STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"
Geom. Marco LUNGHI – P.Ed. Michele MINELLI
Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)
Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 – e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it

TRIBUNALE DI SIENA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 117/2022 + 142/2023

PROMOSSO DA

XXXXXXXX XXXXXXXX (E XXXXXXXXXXX XX E XXX)

CONTRO

XXXXXX XXXXXXX

INTERVENUTO: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

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, nominato Esperto Stimatore, a seguito di quanto svolto per accertamenti, sopralluoghi e rilievi, produco le risultanze con l'elaborato che segue.

Di seguito vengono riportati i ***COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE***

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

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

-la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

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

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

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

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

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

-le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

-gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

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

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

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

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

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

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

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

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico–edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

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

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

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

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a … e censita …, oltre a terreno ubicato a …, censito …; ecc.);

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

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

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

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

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

-in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

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

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

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

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

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

Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto: estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;

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

L'esperto, inoltre:

-qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;

-invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori, al debitore (anche se non costituito) ed al custode giudiziario;

-ricordi alle parti: che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto e che, in tal caso, egli interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; che è raccomandato alle parti medesime di depositare nel fascicolo telematico copia delle osservazioni eventualmente formulate e, comunque, almeno sette giorni prima dell'udienza;

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

la relazione di stima completa degli allegati, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;

l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

****

La documentazione già depositata ex art. 567 c.p.c. risulta completa: in entrambe le procedure riunite è presente la relazione notarile sostitutiva.

Quella relativa alla procedura 117/2022 risulta aggiornata al 25.10.2022; successivamente a tale data si sono reperite soltanto le formalità relative alla procedura riunita 142/2023 (ipoteca giudiziale e pignoramento meglio dettagliate in seguito.)

Per la procedura 142/2023 riunita sono state prodotte n. due relazioni sostitutive, la prima in data 06.02.2023 e la seconda (integrativa) in data 23.10.2023. Non si sono reperite formalità successive.

AL QUESITO N. 8

Conformità dei dati contenuti nel pignoramento.

Con riferimento al pignoramento della procedura 117/2022 si segnala che lo stesso identifica correttamente i beni, pur contenendo alcune imprecisioni come di seguito:

- Il bene "D" (abitazione in strada di Borgo Vecchio F. 117 p.lla 221 sub 1) veniva erroneamente indicato con la categoria catastale C/2 anziché A/2; corretti gli altri dati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Lo stesso bene "D" veniva pignorato per la piena proprietà quando in capo all'esecutato vi era la sola nuda proprietà. Con istanza al GE del 08.02.2024 il creditore procedente, presa coscienza dell'errore, ha chiesto la rettifica da "piena" a "nuda" proprietà.
- Non sono stati pignorati i Beni Comuni Non Censibili costituiti dai subalterni 7 (corte) e 10 (resede) della p.lla 221. Gli stessi, dotati di autonomi identificativi catastali, sono costituiti dalla corte scoperta che disimpegna i vari accessi del fabbricato principale e dal resede in comune tra i tre corpi di fabbrica insistenti sulla particella 221. L'assenza di autonomia funzionale e reddituale degli stessi porta, comunque, a ritenere i due subalterni ricompresi pro quota nel pignoramento originario.

Le incongruenze che precedono si estendono anche alla relativa nota di trascrizione rp 6381 del 08.09.2022.

Con riferimento al pignoramento della procedura 142/2023 si segnala che lo stesso ha per oggetto un bene che all'epoca NON era censito in catasto, motivo per cui veniva indicato genericamente come censito nel Foglio 105, P.lla 30, natura C2, ovvero *"porzione di 16 mq circa avente accesso dal resede circostante l'immobile posto in corrispondenza dell'angolo nord/est della costruzione ed a confine con il sub. 8."*

Tale generica dicitura veniva altresì riportata nella relativa nota di trascrizione rp 6838 del 13.10.2023.

Al fine di identificare univocamente il bene, e renderlo trasferibile, il sottoscritto, successivamente al primo accesso del 29.01.2024, ha prontamente provveduto al censimento in catasto del bene con pratica Docfa n. SI0004912

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del 12.12.2024 per *Dichiarazione di Fabbricato Urbano*, depositando la relativa planimetria, ed assegnando allo stesso i seguenti dati: Comune di Siena, Foglio 105, P.lla 30 sub 13 categ. C/2 cl. 4 consist. 15 mq – Rc € 48,03.

Il bene citato nel pignoramento e nella nota, grazie anche alle precisazioni descrittive e planimetriche contenute nella relazione notarile sostitutiva, è inequivocabilmente ricollegabile a quello appena censito in Catasto dal sottoscritto.

AL QUESITO N. 2 e 9

Tra la documentazione allegata alla presente viene inserito l'estratto di mappa catastale relativo ai beni in oggetto; i fabbricati risultano censiti al Catasto dei Fabbricati, per cui trovano migliore identificazione negli elaborati planimetrici e nelle relative planimetrie di u.i.u. allegate alla presente nel fascicolo catastale *(Allegati 1, 2, 3, 4).*

Si allegano inoltre le recenti visure catastali dei beni oggetto della procedura.

