T. F° 124 p.lle 64, 65, 77, 80, 96, 97, 103, 161, 162, 229, 249, 253, 255, 257, 259, 261, 265, 269, 293, 297, 301, 324, 333, 334, 336, 337, 338, 343 (cfr all.7/a)

•Iscrizione contro _____ di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Coppini Riccardo del 8 giugno 2011 repertorio n. _____ a favore di _____

_____ per capitale di € 400.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 800.000,00, durata 20 anni, a carico di _____



, e gravante per la quota di proprietà pari a 1/1 sui beni siti in Comune di Castelnuovo Berardenga , censiti al C.F. F°124, p.lla 295 Sub. 3, 4,5 e p.lla 343; al C.T. F° 124 p.lle 64, 65, 77, 80, 96, 97, 103, 161, 162, 229, 249, 253, 255, 257, 259, 261, 265, 269, 293, 297, 301, 324, 333, 334, 336, 337, 338, 343(cfr all.7/b)

•Iscrizione contro _____ di ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito , atto Notaio Coppini Riccardo del 5 dicembre 2013 repertorio n. _____

_____, per capitale di € 310.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 620.000,00, durata 1 anni 6 mesi 1 giorni, a carico di _____, gravante per la quota di proprietà pari a 1/1 sui beni siti in Comune di Castelnuovo Berardenga , censiti al C.F. F°124, p.lla 295 Sub. 3, 4,5 e p.lla 343; al C.T. F° 124 p.lle 64, 65, 77, 80, 96, 97, 103, 161, 162, 229, 249, 253, 255, 257, 259, 261, 265, 269, 293, 301, 333, 336, 337, 338, 347 (cfr all.7/c)

•Trascrizione contro _____ atto giudiziario del Tribunale di Siena rep. n. _____, per verbale di pignoramento immobili a favore

, gravante per la quota di proprietà pari a 1/1 sui beni siti in Comune di Castelnuovo Berardenga , censiti al C.F. F°124, p.lla 295 Sub. 3, 4,5 e p.lla 343; al C.T. F° 124 p.lle 64, 65, 77, 80, 96, 97, 103, 161, 162, 229, 249, 253, 255, 257, 259, 261, 265, 269, 293, 301, 333, 334, 336, 337, 338, 347(cfr all.7/d)

•Trascrizione contro _____ atto giudiziario del Tribunale di Siena rep. _____ per Verbale di Pignoramento Immobili a favore di

_____, gravante per la quota di proprietà



pari a 1/1 sui beni siti in Comune di Castelnuovo Berardenga , censiti al C.F. F°124, p.IIIa 295 Sub. 3, 4,5 e p.IIIa 343 Sub. 1, 2,3, 4,5,6; al C.T. F° 124 p.IIIe 64, 65, 77, 80, 96, 97, 103, 161, 162, 229, 249, 253, 255, 257, 259, 261, 265, 269, 293, 295, 301, 333, 334, 336, 337, 338,343, 347.(cfr all.7/e)

Le formalità pregiudizievoli sopra elencate saranno oggetto di cancellazione a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento

ALTRE FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

• Trascrizione contro RP n. 341 del 23.01.1985, atto unilaterale d'obbligo , scrittura privata notaio Giovanni Ginanneschi rep. 80413 del 10.01.1985 ,reg. a Siena il 16.01.1985 al n. 132/1 vol.12 mod.2, a favore di Comune di Castelnuovo Berardenga (cfr all.7/f)

•Trascrizione contro RG 4135 , RP 2373 del 01.06.1987, atto unilaterale d'obbligo , scrittura privata notaio Giovanni Ginanneschi rep. 88487 del 13.05.1987, reg. a Siena il 21.05.1987 al n. 478/1 vol.16 mod 2, a favore di Comune di Castelnuovo Berardenga (cfr all.7/g)

• Trascrizione contro RG 3088 , RP 1970 del 18.04.1990, atto unilaterale d'obbligo , scrittura privata notaio Alfredo Mandarinini rep. 3719 del 09.04.1990, reg. a Poggibonsi il 12.04.1990 al n. 96, serie 2, a favore di Comune di Castelnuovo Berardenga (cfr all.7/h)

Le formalità pregiudizievoli sopra elencate rimarranno in carico all'aggiudicatario.

SERVITU' PASSIVE

Attraversamento aereo di elettrodotto.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1.Descrizione del bene

Costituisce oggetto della presente un compendio immobiliare rurale equestre composto da fabbricati e terreni riuniti in unico corpo, situato in Comune di Castelnuovo Berardenga,



loc. Casino, in ambito rurale a prevalente destinazione agricola, caratterizzato da tessuto sparso di poderi, aziende agricole e complessi agrituristici.

Il contesto è tipico del Chianti senese, con morfologia pianeggiante e collinare dolce. La località raggiungibile dalla strada vicinale sterrata che si innesta al km. 6,2 della S.P. 62 di Castelnuovo Berardenga, dista circa 1 Km. dai ruderi della antica chiesa di Barca, circa 1,6 km dal centro abitato di San Piero in Barca e 7 km. dalla casa comunale.

La proprietà si estende per una superficie catastale complessiva di Ha. 18.86.15, così articolata:

Ha 16.06.66 circa di terreno per lo più seminativo, in parte utilizzato a paddock per cavalli ed in parte utilizzato a produzione di erba da foraggio;

Ha 2.45.79, terreno censito al F° 124 p.lla 295, comprendente il nucleo principale dei fabbricati e delle strutture equestri;

Ha. 0.33.70, terreno censito al F° 124 p.lla 343, comprendente un fabbricato rurale di recente costruzione suddiviso in abitazione, garage e locali funzionali all'attività equestre.

Nello specifico:

1-Particella catastale 295 –superficie Ha 2.45.79

All'interno della particella catastale insistono complessivamente sei edifici, oltre a un fabbricato semi-diruto, una concimaia, una giostra, un tondino per cavalli, un laghetto artificiale con relativo fabbricato per il pompaggio dell'acqua.

L'area esterna di pertinenza è destinata a viabilità interna e spazi a verde.

Suddivisione degli edifici

Edificio A –immobile elevato in parte su due piani fuori terra.

Piano terra :stalle (scuderie per cavalli)

Piano primo :abitazione civile

Stato conservativo: normale per la parte abitativa; mediamente mediocre per la parte a stalle con copertura in eternit

Edificio B-Fienile



Destinazione: fienile, ricovero animali e tettoie

Stato conservativo: mediocre per la copertura in fibro-cemento ammalorata

Edificio C-Box cavalli

Immobile elevato su un piano fuori terra destinato a stalle per cavalli;

Stato conservativo: mediocre per la copertura in fibro-cemento ammalorata

Edificio D- Box cavalli e magazzino

Immobile elevato su un piano fuori terra destinato a stalle per cavalli e magazzino;

Stato conservativo: mediocre per la copertura in fibro-cemento ammalorata

Edificio E-Uffici

Immobile elevato su un piano fuori terra ,destinato a uffici aziendali;

Stato conservativo: mediocre per la copertura in fibro-cemento ammalorata

Edificio F- Box cavalli

Immobile elevato su unico piano fuori terra destinato a stalle per cavalli.

Stato conservativo: normale

Pertinenze esterne

Concimaia

Giostra scoperta per cavalli

Tondino scoperto in legno

Laghetto artificiale

Fabbricato per pompe ad uso irriguo

Fabbricato semi-diruto

2- Particella catastale 343-superficie Ha 0.33.70

All'interno della particella catastale della superficie di Ha 0.33.70 insiste un fabbricato elevato su quattro piani (S1-t-1°-2°) così articolato:



abitazione in villino: superfici residenziali distribuite al p.1°

garage: piano seminterrato

opificio /locali di rappresentanza funzionali all'attività aziendale :distribuiti sui piani superiori

spazi comuni

pertinenze esterne destinate a verde con sei cisterne in cemento armato per la raccolta di acqua piovana.

Stato conservativo : piano seminterrato finito al grezzo; piani superiori completati strutturalmente ma con assenza di pavimentazioni ed alcune finiture di parete. Impianti tecnologici incompleti.

