

TRIBUNALE DI SIENA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 117/2022 + 142/2023

PROMOSSO DA

XXXXXXXXXXXXXXXXX (E CONDOMINIO XXXXXXXXXXXXX)

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXX

INTERVENUTO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

****AGGIORNAMENTO SCORPORO TERRENI LOTTO 1 ****

Io sottoscritto Geom. Marco Lunghi, iscritto all'Albo dei Geometri della
Provincia di Siena al n. 1009, con studio in Monteriggioni, Via Val d'Aosta n.
13 Loc. Belverde, già nominato Esperto Stimatore nelle procedure riunite di cui
sopra, in esito all'incarico aggiuntivo relativo al frazionamento dei terreni di
cui al Lotto 1 ai fini dell'esclusione dalla vendita dei fabbricati, produce il
presente elaborato integrativo.

Il compendio immobiliare è costituito da terreni e fabbricati in Comune di
Siena, posti per buona parte nella zona di Renaccio e per minima parte nella
zona di Istieto, entrambi alla periferia della Città.

Con elaborato peritale depositato in data 27.02.2024 si provvedeva alla
formazione n. 4 lotti secondo i criteri meglio descritti di seguito.

Una prima ed immediata suddivisione seguiva i beni colpiti dalla due
procedure, con il compendio "Renaccio" per la procedura 117/2022 e con
l'immobile "Istieto" per la procedura riunita 143/2023, caratterizzati da
tipologie ed ubicazioni del tutto diverse.

La conformazione dei beni in loc. Renaccio suggeriva una ulteriore

suddivisione in lotti, con il nucleo edificato ed i terreni circostanti che venivano

identificati come LOTTO 1, con il terreno tra la strada comunale della Fonte

Murata ed il torrente Riluogo che veniva identificato come LOTTO 2, e con il

terreno al di là della ferrovia e del Riluogo che veniva identificato come

LOTTO 3.

Il LOTTO 4 era infine costituito dal magazzino in Strada di Istieto.

I lotti 2, 3, 4 non presentavano problematiche, erano stati oggetto di valutazione

economica, e potevano celermente essere posti in vendita.

Il lotto 1, limitatamente alla parte “fabbricati” presentava innumerevoli

problematiche di natura urbanistica, diffusa e cospicua presenza di rifiuti e

condizioni generali scarse di vari manufatti. In attesa di un pronunciamento del

G.E. non si era espressa una valutazione economica.

All’udienza del 29.02.2024, presa visione dell’elaborato peritale, il Creditore

Procedente chiedeva lo scorporo dei terreni mediante frazionamento catastale,

al fine di escludere i fabbricati dalla procedura, e proseguire con i soli terreni

residui.

Il G.E. incaricava pertanto il sottoscritto di redigere il necessario frazionamento

e depositare nuovo elaborato peritale in aggiornamento.

Si provvedeva all’esecuzione di rilievo topografico secondo i dettami della circ.

Min. Finanze n. 2/88.

Nell’individuazione delle nuove dividenti si è inteso seguire le delimitazioni

presenti in loco (per lo più costituite da recinzioni), prestando attenzione ad

escludere porzioni di terreno con presenza di rifiuti, e a garantire l’accessibilità

di tutte le particelle derivate da viabilità esistente.

In sostanza si è perimetrato il complesso edificato seguendo strade, cancelli, recinzioni e muretti per come già definiti in loco, "ritagliando" i soli terreni prettamente agricoli da mantenere nella procedura.

Nell'immagine che segue: in verde i terreni frazionati costituenti il "nuovo" Lotto 1; in rosso le porzioni escluse.



Il tipo di frazionamento predisposto è stato dapprima depositato al Comune di Siena ai sensi art. 30 comma 5 del DPR 380/2001 (rif. prot. 45410/2024 – registro n. 22/2024), e successivamente depositato in Catasto ed approvato con prot. 38.205/2024.

Le originarie particelle 33, 214, 216 del Foglio 117 hanno generato le nuove particelle 234, 235, 236, 237, 238, 239 secondo il seguente schema:

-L'originaria p.lla 33 ha generato le p.lle 234 e 235.

-L'originaria p.lla 214 ha generato le p.lle 236 e 237.

-L'originaria p.lla 216 ha generato le p.lle 238 e 239.