Preliminarmente, seppur previsto al capitolo 16 più in avanti, si intende fin da subito ipotizzare la formazione dei lotti, in modo da semplificare la descrizione dei cespiti e la successiva valutazione.

Una prima ed immediata suddivisione in lotti segue 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, che hanno tipologie ed ubicazioni del tutto diverse.

La conformazione dei beni in loc. Renaccio suggerisce una ulteriore suddivisione in lotti, con il nucleo edificato ed i terreni circostanti che verranno di seguito identificati come LOTTO 1, con il terreno tra la strada comunale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della Fonte Murata ed il torrente Riluogo che verrà identificato come LOTTO 2, e con il terreno al di là della ferrovia e del Riluogo che verrà identificato come LOTTO 3.

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

La formazione di tre distinti lotti per il compendio "Renaccio" è fondata sulle seguenti motivazioni:

-Il lotto 1 va a costituire un centro aziendale formato da fabbricati e terreni adiacenti per circa 8 ettari.

-Il lotto 2 è un terreno di circa 1,7 ettari posto al di là della nuova strada Traversa Romana/Aretina che collega la zona di Renaccio con Isola d'Arbia, rimasto isolato dopo la costruzione della strada intorno agli anni 2010/2013 e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pertanto indipendente dal resto. (Foglio 117 P.lla 218)

-Il lotto 3 è un terreno isolato di circa 5 ettari posto al di là della ferrovia e del torrente Riluogo, posto alla confluenza con il Fiume Arbia (Foglio 118 P.lla 77), e indipendente dal resto.

Si otterranno quindi n. 4 distinti lotti (incluso il lotto 4 in Strada di Istieto),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ognuno dei quali indipendente dall'altro e ognuno con la propria potenziale appetibilità. Nel dettaglio:

LOTTO 1

FABBRICATI

- F. 117 P.lla 221 sub 5 (Magazzino) - Categ. C/2 cl. 7 – consist. 98 mq – RC € 501,07.
- F. 117 P.lla 221 sub 6 (Magazzino) - Categ. C/2 cl. 6 – consist. 83 mq – RC € 364,36.
- F. 117 P.lla 221 sub 8 (Magazzino) - Categ. C/2 cl. 9 – consist. 115 mq – RC € 801,80.
- F. 117 P.lla 232 sub 1 (Magazzino) - Categ. C/2 cl. 5 – consist. 81 mq – RC € 305,38.
- F. 117 P.lla 232 sub 2 (Magazzino) - Categ. C/2 cl. 3 – consist. 54 mq – RC € 147,81.
- F. 117 P.lla 232 sub 3 (Magazzino) - Categ. C/2 cl. 5 – consist. 117 mq – RC € 441,11.
- F. 117 P.lla 233 sub 1 (Magazzino) - Categ. C/2 cl. 1 – consist. 289 mq RC € 567,17.
- F. 117 P.lla 233 sub. 4 (Magazzino) - Categ. C/2 cl. 3 – consist. 92 mq – RC € 251,82.
- F. 117 P.lla 221 sub. 1 (Abitazione) - Categ. A/2 cl. 4 – consist. 12 vani – RC € 1.921,22. NB: solo per la Nuda Proprietà

TERRENI

- Comune di Siena, Foglio 117 Particella 15, qualità: Pascolo Arb. classe U

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di mq 360 – RD € 0,20, RA € 0,17.

- Comune di Siena, Foglio 117 Particella 33, qualità: Seminativo classe 03 di mq 32.005 – RD € 74,38, RA € 74,38.
- Comune di Siena, Foglio 117 Particella 214, qualità: Seminativo. classe 3 di mq 26.245 – RD € 60,99, RA € 60,99.
- Comune di Siena, Foglio 117 Particella 216, qualità: Seminativo. classe 3 di mq 24.968 – RD € 58,03, RA € 58,03.

LOTTO 2

TERRENI

- Comune di Siena, Foglio 117 Particella 218, qualità: Seminativo. classe 3 di mq 17.151 – RD € 39,86, RA € 39,86.

LOTTO 3

TERRENI

- Comune di Siena, Foglio 118 Particella 77, qualità: Seminativo. classe 1 di mq 50.960 – RD € 328,98, RA € 197,39.

LOTTO 4

FABBRICATI

- F. 105 P.lla 30 sub. 13 (Magazzino) - Categ. C/2 cl. 4 – consist. 15 mq – RC € 48,03. *(trattasi del magazzino oggetto della procedura riunita 142/2023 e recentemente censito in catasto ad opera del sottoscritto in quanto originariamente privo dei dati catastali)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni di cui ai Lotti 1, 2, 3 sono -come già accennato- ubicati nella zona di Renaccio e fanno parte dei beni di cui alla procedura portante 117/2022. Il lotto 1 ha accesso dalla Strada di Borgo Vecchio, il lotto 2 dalla Strada Comunale della Fonte Murata, il lotto 3 da Strada di Renaccio, attraverso viabilità privata insistente anche su proprietà di terzi.

Il bene di cui al Lotto 4 è oggetto della procedura riunita 142/2023 e si trova in Strada di Istieto in prossimità dei civici 39 e 39/a.