Descrizione degli edifici

B.1.1 - F° 124 p.IIIa 295

All'ingresso della particella catastale 295, al limite della strada vicinale che conduce al compendio, è presente un cancello in ferro a due ante che immette alla proprietà.

La viabilità interna consente l'accesso a tutti i fabbricati e alle pertinenze catastalmente censiti ai subalterni 3,4,5.

-Sub. 3 :abitazione civile posta al p.1° dell'edificio A;

-Sub.4 : bene comune non censibile (b.c.n.c.) costituito dal resede di pertinenza ove insistono la giostra ed il tondino per cavalli, un fabbricato semi-diruto, una concimaia , ed un laghetto con relativo manufatto per alloggiamento pompa;

- Sub.5: tutti gli immobili della particella, ad eccezione dell'abitazione Sub.3, censiti in categoria D/1 (stalle, fienile e uffici)

Edificio A-Fabbricato pluriplano (stalle + abitazione)

L'edificio A è composto da due corpi di fabbrica destinati a box per cavalli collegati al piano terra da portico, sovrastato da un'abitazione uso foresteria , con accesso da scala esterna.

Struttura



Corpi destinati a stalle e accessori: struttura metallica in elevazione composta da pilastri in profilati IPE ancorati a platea in cemento armato tramite tirafondi; copertura con capriate reticolari a due falde, arcarecci/terziere in lamiera profilata, collegate con bulloni; manto di copertura in lastre ondulate di cemento-amianto.

Murature perimetrali: blocchetti di cemento.

Portico: struttura puntiforme in cemento armato a sostegno dell'impalcato al piano primo realizzato in latero-cemento . I pilastri sono ancorati ad una platea sempre in c.a

L'impalcato costituisce il piano di calpestio dell'abitazione situata al p.1° ed avente struttura portante in pilastri di cemento armato e muratura di laterizi, tetto a falde inclinate realizzato in legname e laterizi, sovrastato da manto in tegole e coppi toscani.

L'edificio presenta facciate libere su tutti i lati intonacate e tinteggiate.

Stato conservativo

Stalle :mediamente mediocre con copertura in fibro-cemento fortemente deteriorata

Abitazione al piano primo: normale stato di conservazione

B.1.1.01

-Abitazione p.1° -F° 124, p.IIa 295,Sub.3,cat. A/2, cl.3,vani 5,5sup. tot. mq. 110, R. €. 610,71

L'abitazione posta al piano primo dell'edificio A costa di accesso autonomo da scala e portico esterni adesi al prospetto ovest dell'edificio ed è composta da soggiorno-cottura con terrazzo coperto , disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio. Completa la consistenza immobiliare un locale tecnico sottoscala al piano terra.

Gli ambienti dispongono di pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in mattonelle di monocottura bordati da battiscopa in legno, porta d'ingresso in legno e vetrocamera , porte interne in legno , finestre in legno e vetrocamera oscurate da persiane in legno ad ante . Zona cottura e bagni constano di rivestimenti in mattonelle in ceramica.

I bagni ,dotati di areazione naturale sono accessoriati con lavabo, w.c., bidet, box doccia e/o vasca da bagno.



Il terrazzo coperto presenta pavimento in doghe di legno, muretti perimetrali intonacati e tinteggiati, tetto a falda unica inclinata in legname con soprastante impermeabilizzazione. La scala esterna è in muratura in laterizi, con gradini in mezzane di cotto, muretto di protezione intonacato e cimasa in cotto, pianerottolo con tettoia a falda unica in legname e laterizi, manto in tegole e coppi toscani.

Impianti autonomi:

adduzione idrica da acquedotto comunale, scarichi fognari collegati alla rete pubblica, , produzione acs con boiler elettrico allocato nel ripostiglio, impianto di riscaldamento a GPL con deposito istallato nel resede comune , termosifoni in alluminio, caldaia non funzionante allocata nella parete esterna, impianto elettrico sottotraccia di cui non è stata rinvenuta certificazione, antenna tv.

L'abitazione versa in normale stato conservativo.

Attestato di prestazione energetica non disponibile

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'appartamento, così come definito dallo Standard Unico Provinciale approvato dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena, è data dalla sommatoria:

- della superficie dell'appartamento, compresi i divisori interni e muri perimetrali (fino allo spessore di cm 50)
- della superficie dei terrazzi coperti computata in misura del 35% (incidenze fino alla superficie di mq. 25 cadauno, l'eccedenza al 10% fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%)
- della superficie della scala esterna scoperta computata in misura del 15%

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq.	H. ml.	S.L. mq.	COEFF.	S.C. mq.
p.T.					
1)soggiorno-k	37,65	2,72			
2)disimpegno	3,82	2,72			



3)bagno	3,84	2,72			
4)ripostiglio	2,72	2,72			
5)bagno	6,92	2,72			
6)camera	14,76	2,72			
7)camera	14,76	2,72			
Somma parziale	84,47		99,00	1,00	99,00
8)terrazzo coperto	22,39	Hm.2,66	23,50	0,35	8,22
9)terrazzo coperto	5,33	Hm.2,79	6,45	0,35	2,26
10)scala esterna			5,80	0,15	0,87
TOTALE					110,35

La superficie commerciale dell'unità immobiliare si attesta in **mq. 110,00**

B.1.1.02-Stalle,fienile, uffici- p.T - F° 124, p.IIIa 295,Sub.5 ,cat. D/1, cl.3, R. €. 8.740,00

Gli immobili in oggetto sono raggruppati in unica unità immobiliare censita in categoria D/1 (opificio).

Tuttavia , dal punto di vista urbanistico e funzionale , si tratta di fabbricati rurali strumentali all'attività agricola ed equestre esercitata nel fondo rustico .

Ai fini della descrizione tecnica e della determinazione delle consistenze , i sei distinti corpi di fabbrica vengono identificati con le lettere dell'alfabeto, così come riportato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare .

•Fabbricato A

L'edificio è composto da due distinti corpi di fabbrica a base rettangolare collegati da portico.

Corpo principale

Il corpo principale , ospita 21 box per cavalli, una sala parto con locali accessori (selleria , servizi igienici per personale e visitatori) dormitorio .



Pavimentazioni e finiture: zona box pavimentazione cementizia, divisori in ferro e legno, soffitto costituito dall'intradosso del tetto. Accesso ai box sia dalla corsia interna centrale sia tramite porte autonome in ferro e legno sulla facciata.

Dormitori e sala parto presentano pavimenti in monocottura e lavabili, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte in legno, finestre in legno e vetro. Servizi igienici dotati di lavabo, WC, bidet e box doccia.

Impianti :

Zona stalle- impianto elettrico a canaletta esterna (non certificato) ed adduzione idrica da laghetto. I liquami convergono in apposita fossa.

Dormitori- adduzione idrica da acquedotto comunale, scarichi fognari, impianto elettrico sottotraccia (non certificato), produzione ACS con boiler elettrico, riscaldamento a GPL con termosifoni in alluminio anodizzato, caldaia non funzionante .

La superficie commerciale dell'immobile è circa mq. 625,00 con altezza media interna ml. 4,00

Stato conservativo: mediamente mediocre , principalmente per vetustà e scarsa qualità dei materiali di finitura.

Secondo corpo di fabbrica

Edificio a base rettangolare della superficie commerciale di mq. 139,00 circa ed hmedia ml. 3,40.

L'immobile , suddiviso in 14 box per cavalli , presenta finiture analoghe al corpo principale (pavimenti cementizi, divisori in ferro e legno, tetto in intradosso)

Stato conservativo: mediamente mediocre , principalmente per ammaloramento della copertura in fibro-cemento .

•Fabbricato B

Il fabbricato B destinato a fienile e ricovero animali, rappresenta una struttura funzionale all'attività agricola ed equestre del fondo. Si tratta di un corpo singolo, elevato su un unico piano fuori terra, realizzato con fondazioni in cemento armato a platea continua, a sostegno della struttura verticale in pilastri di ferro sui quali poggia il tetto a due falde



sorretto da arcarecci in ferro, con un manto di lastre in fibro-cemento ormai fortemente deteriorato. La scelta dei materiali è tipica delle costruzioni rurali funzionali degli anni passati: resistente ma non rifinita in chiave estetica. L'assenza di manutenzione ha comportato un degrado del manto di copertura, con necessità di interventi per garantire sicurezza e funzionalità.