Le porzioni che costituiranno il "nuovo" Lotto 1 sono identificate come di seguito:

- Comune di Siena, Foglio 117 Particella 234, qualità: Seminativo classe 3
di mq 28.618 – RD € 66,51, RA € 66,51. (ex p.lla 33/a)

- Comune di Siena, Foglio 117 Particella 236, qualità: Seminativo. classe 3
di mq 25.817 – RD € 60,00, RA € 60,00. (ex p.lla 214/a)

- Comune di Siena, Foglio 117 Particella 238, qualità: Seminativo. classe 3
di mq 22.507 – RD € 52,31, RA € 52,31. (ex p.lla 216/a)

E complessivamente HA 07.69.42

Sulla base delle intenzioni manifestate dal creditore procedente e delle istruzioni fornite dal G.E., dovranno essere escluse dalla procedura le seguenti porzioni precedentemente pignorate e ricomprese:

TERRENI

-Comune di Siena, Foglio 117 Particella 15 (invariata)

-Comune di Siena, Foglio 117 Particella 235 (ex p.lla 33/b)

-Comune di Siena, Foglio 117 Particella 237 (ex p.lla 214/b)

-Comune di Siena, Foglio 117 Particella 239 (ex p.lla 216/b)

FABBRICATI

- F. 117 P.lla 221 sub 5 (Magazzino)

- F. 117 P.lla 221 sub 6 (Magazzino)

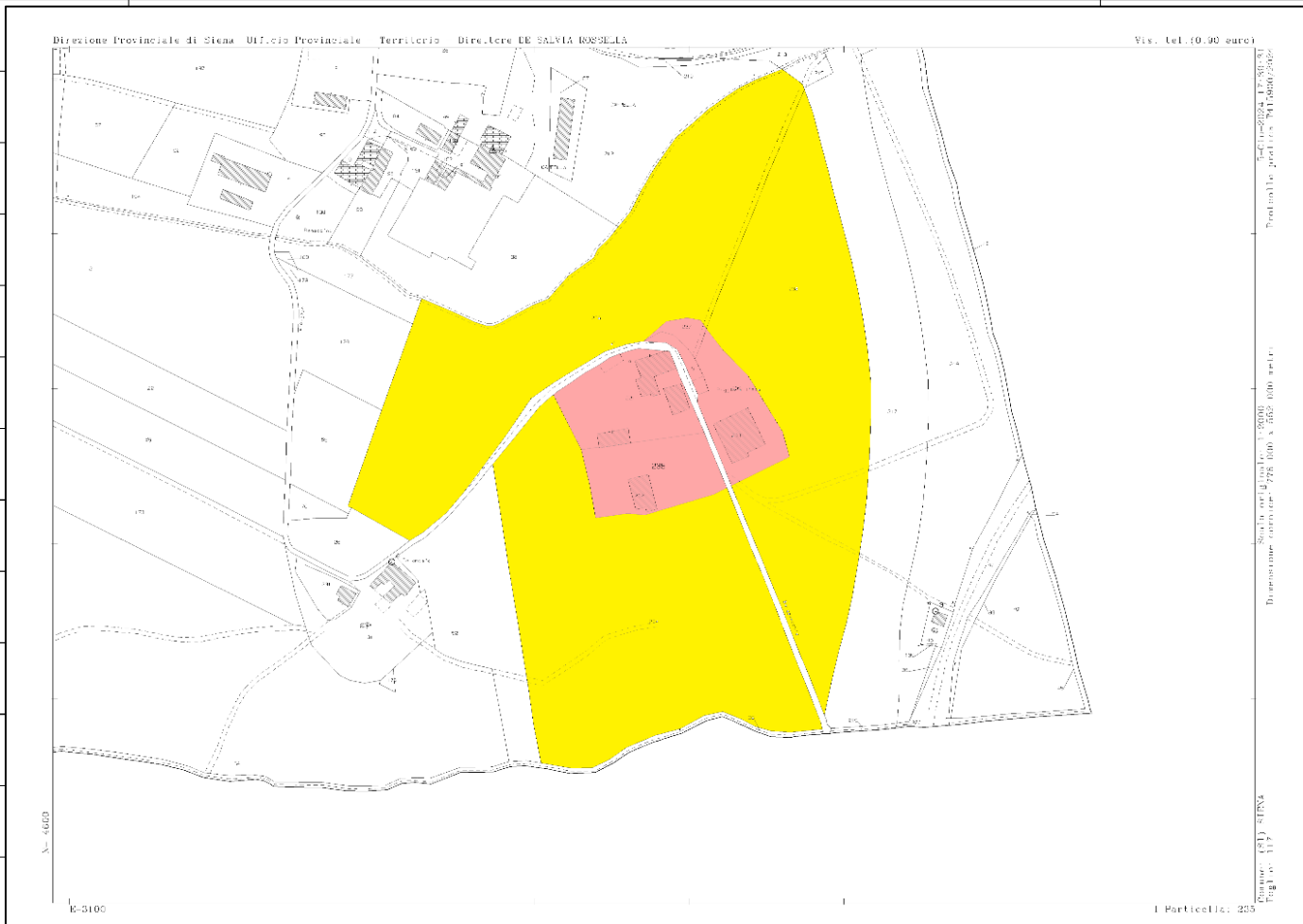
- F. 117 P.lla 221 sub 8 (Magazzino)