Con riferimento alle provenienze dei beni, e alla loro corrispondenza con i dati attuali si segnala:

I beni di cui ai Lotti 1, 2, 3 e comunque tutti quelli di cui alla procedura portante 117/2022 trovano riscontro nell'ultimo atto di provenienza (rif. sentenza di divisione giudiziale ereditaria emessa dal Tribunale di Siena in data 02.01.2012 rep. 18, trascritta a Siena in data 17/07/2014 al n. 3714 rp). Per quanto riguarda gli immobili urbani del corpo principale (Foglio 117 p.lla 221 sub 1, 5, 6, 8) e i terreni (Foglio 117 p.lle 15, 33, 214, 216, 218 e Foglio 118 p.lla 77) il riscontro è diretto, con gli identificativi catastali immutati. Gli immobili urbani Foglio 117 p.lla 232 sub 1, 2, 3, e p.lla 233 sub 1, 4 sono stati censiti in Catasto solo con prot. SI0046238 e SI0046239 in data 25.11.2019, per cui gli attuali identificativi non esistevano all'epoca del trasferimento. Tuttavia, la storia catastale delle nuove particelle 232 e 233 rimanda alle particelle originarie 185 e 186 ricomprese nelle provenienze, confermando pertanto la corrispondenza.

Il magazzino Lotto 4 in Strada di Istieto F. 105 P.lla 30 sub. 13 oggetto della procedura riunita 142/2023 ha assunto la propria identificazione catastale solo in occasione del recente censimento SI0004912 del 12.12.2024, per cui non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trova riscontro diretto nel titolo di provenienza (atto Notaio Erminio Campanini di Asciano rep 37720 del 22.02.1964 trascritto a Siena in data 23.03.1964 al n. 1297/1298 rp) che, tuttavia descrive il bene come *"piccolo magazzino di un sol vano al piano terreno posto a confine sul lato destro del fabbricato rurale ……e precisamente il terzo dei piccoli magazzini ivi esistenti…."*

Identificativi catastali (seppur genericamente indicati come F. 105 P.lla 30) e descrizione in atto rimandano inequivocabilmente al bene oggetto di procedura.

CONFORMITA' CATASTALE

Si esaminano uno per uno i beni urbani oggetto di pignoramento, raggruppati per lotti, e con le seguenti risultanze:

LOTTO 1

- F. 117 P.lla 221 sub 5 (Magazzino) - La planimetria catastale è stata depositata con protocollo SI0011851 in data 06.02.2013 e risulta conforme allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010.
- F. 117 P.lla 221 sub 6 (Magazzino) - La planimetria catastale è stata depositata con protocollo SI0011851 in data 06.02.2013 e risulta conforme allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010.
- F. 117 P.lla 221 sub 8 (Magazzino) - La planimetria catastale è stata depositata con protocollo SI0011851 in data 06.02.2013 e risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010. In particolare si riscontrano difformità sulle aperture di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

accesso frontali, apparentemente rappresentate "chiuse", e su quella laterale, che dal vero appare in parte tamponata.

- F. 117 P.lla 232 sub 1 (Magazzino) - La planimetria catastale è stata depositata con protocollo SI0046238 in data 25.11.2019 e risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010. In particolare si riscontrano n. 3 porte interne di collegamento con le adiacenti u.i. che non risultano rappresentate (è prassi rappresentare comunque i collegamenti tra le varie u.i. seppur con la necessità grafica della linea continua).

- F. 117 P.lla 232 sub 2 (Magazzino) - La planimetria catastale è stata depositata con protocollo SI0046238 in data 25.11.2019 e risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010. In particolare si riscontra n. 1 porta interna di collegamento con l'adiacente u.i. che non risulta rappresentata.

- F. 117 P.lla 232 sub 3 (Magazzino) - La planimetria catastale è stata depositata con protocollo SI0046238 in data 25.11.2019 e NON risulta conforme allo stato di fatto per intervenute modifiche interne (peraltro -lo si tratterà nel prosieguo- prive di conformità edilizio/urbanistica) e per intervenuto crollo parziale della copertura della porzione terminale a sud.

- F. 117 P.lla 233 sub 1 (Magazzino) - La planimetria catastale è stata depositata con protocollo SI0046239 in data 25.11.2019 e risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Entrate n. 2/2010. In particolare si riscontra una modesta differenza nelle altezze interne. Da segnalare la presenza di una suddivisione interna "provvisoria" eseguita mediante pannellatura in legno e non rappresentata.

- F. 117 P.lla 233 sub. 4 (Magazzino) - La planimetria catastale è stata depositata con protocollo SI0046239 in data 25.11.2019 e risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010. In particolare si riscontra l'assenza della parete di delimitazione a confine con l'adiacente sub 3: la stessa è rappresentata con doppia riga (al pari di una parete), ma sul posto risulta "aperta".

- F. 117 P.lla 221 sub. 1 (Abitazione) - La planimetria catastale è stata depositata con protocollo SI0026190 in data 05.07.2021 e risulta conforme allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010. Si rileva una porta interna al piano terra di collegamento con il confinante sub 3 di altra proprietà non rappresentata in planimetria.