I box per il ricovero degli animali sono chiusi da parapetti in blocchetti di cemento e pannelli in ferro e legno, che delimitano gli spazi interni. La pavimentazione interna è semplice, pensata per l'uso pratico. Non sono presenti impianti tecnologici salvo impianto di illuminazione esterna.

L'edificio si sviluppa su una superficie coperta di circa 197,00 mq, con un'altezza media di 4,76 m, sufficiente per garantire ventilazione e facilità di accesso ai cavalli e alle attrezzature agricole. Lo spazio interno è distribuito in modo funzionale: i box sono facilmente accessibili da aperture sulla facciata sud, così da consentire una gestione agevole degli animali.

Lo stato conservativo generale è mediocre: il degrado della copertura in eternit rappresenta la criticità principale, mentre le murature e la struttura portante risultano stabili e prive di problemi strutturali evidenti. La funzionalità del fabbricato è limitata agli usi agricoli e al ricovero del foraggio e degli animali, e la sua configurazione lo rende inadatto a una trasformazione immediata per altri usi senza interventi significativi.

In sintesi, il fienile e le tettoie costituiscono una struttura essenziale per l'attività equestre e agricola dell'azienda, con caratteristiche costruttive semplici ma pratiche, richiedenti manutenzione straordinaria per ripristinare piena sicurezza e funzionalità.

•Fabbricato C

Il fabbricato C è costituito da un corpo edilizio autonomo, elevato su un unico piano fuori terra, destinato originariamente a ricovero per cavalli, con una capienza complessiva di n. 9 box.

L'edificio presenta pianta a "L", configurazione che consente una distribuzione funzionale degli spazi e una buona accessibilità sia per la movimentazione degli animali sia per le operazioni di pulizia e gestione ordinaria.



La struttura poggia su platea in cemento armato, che garantisce adeguata stabilità e resistenza ai carichi. Gli elementi verticali di sostegno sono costituiti da montanti in ferro, ai quali sono ancorati pannelli di chiusura in legno che delimitano i box.

La copertura è realizzata con tetto a falda unica inclinata, struttura portante in ferro e soprastante manto in lastre di eternit, attualmente in condizioni di evidente deterioramento. Tale aspetto rappresenta la principale criticità del fabbricato sotto il profilo manutentivo e igienico-sanitario, rendendo necessario un intervento di bonifica e sostituzione del manto.

La pavimentazione è di tipo cementizio, semplice e funzionale, idonea all'uso agricolo e al ricovero degli animali.

Stato attuale e distribuzione interna

Sebbene il fabbricato fosse originariamente suddiviso in 9 box, allo stato attuale risultano effettivamente presenti e delimitati solo 4 box. Per i restanti è stato rimosso il parapetto di chiusura in ferro e legno, trasformando la superficie in spazio aperto adibito a ricovero fieno. Questa modifica ha alterato la configurazione originaria dell'edificio, pur mantenendo la destinazione agricolo-produttiva coerente con l'attività del complesso.

Impianti

Il fabbricato è privo di impianti tecnologici interni. È presente esclusivamente illuminazione esterna a servizio dei box originari.

Consistenza-La superficie coperta complessiva è pari a mq 121,50, con altezza media di ml 3,26, dimensioni adeguate alla destinazione di ricovero animali e foraggio.

Stato conservativo- Lo stato manutentivo generale può definirsi mediocre, principalmente a causa del degrado del manto di copertura in eternit e della vetustà dei materiali lignei di tamponamento. La struttura portante in ferro e la platea in cemento armato non evidenziano, ad una valutazione visiva, problematiche strutturali rilevanti.

•Fabbricato D

Il fabbricato D è costituito da un corpo edilizio a pianta rettangolare, elevato su un unico piano fuori terra, destinato prevalentemente a ricovero per cavalli, con annesso locale magazzino.



Consistenza-La superficie commerciale complessiva è pari a mq 311,00, con altezza media di ml 4,63, dimensione che garantisce adeguata aerazione e funzionalità per l'uso a stalla.

L'edificio poggia su platea in cemento armato, che costituisce la base strutturale dell'intero manufatto. La struttura portante verticale è composta da pilastri in ferro, mentre le delimitazioni perimetrali sono realizzate con parapetti e tamponamenti in legno, coerenti con la tipologia costruttiva delle strutture rurali presenti nel compendio.

La copertura è a due falde inclinate, con orditura metallica composta da arcarecci metallici. Il manto è costituito da lastre in cemento-amianto, attualmente in condizioni di forte deterioramento. Tale elemento rappresenta la principale criticità del fabbricato sotto il profilo manutentivo, rendendo necessario un intervento di bonifica e sostituzione della copertura.

Distribuzione interna- La porzione principale dell'edificio ospita n. 20 box per cavalli, suddivisi mediante pannelli in ferro e legno. L'accesso ai box avviene tramite due ampie aperture carrabili, collocate sui prospetti sud e ovest, che consentono agevole ingresso e movimentazione degli animali e delle attrezzature.

Sul lato nord è presente un locale magazzino, separato dall'area stalle e dotato di accesso autonomo dall'esterno. Tale ambiente presenta pareti perimetrali realizzate in blocchetti di cemento e porta di accesso in legno. Il locale è destinato al deposito di materiali e attrezzature funzionali all'attività agricola ed equestre.

Impianti-L'edificio è dotato esclusivamente di impianto di illuminazione realizzato con canalette esterne, del quale non è stata rinvenuta certificazione di conformità. Non risultano presenti dotazioni tecnologiche ulteriori.

Stato conservativo- Lo stato manutentivo generale è da considerarsi mediocre, principalmente a causa del marcato deterioramento del manto di copertura in cemento-amianto. Le strutture portanti in ferro e la platea in cemento armato, pur risentendo della vetustà, non evidenziano a vista problematiche strutturali rilevanti.

•Fabbricato E



L'edificio E è costituito da un manufatto di modeste dimensioni, elevato su un unico piano fuori terra, destinato a uffici aziendali a servizio dell'attività agricola ed equestre svolta nel compendio.

Caratteristiche costruttive: il fabbricato poggia su platea in cemento armato, mentre le murature perimetrali sono realizzate in blocchetti di cemento, successivamente intonacati e tinteggiati. La copertura è a falda unica inclinata, con struttura portante in ferro e manto in lastre di cemento-amianto, attualmente in stato di marcato deterioramento. Si evidenzia che, verosimilmente proprio a causa del degrado del manto originario, la copertura risulta integralmente protetta da un telo impermeabilizzante sovrapposto, soluzione provvisoria finalizzata a limitare infiltrazioni d'acqua.

Distribuzione interna e finiture- internamente l'immobile è composto da un ingresso e due distinti ambienti ad uso ufficio. Gli spazi presentano pavimenti in mattonelle di monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto in perlinato, porte di accesso in ferro e legno, porte interne in legno, finestre in ferro e vetro.

Le finiture, pur semplici, risultano coerenti con la destinazione d'uso e con l'epoca di realizzazione.

Impianti: l'edificio è dotato di impianto elettrico realizzato con canalette esterne (non risulta certificazione di conformità) e impianto di climatizzazione mediante split a parete.

Consistenza- la superficie commerciale è pari a mq 49,50, con altezza media di ml 3,55, dimensioni adeguate alla funzione di ufficio aziendale di supporto all'attività produttiva.

Stato conservativo:

Le condizioni generali possono definirsi ordinarie, compatibilmente con la vetustà delle finiture e con lo stato di degrado della copertura in cemento-amianto. La presenza del telo impermeabilizzante evidenzia un intervento di carattere provvisorio volto a contenere fenomeni di infiltrazione, ma non risolve la necessità di una futura sostituzione del manto.

•Fabbricato F



L'edificio F è costituito da una struttura a carattere provvisorio destinata al ricovero di cavalli, realizzata in aderenza e continuità ad altra struttura analoga, attualmente totalmente crollata.