- F. 117 P.lla 232 sub 1 (Magazzino)

- F. 117 P.lla 232 sub 2 (Magazzino)

- F. 117 P.lla 232 sub 3 (Magazzino)
- F. 117 P.lla 233 sub 1 (Magazzino)
- F. 117 P.lla 233 sub. 4 (Magazzino)
- F. 117 P.lla 221 sub. 1 (Abitazione) NB: solo per la Nuda Proprietà

Riepilogando, nella mappa che segue sono rappresentati IN GIALLO i beni facenti parte del “nuovo” Lotto 1 che dovrà essere posto in vendita; in ROSA i beni originariamente ricompresi, ma che, all’esito delle operazioni di frazionamento, saranno da escludere dalla procedura.



La mappa che precede sarà comunque allegata in maniera più dettagliata ed in scala corretta nel fascicolo catastale dedicato.

Relativamente alla valutazione economica del Lotto 1 (i soli terreni in giallo)

si intende operare come per i limitrofi lotti 2 e 3 (rif. elaborato peritale del 27.02.2024), confermando il valore di € 12.000,00/ha per i seminativi.

In virtù della superficie netta dei terreni dopo i frazionamenti (ha 07.69.42) il valore del Lotto 1 ammonterà a: € 12.000,00 X ha 07.69.42) = C.T. € 92.500,00

Applicando (come per gli altri lotti 2 e 3) l'abbattimento forfaitario per l'assenza di garanzia per vizi occulti, ed altre inferiori garanzie civilistiche (che nel caso in esame si ritiene possa essere contenuto in una percentuale del -10%), avremo: Lotto 1 –Foglio 117 P.lle 234, 236, 238: € 92.500,00 – 10% = € 83.000,00 (ripetonsi euro ottantatremila/00)

RIEPILOGO VALORI:

Per immediata lettura dell'intero compendio immobiliare, si riporta di seguito il riepilogo dei valori comprensivo degli altri lotti già periziati.

LOTTO 1 – TERRENI Foglio 117 P.lle 234, 236, 238: **€ 83.000,00**
(ripetonsi euro ottantatremila/00)

LOTTO 2 – TERRENO Foglio 117 P.la 218: **€ 18.500,00** *(ripetonsi euro diciottomilacinquecento/00)*

LOTTO 3 – TERRENO Foglio 118 P.la 77: **€ 50.000,00** *(ripetonsi euro cinquantamila/00)*

LOTTO 4 : MAGAZZINO Strada di Istieto Foglio 105 P.la 30 sub 13. **€ 13.500,00** *(ripetonsi euro tredicimilacinquecento/00)*

Ed un totale di € 165.000,00.

Si conferma l'opportunità di vendita in lotti separati, salvo diverse specifiche esigenze della procedura.

Relativamente al certificato di destinazione urbanistica a suo tempo richiesto,

si segnala che, in esito alle mutazioni catastali operate dal frazionamento, si è provveduto a richiedere un aggiornamento con istanza prot. 46243/2024.

Il CDU, in presenza di mutazioni catastali recenti, viene rilasciato solo dopo l'aggiornamento della cartografia comunale SIT (di norma entro un mese dall'aggiornamento catastale, tempo tecnico necessario per lo scambio dei dati tra Catasto e Comune). Sarà pertanto cura del sottoscritto provvedere al deposito del nuovo CDU appena verrà rilasciato, che sostituirà in toto quello a suo tempo depositato.

Il presente elaborato INTEGRATIVO comprensivo di allegati viene trasmesso al creditore procedente della procedura 117/2022 XXXXX XXXXX all'indirizzo PEC [XXXXXXXXXXXXXXXXXX](#), al creditore procedente della procedura riunita 142/2023 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX all'indirizzo PEC [XXXXXXXXXXXXXXXXXX](#), alla parte esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e al terzo costituito XXXXXXXXXXXXX all'indirizzo PEC del legale: [XXXXXXXXXXXXXXXXXX](#) al creditore intervenuto all'indirizzo PEC: [XXXXXXXXXXXXXXXXXX](#)

Ulteriori due copie (una in versione integrale, l'altra depurata dai dati sensibili) vengono inviate all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano, all'indirizzo: perizie.ivg@gmail.com.

Il tutto verrà caricato in PCT.

Siena, lì 07.06.2024

L'esperto stimatore