LOTTO 4

- F. 105 P.lla 30 sub. 13 (Magazzino) - La planimetria catastale è stata recentemente depositata con protocollo SI0004912 in data 12.02.2024 e risulta conforme allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010.

Per tutte le particelle urbane interessate (F. 117 p.lle 221, 232, 233 e F. 105

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

p.lla 30) sono agli atti catastali i relativi elaborati planimetrici correttamente compilati.

I terreni (Lotti 1 (parte), 2, 3) risultano correttamente rappresentati nella mappa catastale e sul d.b. censuario.

L'intestazione di tutti i beni risulta conforme a quanto emerso dalle trascrizioni.

Quanto sopra -come già accennato- viene riportato nel fascicolo catastale *(Allegati 1, 2, 3, 4)*

AI QUESITI N. 3 e 6

Dall'esame dei documenti ipotecari si evince che i beni sono oggetto dei seguenti gravami *(Allegato 5)*:

Con riferimento alla procedura 117/2022 (Lotti 1, 2, 3) si sono reperiti:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Siena in data 08.09.2022 al numero 6381 rp, a favore di Xxxxxxxx xxxxxxxx nato a Xxxxxxx xxxxxxxxxx (PA) il xx.xx.xxxx(c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) e contro Xxxxxxx xxxxxxx nato a Xxxxxxx xxxxxxxxxx (PA) il xx.xx.xxxx (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di piena proprietà pari a 1/1 sui beni oggetto della procedura in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siena rep. 1819 del 30.08.2022.

Si segnalano le inesattezze già menzionate alle pagine 12 e 13, ovvero:

*L'immobile 4 (abitazione in strada di Borgo Vecchio F. 117 P.lla 221 sub 1) è stato erroneamente indicato con la categoria catastale C/2 anziché A/2; corretti gli altri dati.

*Tutti i beni incluso il suddetto immobile 4 è stato pignorato per la piena proprietà quando in capo all'esecutato vi è la sola nuda proprietà. Con istanza al GE del 08.02.2024 il creditore procedente ha chiesto la rettifica da "piena"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a "nuda" proprietà.

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale di € 294,00.

- Ipoteca Giudiziale iscritta a Siena in data 27.01.2022 al numero 99 rp, a favore di Xxxxxxxx xxxxxxxx nato a Xxxxxxx xxxxxxxxxx (PA) il xx.xx.xxxx(c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) e contro Xxxxxxx xxxxxxx nato a Xxxxxxx xxxxxxxxxx (PA) il xx.xx.xxxx (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di piena proprietà 1/1 sui (tra gli altri) beni oggetto della procedura, ad eccezione dell'abitazione F. 117 P.lla 221 sub 1, questa volta correttamente gravata per la quota di sola nuda proprietà pari a 1/1, in virtù di sentenza di condanna del Tribunale di Siena rep. 108/2012 del 27.03.2012. per € 49.664,00 di capitale e complessivamente per € 84.806,09.

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 424,03 (0,50% dell'importo complessivo con un minimo di € 200,00) di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale di € 518,03.

- Da segnalare infine (ormai oltre il ventennio e comunque presumibilmente superato dalla divisione giudiziale rp 3714/2014) il decreto di sequestro conservativo trascritto a Siena in data 14.10.2003 al numero 6216 rp, a favore di Xxxxxxxx xxxxxxxx nato a Xxxxxxx xxxxxxxxxx (PA) il xx.xx.xxxx(c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) e contro Xxxxxxx xxxxxxx nato a Xxxxxxx xxxxxxxxxx (PA) il xx.xx.xxxx (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) gravante - tra gli altri- sui terreni F. 17 p.lla 214 (ex 13 ed ex 15) e F. 18 p.lla 77.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Totale spese cancellazione procedura 117/2022: € 812,03 (Lotti 1, 2, 3)

Sull'immobile F. 117 P.lla 221 sub. 1 si è reperito l'atto a rogito Notaio A. Serpe di Siena rep 4991 del 13.12.2021 trascritto a Siena in data 16.12.2021 al n. 8232 rp. con il quale veniva venduto alla sig.ra Xxxxxxx xxxxxxx il diritto di usufrutto temporaneo della durata di anni 40 (fino al 13.12.2061), riservando all'esecutato Xxxxxxx xxxxxxx la sola nuda proprietà.

Con riferimento alla procedura 142/2023 (Lotto 4) si sono reperiti:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Siena in data 13.10.2023 al numero 6838 rp, a favore di Xxxxxxx xxxxxxx xxxx xxxx (cf xxxxxxxxxxx) e contro Xxxxxxx xxxxxxx nato a Xxxxxxx xxxxxxxxxx (PA) il xx.xx.xxxx (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di piena proprietà pari a 1/1 sul magazzino indicato genericamente con Foglio 105 P.lla 30 in quanto non censito (oggi accatastato dal sottoscritto con i seguenti IDC: Foglio 105 P.lla 30 sub 13) in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siena rep. 2129/2023 del 15.09.2023.

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale di € 294,00.