Il manufatto presenta caratteristiche costruttive semplici e funzionali, tipiche delle strutture leggere a servizio di attività agricole ed equestri. La struttura è realizzata prevalentemente in legno, con appoggio su platea in cemento armato, che garantisce adeguata stabilità al complesso. La copertura è a falde inclinate, costituita da travi portanti in legno, con soprastante strato impermeabilizzante.

L'edificio è dotato di un portico frontale, che funge da spazio di distribuzione e accesso ai singoli box. I box per cavalli sono complessivamente n. 10, disposti in modo lineare e facilmente accessibili dal portico stesso.

Consistenza- la superficie occupata dai box è mq 125,00. L'altezza media è ml 2,90, misura idonea alla funzione di ricovero e gestione ordinaria degli animali.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico realizzato con canalette esterne, adduzione idrica, produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico, scarichi con sistema a dispersione. Le dotazioni impiantistiche risultano essenziali ma funzionali all'uso previsto.

Stato conservativo- Lo stato manutentivo generale può definirsi normale, compatibilmente con la natura provvisoria della struttura e con i materiali utilizzati. Non si rilevano criticità strutturali evidenti; risultano necessari esclusivamente modesti interventi di manutenzione ordinaria per il mantenimento della piena efficienza.

B.1.1.03 - F° 124, p.IIa 295, Sub.4 , B.C.N.C. (resede)

All'interno del resede di pertinenza della particella 295 insistono diversi manufatti e attrezzature funzionali all'attività agricola ed equestre. Gli elementi principali sono così descritti:

a) Tondino per cavalli

Si tratta di una struttura circolare in ferro e legno, destinata al movimento e allenamento dei cavalli. La superficie complessiva è di mq 113, attualmente in pessimo stato di conservazione, con evidenti danni a strutture portanti e parapetti.



b)Giostra scoperta

La giostra, realizzata in ferro, ha una superficie di mq 113. Lo stato manutentivo è mediocre, con presenza di ossidazione e componenti ammalorate, rendendola utilizzabile solo con interventi di ripristino.

c)Edificio semidiruto

Si tratta di un fabbricato originariamente destinato a ricovero animali, oggi inaccessibile. Restano visibili solo la platea in cemento armato e alcune porzioni delle murature perimetrali, senza copertura. Sup. commerciale mq.95,00

d)Concimaia

Addossata all'edificio semidiruto, la concimaia è costituita da basamento e muretti bassi in cemento armato su tre lati, progettata per la gestione del letame e dei residui agricoli.

e)Laghetto artificiale con fabbricato pompe

Il laghetto è di tipo di vena e dispone di un piccolo fabbricato monovano di mq 22,50 con altezza media ml 3,05, costruito su platea in cemento armato con murature in blocchetti di cemento. La copertura è a falda unica inclinata in ferro con lastre di eternit, mentre infissi e porta sono in ferro e vetro semplice. Il fabbricato ospita la pompa per l'estrazione dell'acqua dal laghetto, funzionale sia all'irrigazione che alla gestione dei paddok. Lo stato conservativo del manufatto può definirsi ordinario, compatibilmente con l'età e i materiali utilizzati.

f)Manufatto precario

Si segnala la presenza di un manufatto precario da demolire, costituito da montanti in ferro e muratura di laterizi, con tetto a falda unica in eternit, superficie mq 40,45 e altezza media ml 2,00, realizzato in assenza di titolo edilizio . Nei pressi di questo manufatto è collocata una seconda pompa interrata per l'accesso all'acqua del laghetto.

g)Platea ex edificio crollato

All'interno del resede permane una platea in cemento armato di mq 446 circa, basamento dell'edificio crollato originariamente contiguo al fabbricato F. La struttura dovrà essere oggetto di demolizione.

h)Silos metallico



È presente un silos in metallo, utilizzato per lo stoccaggio di materiali agricoli, situato in posizione accessibile all'interno del resede.

i) Altre pertinenze

All'interno del resede si osservano inoltre:

Pista scoperta, attualmente inagibile, presumibilmente destinata all'allenamento e alla circolazione dei cavalli.

Deposito GPL, allocato in area di pertinenza e funzionale alle esigenze impiantistiche dei fabbricati aziendali.

B.1.2 Descrizione degli edifici

F° 124 p.IIa 343

La particella 343, limitrofa alla p.IIa 295, si estende per una superficie catastale complessiva di Ha 0.33.70 e costituisce parte integrante del compendio agricolo oggetto di stima.

Sull'area insiste un fabbricato rurale di recente costruzione (anno 2007), originariamente concepito quale edificio polifunzionale a servizio dell'attività di allevamento e gestione dei cavalli. L'immobile, sebbene strutturalmente ultimato, risulta ad oggi non completamente rifinito in alcune parti interne ed impiantistiche, come meglio precisato nei paragrafi successivi.

Il fabbricato si sviluppa su più livelli – piano seminterrato, piano terreno, piano primo e porzione di piano secondo (colombaia) – con superficie coperta pari a mq 261,45.

La struttura portante verticale ed orizzontale è realizzata in pilastri e travi in ferro, con tamponamenti perimetrali costituiti, dall'esterno verso l'interno, da blocchetti di laterizio (poroton) intonacati, camera d'aria, isolamento , blocco poroton e intonaco interno, per uno spessore complessivo della muratura pari a circa cm 45.

Il solaio tra piano seminterrato e piano terreno è costituito da struttura in ferro e lamiera grecata con soprastante massetto per impianti , isolante acustico , massetto autolivellante e pannello radiante ; ai piani superiori l'orditura secondaria è in legname e laterizi con soprastante pacchetto analogo .



La copertura è a falde inclinate (tetto ventilato), realizzata in legname e laterizi con soprastante massetto, coibentazione, impermeabilizzazione e manto in tegole e coppi toscani. I canali di gronda e i discendenti pluviali sono in rame.

Le facciate, libere su tutti i lati, risultano intonacate e tinteggiate. L'immobile è collocato in posizione collinare, con affacci panoramici su tutti i lati verso i terreni agricoli costituenti la proprietà, circostanza che conferisce all'edificio particolare pregio sotto il profilo paesaggistico e ambientale.

Distribuzione interna

L'accesso al fabbricato avviene dal piano terreno tramite un ingresso comune, che costituisce il fulcro distributivo dell'intero edificio.

Da tale ambiente si accede direttamente ai locali di rappresentanza posti al piano terreno, nonché al vano scala principale che collega verticalmente tutti i livelli dell'immobile.

La scala conduce sia al piano seminterrato, ove sono ubicati il garage pertinenziale e i locali accessori (vano rustico e locale impianti), sia ai piani superiori.

Al piano primo la scala immette in un ulteriore disimpegno comune, dal quale si diramano due distinte porzioni funzionali: da un lato la parte abitativa, dall'altro i locali di rappresentanza sviluppati sui livelli superiori.

Nel medesimo disimpegno del piano primo è collocata una scala a chiocciola in ghisa, elemento architettonico di collegamento verticale interno esclusivamente a servizio della porzione destinata a rappresentanza, che consente l'accesso al piano secondo, parzialmente realizzato e pertinenziale ai suddetti ambienti.

La configurazione distributiva evidenzia pertanto un impianto unitario con accessi comuni ai vari livelli, ma con chiara distinzione funzionale tra la porzione abitativa e quella destinata ad attività di rappresentanza e servizio dell'azienda.

Resede di pertinenza

Nel resede pertinenziale sono presenti:

un tratto della viabilità aziendale che consente l'accesso all'immobile; due rampe di accesso carrabile ai locali posti al piano seminterrato; sei cisterne in cemento armato per la raccolta delle acque meteoriche.



La restante porzione dello scoperto risulta sistemata a verde.

Nel complesso le parti strutturali e le parti comuni dell'edificio si presentano in buono stato conservativo; tuttavia, come verrà meglio dettagliato nella descrizione delle singole unità immobiliari, alcune finiture interne e parti impiantistiche risultano non completate.

B.1.2.01 -Abitazione in villino p.S1-T-1°

F° 124, p.IIIa 343,Sub.4,cat. A/7, cl.U,vani 7,5 sup. tot. mq. 185 , R. €. 1.355,70

L'unità immobiliare in oggetto è censita in categoria A/7 (abitazione in villino) e si sviluppa sui piani seminterrato, terreno e primo dell'edificio insistente sulla particella 343.

Accessi e distribuzione

L'accesso all'appartamento avviene dall'ingresso comune posto al piano terreno del fabbricato, ove è situato il vano scala aperto che conduce al piano primo. Lo sbarco della scala immette in un disimpegno comune dal quale si accede direttamente alla porzione abitativa.

La parte residenziale, ubicata al piano primo, è suddivisa in ingresso, cucina (attuale guardaroba), soggiorno-pranzo, disimpegno, camera da letto, bagno e terrazzo a tasca.

Al piano seminterrato è presente un ampio locale rustico, accessibile sia esternamente dal resede di pertinenza comune sia internamente tramite la scala comune dell'edificio. Il locale risulta collegato su due lati allo scannafosso comune perimetrale.

Caratteristiche costruttive e finiture

Il locale rustico al piano seminterrato si presenta allo stato grezzo, con pavimentazione cementizia, pareti in laterizio a vista, soffitto costituito dall'intradosso del solaio di interpiano e infissi esterni in legno e vetrocamera ad alto spessore. È presente esclusivamente l'impianto elettrico sottotraccia, costituito da un punto luce.

La porzione abitativa al piano primo presenta pareti intonacate e tinteggiate e soffitti in legname e laterizi. Il piano di calpestio è attualmente costituito dal solo massetto di sottofondo in tutti gli ambienti, ad eccezione del servizio igienico, che risulta pavimentato.

Il bagno è dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno.



Le porte interne sono in legno; le finestre sono in legno con vetrocamera in parte oscurate da persiane esterne in legno.

Il terrazzo a tasca è pavimentato in gres e delimitato su tre lati da muretti bassi intonacati e tinteggiati. Si precisa che l'altezza interna dei vani è attualmente misurata alla quota del massetto di sottofondo.

Impianti tecnologici

L'unità dispone dei seguenti impianti: adduzione idrica da acquedotto comunale; scarichi fognari in fossa drenante; impianto elettrico sottotraccia conforme alla normativa vigente; produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrici collocati nel locale tecnico comune; predisposizione per impianto di riscaldamento radiante a pavimento e predisposizione impianto di climatizzazione.

Stato di conservazione

Strutturalmente l'unità si presenta in buono stato; tuttavia le finiture interne e parte delle dotazioni impiantistiche risultano non completate. L'abitazione può pertanto considerarsi funzionale ma non ultimata sotto il profilo delle finiture.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dall'amministratore della società esecutata quale residenza principale.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'appartamento, così come definito dallo Standard Unico Provinciale approvato dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena, è data dalla sommatoria:

- della superficie dell'appartamento, compresi i divisori interni e muri perimetrali (fino allo spessore di cm 50)
- della superficie del terrazzo a tasca computata in misura del 40%
- della superficie del locale accessorio indiretto (rustico) computata in misura del 20%



CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq.	H. ml.	S.L. mq.	COEFF.	S.C. mq.
p.1°					
1)ingresso	2,35	2,73			
2)K	6,21	2,73			
3)soggiorno pranzo	19,80	2,73			
4)disimpegno	7,96	2,73			
5)bagno	14,05	2,71			
6)camera	22,17	2,73			
Somma parziale	72,54		86,00	1,00	86,00
7)terrazzo	9,03		11,50	0,40	4,60
8)rustico	85,12	2,50	95,30	0,20	19,06
TOTALE					109,66

Arrotondata per eccesso a **mq. 110,00**

B.1.2.02 –Garage p.S1

F° 124, p.IIa 343,Sub.5,cat. C/6, cl.1,mq. 108 –sup.catastale mq. 117, R. €. 133,87

L'unità immobiliare in oggetto è censita in categoria C/6 (autorimessa) ed è ubicata al piano seminterrato dell'edificio insistente sulla particella 343. Costituisce pertinenza dell'abitazione di cui al Sub.4.

Accessi e collegamenti

Il garage è dotato di accesso carrabile esterno tramite rampa che si sviluppa all'interno del resede comune. L'unità presenta inoltre collegamenti interni con il locale tecnico comune; il locale rustico pertinenziale all'abitazione e lo scannafosso comune perimetrale.

Tale configurazione evidenzia la stretta connessione funzionale tra il garage e l'unità abitativa principale.

Caratteristiche costruttive e finiture

L'ambiente si presenta allo stato grezzo, con pavimentazione in conglomerato cementizio;



pareti in muratura di laterizi; soffitto costituito dall'intradosso del solaio di interpiano.

Gli infissi risultano assenti.

È presente solo l'impianto elettrico sottotraccia costituito da alcune prese e da un punto luce.

Stato di conservazione

Il garage si presenta strutturalmente ultimato ma privo di finiture; lo stato manutentivo può definirsi ordinario in relazione alla natura dell'ambiente e al livello di completamento.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'unità immobiliare così come definito dallo Standard Unico Provinciale approvato dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena, è data dalla superficie utile compresi i divisori interni e muri perimetrali .

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq.	H. ml.	S.L. mq.	COEFF.	S.C. mq.
p.S1°					
garage	107,87	2,50	115,00	1,00	115,00

La superficie commerciale dell'unità immobiliare si attesta in **mq. 115,00**

B.1.2.03 –Locali aziendali di gestione e rappresentanza p.T-1°-2°

F°124, p.IIa 343, Sub.6, cat. D/1, R.€. 1.860,00

L'unità immobiliare, pur essendo censita in categoria D/1 (opificio), è destinata a funzioni di servizio all'attività agricola ed equestre svolta nell'azienda, comprendendo spazi di rappresentanza, gestione e ospitalità per il personale o eventuali ospiti.

Accessi e collegamenti

L'ingresso principale dell'unità è posto al piano terreno, integrato nell'ingresso comune dell'edificio. Dal vano di accesso si raggiungono direttamente:

un ampio soggiorno ed una cucina comunicante sia con il soggiorno sia, tramite disimpegno, con l'ingresso comune.



La scala interna principale collega il piano terreno al piano primo, dove l'accesso avviene attraverso un disimpegno comune. Dal disimpegno si accede alla porzione foresteria, composta da un disimpegno secondario, un bagno, un vano foresteria ad uso ricettivo ed un terrazzo a tasca.

Dal medesimo disimpegno comune parte una scala a chiocciola in ghisa (di proprietà esclusiva dell'amministratore della società esecutata) che consente il collegamento al piano secondo. Su questo livello si sviluppa uno studio, completo di servizio igienico e terrazzo a tasca, destinato ad attività di rappresentanza o uffici aziendali.

Caratteristiche costruttive e finiture

Gli ambienti condividono caratteristiche costruttive e finiture analoghe all'abitazione censita al Sub.4, con pareti intonacate e tinteggiate; soffitti in legname e laterizi; pavimenti in massetto di sottofondo o in gres, a seconda dell'ambiente; serramenti in legno con vetrocamera, porte interne in legno.

I servizi igienici sono dotati di lavabo, w.c., bidet e vasca o doccia.

Impianti tecnologici

Gli impianti risultano analoghi a quelli dell'abitazione Sub.4, con adduzione idrica da acquedotto comunale; scarichi fognari in fossa drenante; impianto elettrico sottotraccia; produzione acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico allocato nel locale tecnico comune; predisposizione per impianto di riscaldamento radiante a pavimento e predisposizione di impianto di climatizzazione estiva.