- Ipoteca Giudiziale iscritta a Siena in data 08.05.2023 al numero 654 rp a favore di Xxxxxxx xxxxxxx xxxx xxxx (cf xxxxxxxxxxx) e contro Xxxxxxx xxxxxxx nato a Xxxxxxx xxxxxxxxxx (PA) il xx.xx.xxxx (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di piena proprietà pari a 1/1 sul magazzino indicato genericamente con Foglio 105 P.lla 30 in quanto non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

censito (oggi accatastato dal sottoscritto con i seguenti IDC: Foglio 105 P.lla 30 sub 13), in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Siena rep. 1306/2015 del 08.11.2015 per € 7.141,52 di capitale e complessivamente per € 11.141,52. Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 200,00 (0,50% dell'importo complessivo con un minimo di € 200,00) di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale di € 294,00.

Totale spese cancellazione procedura 143/2023: € 588,00 (Lotto 4)

Totale spese cancellazione procedure riunite 117/2022 + 143/2023: € 1.400,03

VINCOLI:

Beni di cui alla procedura 117/2022 (fabbricati e terreni in loc. Renaccio)

Tutta la zona (Lotti 1, 2, 3) è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 16.01.1974 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 58 del 02.03.1974 *"la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce, dal punto di vista della bellezza e dell'intervento dell'uomo, una naturale continuazione della campagna senese più prossima al centro storico; in tali zone infatti, si hanno cospicui motivi di architettura rurale e monumentale collegati intimamente con il suolo e raggiungibili molto spesso attraverso strade campestri di notevole valore paesistico, in una coerenza stilistica e compositiva, quanto mai eccezionale. Molto spesso le alture collinari sono contrassegnate da cospicui motivi paesaggistici caratteristici per ogni singola località, e meritevoli di essere conservati nella loro sostanza. Il vincolo, in corrispondenza della via Cassia, inoltre, tende a conservare anche l'attuale godibilità di tali episodi che, altrimenti, potrebbero venir facilmente snaturati e deturpati"*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alcune porzioni di terreno ricadono in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 art. 142 (ex L. 1497/39) comma g "territori coperti da foreste e da boschi".

Una parte della p.lla 77 del Foglio 118 (Lotto 3) ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 art. 142 (ex L. 1497/39) comma c "fiumi, torrenti, corsi d'acqua".

La zona NON ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

Gli edifici NON risultano notificati ai sensi della L. 1089/1939 (D. Lgs 42/2004 art. 10 comma 1).

Beni di cui alla procedura 143/2023 (Strada di Istieto) (Lotto 4)

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 29.10.1965 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 10 del 14.01.1966 *"Ampliamento del vincolo imposto intorno alla città di Siena nel 1959: le zone proposte per il vincolo hanno notevole interesse perché, con la loro varia e caratteristica vegetazione locale, costituiscono, una serie di quadri naturali di eccezionale bellezza, offrendo inoltre un susseguirsi di punti di vista e belvedere accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quelle bellezze e del panorama della città"*

La zona NON ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

L'edificio NON risulta notificato ai sensi della L. 1089/1939 (D. Lgs 42/2004 art. 10 comma 1).

Non sono presenti ulteriori vincoli. (Fascicolo vincoli *Allegato 6)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AI QUESITI N. 4 - 5

Per il lotto 1 NON si rileva la presenza di condominio costituito per nessuna delle unità.

Il lotto 4 fa parte invece del Xxxxxxx xxxxxxx xxxx xxxx con sede in Siena, Strada di Istieto 39, cf: xxxxxxxxxxx , il cui legale rappresentante è l'amministratore pro tempore Sig.ra xxxxxx xxxxxxx xxxx. Trattasi appunto del creditore procedente nella procedura riunita 142/2023 .

Dagli atti depositati si riscontra un debito di natura condominiale a carico del fondo pignorato pari ad 7.141,52 (importo in precisazione del Credito: € 8.840,27)

AL QUESITO N. 7

Descrizione dei beni.

LOTTO 1

Complesso edilizio costituito da terreni e fabbricati in Siena, loc. Renaccio, Strada di Borgo Vecchio, Podere Poggio all'Aia e più precisamente:

- Abitazione di tipo rurale (la tipologia verrà esaminata più in avanti) posta ai piani terra e primo di più ampio fabbricato (civ. 6B) composta come segue: rustico con bagno al piano terra, oltre scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due bagni, studio, secondo ingresso, terrazzo, ballatoi esterni, lastrico. Mediante botola a soffitto si accede a locale sottotetto non rappresentato in planimetria e pertanto da intendersi quale soffitta non esclusiva. Tale convinzione è suffragata anche dalla descrizione riportata nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

recente atto Notaio Serpe rep 4991 del 13.12.2021 sopra citato, nel quale si fa riferimento ai soli locali dei piani terra e primo, senza alcun riferimento alle soffitte.

Sul bene sono in corso interventi per efficientamento energetico e modifiche interne ad opera dell'usufruttuaria.

È in corso anche un intervento di consolidamento di una porzione di copertura lesionata in seguito all'evento sismico del febbraio 2023, e già autorizzato dal G.E. in data 19.10.2023.