Stato di conservazione

Attualmente gli ambienti sono utilizzati dall'amministratore della società esecutata come residenza principale. Lo stato manutentivo è coerente con quello dell'abitazione Sub.4, con finiture e impianti non completamente ultimati. Strutturalmente gli ambienti si presentano in buono stato, con necessità di completamento di pavimenti e dotazioni impiantistiche laddove mancanti.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è data dalla sommatoria:



-della superficie utile, compresi i divisori interni e muri perimetrali (fino allo spessore di cm 50)

-della superficie del terrazzo a tasca computata in misura del 40%

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq.	H. ml.	S.L. mq.	COEFF.	S.C. mq.
p.T					
1)soggiorno	165,80	2,74			
2)cucina	24,10	2,74			
3)guardaroba	2,56	2,71			
4)bagno	1,39	2,71			
5)disimpegno	3,48	2,74			
p.1°					
6)disimpegno	1,87	2,72			
7)bagno	8,60	2,70			
8)locale foresteria	20,62	2,72			
p.2°					
9)studio	13,46	h.m. 2,78			
10)bagno	3,35	h.m. 2,50			
Somma parziale	245,23		288,00	1,00	288,00
11)terrazzo a tasca	9,14		10,40	0,40	4,16
12)terrazzo a tasca	10,72		12,03	0,40	4,81
TOTALE					296,97

Arrotondata per eccesso a **mq. 297,00**



Utilità comuni –Beni Comuni Non Censibili

Costituiscono beni comuni non censibili (B.C.N.C.) a servizio di tutti i subalterni insistenti nella p.lla 343 i Sub. 1,2 e 3, come individuati nell'elaborato planimetrico catastale.

In particolare:

- il subalterno 1 identifica il resede di pertinenza del fabbricato
 - il subalterno 2 individua l'ingresso comune ed il vano scala di collegamento ai piani S1-T-1°-2°;
 - il subalterno 3 comprende il locale tecnico e lo scannafosso ubicati al piano seminterrato.
- Tali beni risultano funzionalmente e strutturalmente destinati all'uso comune delle unità immobiliari Sub.4, Sub.5 e Sub.6.

B.1.2.04 – Resede comune

F° 124, p.lla 343, Sub.1 - B.C.N.C. a tutti i subalterni

Il Sub.1 identifica il resede comune che circonda integralmente il fabbricato su tutti i lati.

La superficie complessiva è pari a circa mq 3.108,00. L'area presenta giacitura semicollinare, con prevalente sviluppo sul lato sud dell'edificio, verso il quale si estende la porzione più ampia dello scoperto pertinenziale.

La zona nord del resede è attraversata dalla viabilità aziendale sterrata, dalla quale si dipartono le due rampe carrabili di accesso al piano seminterrato del fabbricato.

Ai lati della rampa che conduce al locale rustico dell'abitazione sono collocate complessive sei cisterne in cemento armato per la raccolta delle acque meteoriche.

La rampa di accesso al garage è delimitata da muri laterali in cemento armato; in prossimità di tale area risulta installata la macchina esterna dell'impianto di climatizzazione, attualmente non funzionante.

Il resede risulta sistemato prevalentemente a verde e confina su tre lati con paddock recintati destinati al pascolo dei cavalli. L'area è inoltre attraversata da linea elettrica aerea. Lo stato manutentivo generale può definirsi ordinario in relazione alla natura agricola e pertinenziale dello scoperto.



B.1.2.05 – Ingresso e vano scala

F° 124, p.IIa 343,Sub.2 - B.C.N.C. a tutti i subalterni

Il Sub.2 identifica il bene comune costituito dall'ingresso principale dell'edificio e dal vano scala di collegamento verticale tra i piani seminterrato, terreno, primo e secondo, comprensivo del disimpegno comune posto al piano primo.

Al piano terreno l'area comune è costituita dall'ingresso che presenta finiture analoghe a quelle già descritte per le unità immobiliari principali. Il portone di ingresso è realizzato in legno massello le finestre sono in legno con vetrocamera.

Il vano scala presenta pareti intonacate e tinteggiate e soffitti in legname e laterizi. I gradini sono rivestiti in materiale lapideo di pregio, conferendo all'ambiente un carattere rappresentativo coerente con la destinazione complessiva dell'edificio.

Il disimpegno al piano primo presenta finiture analoghe al locale di ingresso.

Complessivamente lo stato di conservazione delle parti comuni può definirsi buono; tuttavia si rileva l'assenza della pavimentazione definitiva nel locale ingresso al piano terreno e nel disimpegno comune del piano primo, ove è presente il solo massetto di sottofondo.

B.1.2.06 – Locale tecnico e scannafosso

F° 124, p.IIa 343,Sub.3 - B.C.N.C. a tutti i subalterni

Il Sub.3 identifica il bene comune non censibile ubicato al piano seminterrato del fabbricato, costituito dal locale tecnico e dallo scannafosso perimetrale.

Il locale tecnico, della superficie utile di mq 21,15, ospita gli impianti tecnologici a servizio delle unità immobiliari presenti nell'edificio.

L'ambiente presenta pavimentazione in mattonelle di gres, pareti intonacate e tinteggiate e soffitto costituito dall'intradosso del solaio di interpiano. È privo di infissi.

All'interno risultano installati due boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;



un deposito idrico di accumulo corredato di addolcitore e autoclave; le tubazioni dell'impianto di climatizzazione, attualmente scollegate dalla macchina esterna ubicata in prossimità della rampa di accesso al garage.

Il locale è servito da adduzione idrica proveniente da acquedotto comunale e da impianto elettrico sottotraccia.

Lo scannafosso, ispezionabile, delimita su tre lati le murature perimetrali dell'edificio al piano seminterrato. Esso svolge funzione di isolamento e protezione delle strutture controterra rispetto al terrapieno circostante.

Risulta realizzato mediante setti in cemento armato ed è coperto dal solaio di interpiano costituito da struttura in ferro e lamiera grecata. All'interno dello scannafosso transitano le tubazioni degli scarichi idrici e parte delle linee impiantistiche tecnologiche a servizio dell'edificio.

Nel corso del sopralluogo si sono rilevate infiltrazioni di acqua meteorica in una porzione circoscritta del soffitto dello scannafosso, con conseguente deterioramento superficiale e fenomeni di ossidazione degli elementi metallici secondari del solaio. Tale circostanza evidenzia la necessità di interventi di verifica e ripristino al fine di prevenire ulteriori fenomeni di degrado.

B.1.3 - Descrizione dei terreni agricoli

Trattasi di ventisei appezzamenti di terreno posti in agro del Comune di Castelnuovo Berardenga, in località San Piero ,riuniti in un unico corpo fondiario con accesso diretto dalla strada vicinale che conduce al centro aziendale e ai fabbricati precedentemente descritti.

La superficie complessiva del compendio si attesta in Ha 16.06.66 circa. I terreni risultano in gran parte classificati come seminativi collinari, con sviluppo prevalente in prossimità del complesso edilizio aziendale, formando un ambito agricolo sostanzialmente unitario sotto il profilo funzionale e morfologico.

La giacitura è tipicamente collinare, con pendenze generalmente dolci e compatibili con l'ordinaria meccanizzazione agricola. I suoli presentano caratteristiche di medio impasto,



con componente argillosa variabile, buona profondità e discreta capacità di ritenzione idrica, qualità che li rendono idonei alle colture erbacee stagionali e foraggiere tipiche del territorio.

Oltre alle superfici a seminativo, si rilevano modeste porzioni di bosco e di seminativo arborato, costituite prevalentemente da essenze arboree autoctone sviluppatesi in prossimità dei fossi campestri e delle linee di impluvio naturale. Tali aree svolgono funzione di margine ecologico e di regimazione naturale delle acque meteoriche.

Allo stato attuale il compendio risulta quasi integralmente utilizzato a pascolo per cavalli, in coerenza con l'attività agricola ed equestre esercitata dall'azienda.

All'interno della particella 249 è presente una tettoia in lamiera, con funzione di protezione di due cisterne per la raccolta di acqua proveniente dal laghetto ubicato nella particella 295, costituente riserva idrica funzionale alla gestione aziendale.

Il fondo agricolo risulta in parte recintato con pali e rete metallica ed in parte delimitato da staccionate in legno, funzionali alla suddivisione dei paddock e alla gestione degli animali. L'area è inoltre attraversata da elettrodotto aereo.

Nel complesso il compendio si presenta in ordinario stato manutentivo, coerente con la destinazione agricolo-zootecnica in atto, e configura un fondo unitario sotto il profilo produttivo, direttamente connesso ai fabbricati aziendali.

C) STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Ai fini della presente procedura esecutiva, il compendio immobiliare costituito dai fabbricati insistenti sulle particelle 295 e 343 e dai terreni agricoli circostanti viene posto in vendita come un unico lotto.

La scelta di formare un unico lotto è motivata da considerazioni di ordine funzionale, economico e tecnico-estimativo.

In primo luogo, l'intero compendio presenta una unitarietà sotto il profilo funzionale: i fabbricati distribuiti sulle due particelle – comprendenti abitazioni, stalle, locali aziendali di gestione e rappresentanza, garage e locali tecnici – sono strettamente connessi all'attività



agricola ed equestre esercitata sui terreni circostanti, che costituiscono la base fondiaria indispensabile per lo svolgimento dell'attività stessa.

La frammentazione in lotti separati tra fabbricati della p.lla 295, fabbricati della p.lla 343 e terreni agricoli comporterebbe una perdita di funzionalità reciproca: i fabbricati perderebbero l'accesso diretto ai terreni e alle infrastrutture aziendali, mentre i terreni perderebbero il supporto dei fabbricati indispensabili alla gestione agricolo-zootecnica.

Le due particelle risultano contigue e collegate tra loro dalla viabilità interna dell'azienda, creando un unico complesso funzionale che può essere gestito in modo coordinato sia dal punto di vista operativo sia da quello logistico.

Sotto il profilo economico-estimativo, la vendita separata delle componenti determinerebbe verosimilmente una riduzione del valore complessivo, in quanto ciascun bene perderebbe parte della propria appetibilità sul mercato di riferimento. La cessione in **unico lotto** consente di preservare la destinazione agricolo-aziendale del compendio e di intercettare potenziali acquirenti interessati all'intera azienda.

Si evidenzia infine che la disposizione degli impianti, delle recinzioni, delle dotazioni idriche e delle infrastrutture aziendali è strutturata in funzione dell'unitarietà del fondo; un'eventuale frammentazione comporterebbe criticità operative e necessità di regolamentazione di servitù reciproche.

Per le motivazioni sopra esposte, si ritiene tecnicamente ed economicamente più coerente e congrua la formazione di un **unico lotto di vendita comprendente l'intero compendio immobiliare come segue:**

LOTTO UNICO

Piena proprietà di compendio immobiliare rurale riunito in unico corpo, posto in Comune di Castelnuovo Berardenga , località Casino snc , costituito da immobile principale suddiviso in abitazione in villino, opificio e autorimessa oltre resede di pertinenza; sei corpi di fabbrica distaccati destinati a stalle per cavalli, fienile, locali ufficio ed una abitazione civile, oltre resede di pertinenza ove insistono una stalla semidiruta, un laghetto artificiale con attiguo manufatto in muratura, una concimaia, una giostra in ferro, un tondino in legno,



oltre serbatoio per gas di petroli liquefatti ; ventisei appezzamenti di terreno agricolo per complessivi Ha. 18.86.15

Quanto descritto è censito

Al catasto fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga

1-F° 124, p.lla 295, Sub.3,cat.A/2 ,vani 5,5

2- F° 124, p.lla 295, Sub.4,ente comune

3- F° 124, p.lla 295, Sub.5,cat.D/1

4- F° 124, p.lla 343 Sub.4, cat.A/7 ,vani 7,5

5- F° 124, p.lla 343, Sub.6,cat.D/1

6- F° 124, p.lla 343, Sub.5,cat.C/6, mq. 108

7- F° 124, p.lla 343, Sub.1, ente comune

8- F° 124, p.lla 343, Sub.2, ente comune

9- F° 124, p.lla 343, Sub.3, ente comune

Al catasto terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga

10- F° 124, p.lla 64,terreno, ha.01.91.30

11-F° 124, p.lla 65,terreno, ha.01.57.40

12-F°124, p.lla 80,terreno, ha.0.46.70

13-F°124, p.lla 97,terreno, ha.0.79.70

14-F°124, p.lla 161,terreno, ha.00.00.15

15-F°124, p.lla 229,terreno, ha.00.05.72

16-F°124, p.lla 253,terreno, ha.00.00.60

17- F°124, p.lla 257,terreno, ha.00.02.90

18-F°124, p.lla 261,terreno, ha.00.06.90

19-F°124, p.lla 269,terreno, ha.00.41.16

20- F°124, p.lla 301,terreno, ha.00.18.50

21- F°124, p.lla 334,terreno, ha.00.33.30

22- F°124, p.lla 337,terreno, ha.00.43.29

23-F°124, p.lla 347,terreno, ha.01.15.26

24- F°124, p.lla 77,terreno, ha.00.39.10



- 25- F°124, p.lla 96,terreno, ha.01.37.60
- 26- F°124, p.lla 103,terreno, ha.00.54.80
- 27- F°124, p.lla 162terreno, ha.01.62.55
- 28-F°124, p.lla 249,terreno, ha.03.14.40
- 29-F°124, p.lla 255,terreno, ha.00.02.20
- 30- F°124, p.lla 259,terreno, ha.00.01.70
- 31- F°124, p.lla 265, terreno, ha.00.79.80
- 32-F°124, p.lla 293,terreno, ha.00.00.08
- 33- F°124, p.lla 333,terreno, ha.00.64.90
- 34-F°124, p.lla 336,terreno, ha.00.04.54
- 35-F°124, p.lla 338,terreno, ha.00.02.11
- 36- F°124, p.lla 295,E.U., ha.02.45.79
- 37- F°124, p.lla 343,E.U., ha.00.33.70

C.2. Scelta del procedimento di stima

Ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima è stato adottato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), fondato sull’analisi di beni immobili comparabili offerti sul mercato nella medesima area territoriale.

I comparabili utilizzati derivano da offerte di vendita rilevate sul mercato immobiliare, in quanto non sono stati reperiti atti di compravendita recenti relativi a compendi agricoli con caratteristiche tipologiche e dimensionali analoghe nel territorio di riferimento.

Tale procedura risulta conforme ai principi estimativi riconosciuti e a quanto previsto dalla norma UNI 11558:2014, secondo cui, in assenza di dati di compravendita effettiva, possono essere utilizzati come riferimento anche prezzi di offerta, purché opportunamente analizzati e confrontati con le caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione.



C.3. Determinazione del valore di mercato (MCA)

Analisi comparativa

Comparabili selezionati

N	Località	Tipologia	Sup. fabbricati	Sup. terreno	Prezzo offerta	Data rilevamento	Fonte
1	Castelnuovo Berardenga (SI)	Azienda agricola con fabbricati rurali	545 mq	12,10 ha	€ 1.700.000	29/08/2025	
2	Castelnuovo Berardenga (SI)	Complesso agricolo con fabbricati	700 mq	26,00 ha	€ 2.700.000	17/07/2025	
3	Castelnuovo Berardenga (SI)	Proprietà agricola con strutture equestri	680 mq	16,00 ha	€ 2.250.000	03/06/2025	
4	Castelnuovo Berardenga (SI)	Azienda agricola con fabbricati e terreni	1.000 mq	50,00 ha	€ 4.300.000	14/05/2025	
5	Castelnuovo Berardenga (SI)	Azienda agricola con capannone rurale	194 mq	10,00 ha	€ 395.000	11/04/2025	

Le date indicate corrispondono alla data di rilevazione delle offerte sui portali immobiliari consultati.

I prezzi indicati rappresentano valori di offerta e sono stati considerati tenendo conto del fisiologico margine di negoziazione presente nelle trattative immobiliari.

L'analisi delle offerte immobiliari rilevate evidenzia che il mercato delle aziende agricole nel territorio del Comune di Castelnuovo Berardenga e dell'area del Chianti senese presenta valori influenzati principalmente da:

estensione del fondo agricolo;

consistenza e qualità dei fabbricati aziendali;

presenza di abitazioni rurali;

stato manutentivo degli immobili;

eventuale presenza di strutture specializzate (agrituristiche o equestri).

I comparabili individuati presentano consistenze edilizie comprese tra 194 mq e 1.000 mq di fabbricati e superfici fondiari tra 10 e 50 ettari, con valori di offerta complessivi compresi tra €395.000 e €4.300.000.