Il bene è interessato dalla procedura per la quota di 1/1 di sola nuda proprietà.

Identificazione catastale: F. 117 P.lla 221 sub. 1

- Magazzino posto al civico 6A costituito da n. quattro locali principali, oltre disimpegno, bagno ed accessori sviluppantesi al solo piano terra. La copertura costituisce il lastrico esclusivo di cui all'appartamento che precede. L'immobile si presenta al grezzo, con il solo impianto elettrico

Identificazione catastale: F. 117 P.lla 221 sub. 5

- Magazzino posto in adiacenza al corpo di fabbrica che precede, con accesso dal retro e costituito da un unico locale sviluppantesi al solo piano terra avente struttura precaria in legno e lamiera, in pessime condizioni, con presenza di impianto elettrico alimentato da cavo "volante" esterno.

Identificazione catastale: F. 117 P.lla 221 sub. 6

- Magazzino/rimessa in corpo separato costituito da un unico locale sviluppantesi al solo piano terra, avente il lato di ingresso completamente aperto (delimitato da cancellata metallica per accesso dei mezzi agricoli), struttura in muratura, in pessime condizioni, senza impianti e con vistosa lesione ad una trave di copertura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificazione catastale: F. 117 P.lla 221 sub. 8

- Magazzino ubicato all'interno di un più ampio manufatto in corpo separato, posto a valle dei corpi di fabbrica sopra descritti e costituito da un unico locale sviluppantesi al solo piano terra, attualmente utilizzato come laboratorio hobbistico di falegnameria. Struttura in muratura, copertura in latero cemento, cattive condizioni generali, impianto elettrico presente.

Identificazione catastale: F. 117 P.lla 232 sub. 1

- Magazzino in continuità al bene che precede e costituito da un unico locale sviluppantesi al solo piano terra, attualmente utilizzato come deposito materiali. Struttura precaria mista in muratura e legname, accesso delimitato da bandone metallico, pessime condizioni generali, senza impianti.

Identificazione catastale: F. 117 P.lla 232 sub. 2.

- Magazzino posto sul lato ovest dello stesso fabbricato, in continuità alle due unità che precedono e costituito da tre locali (due dei quali suddivisi da pannellatura in legno) sviluppantesi al solo piano terra. Il vano più a nord ha accesso dall'esterno ma anche dal sub 1 che precede, dispone di impianto elettrico, idrico, di stufa a legna (c.d.: cucina economica), e di impianto di climatizzazione con unità esterna/interna. È presente un punto cottura, con frigo e lavello. Tutto ciò denota un uso abitativo e/o comunque ricreativo per il consumo di pasti, presumibilmente a servizio del contiguo laboratorio di falegnameria.

Una parte della superficie è soppalcata con struttura in legno.

Il locale centrale è costituito da un unico vano ad uso deposito in pessime condizioni, con murature fortemente lesionate (è stato installato un tirante metallico, ma la lesione appare comunque preoccupante).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'ultimo locale, neppure accessibile stante una fascia di impenetrabile vegetazione in corrispondenza dell'accesso, presenta copertura in eternit completamente collassata. Condizioni pessime; non accessibile, né utilizzabile.

Identificazione catastale: F. 117 P.lla 232 sub. 3.

- Magazzino ubicato all'interno di un più ampio manufatto del tipo "capannone" in ulteriore corpo separato, posto a valle dei corpi di fabbrica sopra descritti e costituito da un unico locale sviluppantesi al solo piano terra, (attualmente in parte suddiviso mediante pannellatura in legno) utilizzato come deposito per materiali vari. Struttura in muratura, copertura in eternit, cattive condizioni generali.

Identificazione catastale: F. 117 P.lla 233 sub. 1

- Magazzino ex stalla ubicato all'interno del capannone che precede e costituito da un unico locale sviluppantesi al solo piano terra, attualmente in disuso. Struttura in muratura, copertura eternit, pessime condizioni generali.

L'unità risulta collegata (non è presente alcuna parete di delimitazione) con altra porzione in continuità, della stessa proprietà, e non ricompresa nella procedura.

Identificazione catastale: F. 117 P.lla 233 sub. 4

- Terreni circostanti il nucleo edificato che precede, sviluppantesi complessivamente per circa 8,35 ettari e costituiti da terreni collinari ad ordinamento colturale seminativo, ad eccezione di una piccola fascia di terreno alberata lungo la strada di accesso ai fabbricati.

Identificazione catastale: F. 117 P.lle 15, 33, 214, 216

Confini: propr. xxxxxxxx F., propr xxxxxxx D., residua proprietà dell'esecutato, propr. Xxxxxx , propr. xxxxx / Xxxxxx , propr. Comune di Siena

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(strade pubbliche), e s.s.a.

Sui terreni nelle immediate vicinanze dei fabbricati si è rinvenuta una consistente quantità di rifiuti quali: materiali edili (tegole, mattoni, ecc), detriti edili (calcinacci), sacchi contenenti rifiuti non caratterizzati, mobilia, legname, fusti metallici, ecc.