Il compendio oggetto di stima presenta caratteristiche assimilabili a tali beni, risultando costituito da:

due unità abitative (categorie A/2 e A/7),

fabbricati agricoli strumentali (stalle, fienili, box cavalli, uffici aziendali),

strutture accessorie per l'attività equestre (tondino, giostra cavalli),

laghetto artificiale con impianto di pompaggio,

terreni agricoli seminativi.

L'azienda si sviluppa su una superficie complessiva di circa Ha 18.86.15, configurandosi come complesso agricolo con attività equestre, con fabbricati di diversa epoca costruttiva e stato manutentivo non omogeneo.

Analisi qualitativa dei comparabili

Comparabile n.1 – Azienda agricola con annessi

(€1.700.000 , 29/08/2025)

Questa offerta include una struttura principale con fabbricati agricoli per circa 545 m² e 12,10 ha di terreno agricolo, rappresentando un elemento di riferimento significativo per aziende agricole con struttura completa e terreno di medie dimensioni. Esso si colloca nel segmento “aziende agricole operative” e rappresenta un benchmark locale recente.

Comparabile n.2 –

(26 ha, €2.700.000)

Proprietà di maggior valore rispetto al precedente, con fabbricati di circa 700 m² e terreno esteso, comprende anche coltivazioni specializzate e struttura agrituristica, collocandosi in una fascia superiore di mercato per dimensione ed infrastrutture.

Comparabile n.3 –

(16 ha, €2.250.000)

Questo annuncio specifico per una proprietà con centro equestre nel cuore del Chianti Classico costituisce un comparabile diretto (stalle e strutture equestre/operativo), anche se con fabbricati più moderni e ristrutturati.



Comparabile n.4 – Azienda agricola estesa di pregio

(50 ha, €4.300.000)

Esempio di mercato superiore per dimensioni e qualità dei fabbricati, dove la presenza di vigneto e uliveto con struttura ristrutturata aumenta significativamente il valore complessivo.

Comparabile n.5 – Azienda agricola con capannone e terreno

(10 ha, €395.000)

L'analisi qualitativa dei comparabili rivela che le proprietà con strutture agricole e terreni di medie dimensioni mantengono valori più consolidati nel mercato locale, mentre terreni agricoli con fabbricati minori si collocano su fasce inferiori. Valutazioni più elevate sono associate a fabbricati di pregio, residenziali completi o aziende integrate con vigneti e uliveti. Gli immobili e le superfici del compendio oggetto di stima sono stati confrontati con tali parametri, con opportuni coefficienti correttivi in funzione dello stato conservativo, completamento delle finiture e impianti, e funzionalità agricola/equestre.

Tabella 2 – Matrice di confronto MCA

N	Comparabile	Sup. fabbricati mq	Sup. terreno ha	Fabbricati €/mq	Terreno €/ha	Note confronto con il subject
1	Azienda agricola con fabbricati rurali	545,00	12,10	1.800,00	12.000,00	Fabbricati residenziali + agricoli, terreno seminativo coerente
2	Complesso agricolo con fabbricati e terreni	700,00	26,00	2.000,00	12.000,00	Fabbricati completi, terreno coerente con seminativo del subject
3	Proprietà agricola con strutture equestri	680,00	16,00	2.050,00	12.000,00	Fabbricati residenziali simili al subject, terreno coerente
4	Azienda agricola con fabbricati rurali e terreni	1.000,00	50,00	2.100,00	12.000,00	Fabbricati completi, terreno coerente; grande dimensione normalizzata
5	Azienda agricola con capannone e terreni	194,00	10,00	1.700,00	12.000,00	Piccolo comparabile, più vicino al subject



Tabella 3 – Coefficienti di aggiustamento MCA

N	Comparabile	Fattore scala	Fattore stato	Fattore posizione	Fattore totale moltiplicativo
1	Azienda agricola con fabbricati rurali	1,10	1,05	1,02	1,180
2	Complesso agricolo con fabbricati e terreni	1,00	1,00	1,00	1,000
3	Proprietà agricola con strutture equestri	0,98	1,02	1,00	1,000
4	Azienda agricola con fabbricati rurali e terreni	0,95	1,00	1,00	0,950
5	Azienda agricola con capannone e terreni	1,12	1,05	1,02	1,200

Tabella 4 – Valori corretti dei comparabili

N	Comparabile	Valore fabbricati (€)	Fattore totale	Fabbricati corretti (€)	Valore terreni (€)	Valore totale corretto (€)
1	Azienda agricola con fabbricati rurali	981.000	1,180	1.157.580	145.200	1.912.100
2	Complesso agricolo con fabbricati e terreni	1.400.000	1,000	1.400.000	312.000	2.040.000
3	Proprietà agricola con strutture equestri	1.394.000	1,000	1.394.000	192.000	2.176.000
4	Azienda agricola con fabbricati rurali e terreni	2.100.000	0,950	1.995.000	600.000	3.044.000
5	Azienda agricola con capannone e terreni	329.800	1,200	395.760	120.000	757.000

Tabella 5 – Valore finale del compendio immobiliare (MCA)

Componente	Sup. mq / ha	€/mq o €/ha	Valore (€)	Note
P.Ila 343				
Abitazione A/7	90,60	2.100,00	190.260	
Rustico A/7	85,00	1.000,00	85.000	
Garage C/6	115,00	700,00	80.500	
Locali rappresentanza D/1	297,00	2.000,00	594.000	
Subtotale P.Ila 343	—	—	949.760	+10% spazi comuni/resede → 1.044.736
P.Ila 295				
Abitazione A/2	110,00	1.700,00	187.000	
Stalle/fienile	754,50	400,00	301.800	
Stalle/ufficio muratura	813,50	500,00	406.750	



Componente	Sup. mq / ha	€/mq o €/ha	Valore (€)	Note
Subtotale P.Ila 295	–	–	895.550	+15% resede/laghetto → 1.029.883
Terreni seminativi	16,0666 ha	12.000,00	192.799	
Valore complessivo compendio (MCA)	–	–	2.267.418	Somma fabbricati + terreni

Arrotondato a €. 2.268.000,00

Il valore di mercato del compendio immobiliare è stimato in €. 2.268.000,00

Il valore sopra determinato rappresenta il più probabile valore di mercato del compendio nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, prima della detrazione dei costi relativi a:

- bonifica delle coperture in fibrocemento,
- regolarizzazioni edilizie e catastali,
- demolizione dei manufatti precari.

7. Valore di mercato al netto delle spese di bonifica, demolizione e regolarizzazione catastale ed edilizia

Le spese presunte necessarie alla regolarizzazione catastale del compendio immobiliare sono state quantificate al capitolo A.2 in complessivi €. 2.800,00

Le spese presunte per la bonifica delle coperture in fibro cemento sono state quantificate al capitolo A.3 in €. 125.945,00

Le spese presunte necessarie agli interventi di demolizione e ripristino sono state quantificate al capitolo A.3 in €. 27.030,00

Le spese presunte per la regolarizzazione edilizia del complesso immobiliare sono state quantificate al capitolo A.3. in complessivi €. 13.500,00

Totale spese €. 169.275,00 arrotondate per eccesso a **€. 170.000,00**

Valore di mercato al netto delle spese : €. (2.268.000,00-170.000,00) =€. 2.098.000,00



C.4. Determinazione del prezzo base d'asta

In ragione delle difficoltà di vendita del Lotto per scarso grado di appetibilità commerciale; condizione di vendita coatta ed eventuali vizi occulti, si ritiene congruo operare sul valore di mercato un adeguamento forfetario in diminuzione del **15%**

$$\text{€} 2.098.000,00 - 15\% = \text{€} 1.783.300,00$$

Il valore di vendita del Lotto è determinato in €. **1.783.000,00**

(diconsi euro unmilionesettecentottantatre,00)

La sottoscritta, con la speranza di aver assolto all'incarico affidatole, ringrazia per la fiducia di cui è stata onorata.

Siena, lì 20.04.2026

L'esperto stimatore

Geom. Simonetta Cresti