Il tutto riportato nelle foto a seguire.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"
Geom. Marco LUNGHI – P.Ed. Michele MINELLI
Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)
Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 – e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ulteriori precisazioni sui beni costituenti il Lotto 1:

- pur nell'intenzione di costituire un lotto indipendente, la conformazione dei beni e la distribuzione delle varie proprietà determina inevitabilmente la formazione di condominio, non essendo tutte le unità sottoposte a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pignoramento e non tutte in capo all'esecutato.

- Nella particella principale del nucleo edificato (p.lla 221) solo i subalterni 1, 5, 6, 8 sono di proprietà dell'esecutato e pertanto oggetto di pignoramento; i subalterni 2, 3, 4, 9 sono di terzi e pertanto esclusi dalla procedura.

- L'abitazione (sub 1) è pignorata solo per la nuda proprietà a fronte di un usufrutto quarantennale (circa 37 anni residui).

- La particella 233 (capannone a valle del complesso) è pignorata solo nei subalterni 1 e 4, mentre il corpo centrale sub 2 e la porzione terminale sub 3 risultano esclusi dalla procedura.

LOTTO 2

Terreno in Siena, loc. Renaccio, strada comunale della Fonte Murata e precisamente appezzamento di circa 1,7 ettari in sponda destra del torrente Riluogo, con ordinamento colturale seminativo.

Identificazione catastale: F. 117 P.lla 218

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confini: propr. RFI, Rete Ferroviaria Italiana, residua propr. dell'esecutato da più lati, Comune di Siena (strade pubbliche), e s.s.a.

LOTTO 3

Terreno in Siena, loc. Renaccio, precisamente appezzamento di circa 5 ettari in sponda destra del Fiume Arbia, con ordinamento colturale seminativo.

Trattasi di un terreno isolato di circa 5 ettari posto al di là della ferrovia e del torrente Riluogo, alla confluenza con il Fiume Arbia, e indipendente dal resto.

Identificazione catastale: F. 118 P.lla 77

Confini: propr. Xxxxxx da più lati, residua proprietà dell'esecutato, e s.s.a.

L'accesso al terreno in oggetto avviene attraverso una strada privata in corrispondenza della rotonda della zona artigianale di Renaccio, di propr. della soc. xxxxxxxxxx. srl, delimitata da due cancelli le cui chiavi sono in possesso (tra altri soggetti) del Sig. Xxxxxx xxxxxx , affittuario dei beni. Il primo cancello immette sulla strada in oggetto; un secondo cancello consente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'attraversamento della linea ferroviaria per l'accesso all'ampia distesa dei terreni lungo la piana del Fiume Arbia, di proprietà dell'esecutato e di altri soggetti confinanti.

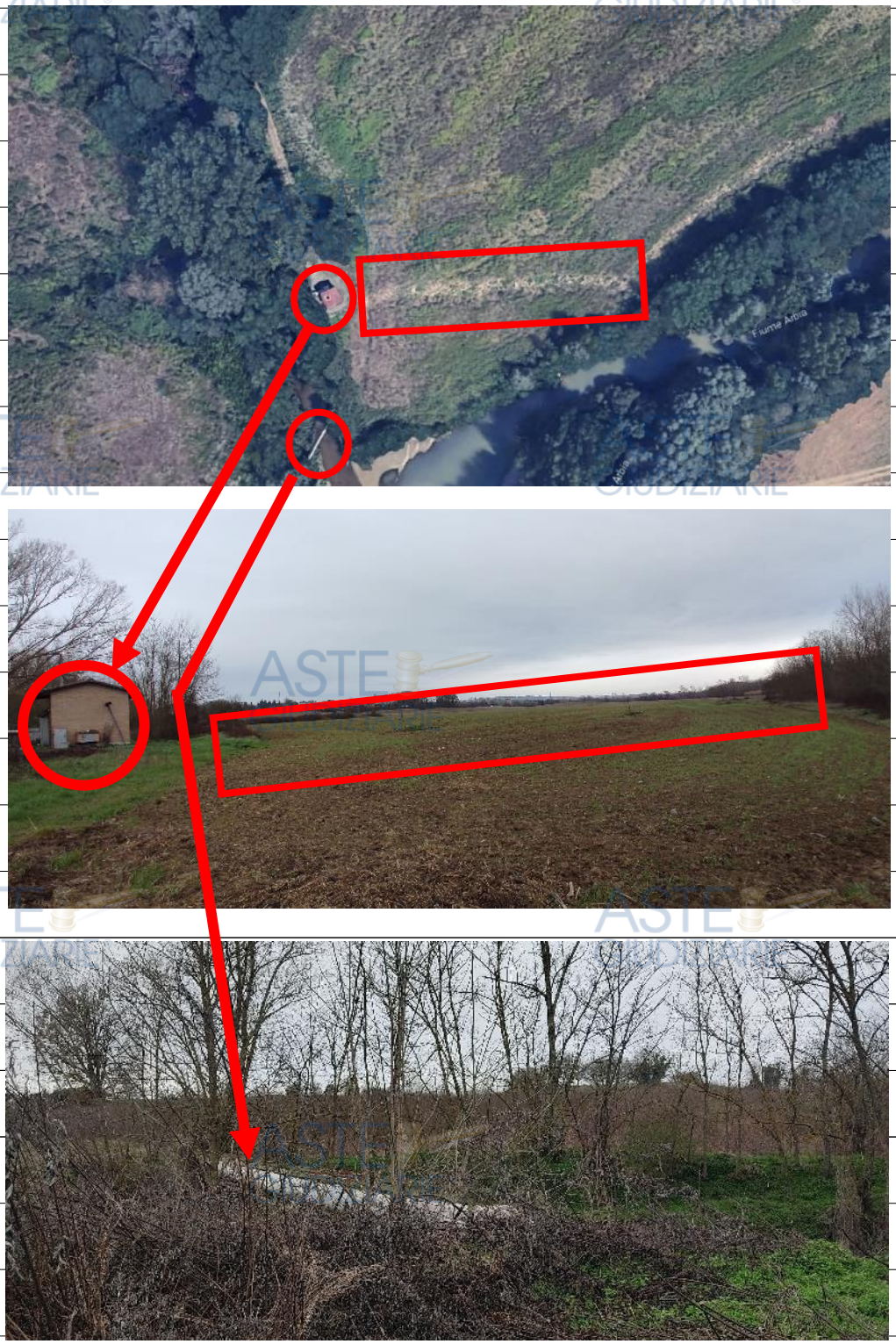
Il tracciato di cui sopra è in uso costante anche ai tecnici dell'Xxxxxx xxxxxx xxxx per raggiungere un manufatto di circa 15 mq insistente proprio sulla p.lla 77 pignorata costituito da un depuratore fognario pubblico posto in prossimità della confluenza tra il Torrente Riluogo e il Fiume Arbia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per tale manufatto, peraltro non di proprietà, né in uso all'esecutato, non si sono reperiti titoli abilitativi comunali, né costituzioni formali di servitù.

Al depuratore convergono alcune linee fognarie visibili sia dalle foto aeree che dalle foto a terra, come evidente nelle immagini che seguono.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Relativamente all'accessibilità del terreno non si sono reperite costituzioni di servitù per la viabilità esistente: le chiavi dei lucchetti di chiusura dei cancelli sono in possesso del personale xxx, del personale Xxxxxx xxxxxx xxxx , del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sig. Xxxxxx xxxxxx (conduttore dei terreni pignorati), e degli altri proprietari dei terreni confinanti.

Nell'immagine a seguire si evidenzia il tracciato per raggiungere il terreno. In corrispondenza delle linee gialle si trovano i cancelli: il tratteggio celeste è la ferrovia.

Ai fini della determinazione della consistenza "effettiva" del terreno, dalla superficie nominale catastale pari ad ha 05.09.60, dovranno essere tolte tutte le tare non utilizzabili per la coltivazione, ed in particolare:

*Viabilità di penetrazione, per accesso al depuratore.

*Area di manovra intorno al depuratore e/o comunque area di rispetto dello stesso.

*Porzione attualmente occupata dall'alveo dei corsi d'acqua Riluogo e Arbia, presumibilmente evolutasi per erosione dal momento della perimetrazione della particella catastale (anni '30/40).

Le superfici possono essere così quantificate:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Area per viabilità e manovra per il depuratore (in giallo nell'immagine che segue) : mq 1.300

*Area occupata dai fiumi (in azzurro nell'immagine che segue) : mq 3.300

La superficie effettiva residua (sulla quale verrà determinato il valore di mercato del bene) è pertanto quantificata in: ha 05.09.60 – ha 00.13.00 - ha 00.43.00 = ha 04.63.60

LOTTO 4

Porzione di fabbricato in Siena, Strada di Istieto in prossimità del civ. 39A e più in dettaglio un magazzino di 15 mq posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale e con accesso dal resede retrostante la pubblica via.

Il magazzino, rimasto presumibilmente chiuso per decenni, è stato aperto con l'ausilio del fabbro in occasione del primo accesso con il Custode il 29.01.2024,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ed è risultato in pessime condizioni, con distacchi di materiale dal soffitto e con interessamento della struttura del solaio.

Si ritiene opportuno, nelle more della procedura, procedere celermente ad un puntellamento del solaio stesso, eseguito con puntelli a croce fissa (c.d. "cristi") e tavolato per mettere in sicurezza il locale ed il vano soprastante, di altra proprietà.

Identificazione catastale: F. 105 P.lla 30 sub 13.

Confini: Resede Comune da più lati, propr. Xxxxxxxx , e s.s.a.

L'intestazione catastale di tutti i beni, come sotto indicata, corrisponde a quanto emerso dall'esame delle trascrizioni.

- Xxxxxxx xxxxxxx nato a XXXXXXX XXXXXXXXXX (PA) il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

xx.xx.xxxx (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX) – propr. 1/1 (o per alcuni beni 1000/1000);

SOLO per l'abitazione F. 117 P.lla 221 Sub 1 si rileva la seguente intestazione (anche in questo caso corrispondente a quanto emerso dalle trascrizioni):

- Xxxxxxx xxxxxxx nato a XXXXXXX XXXXXXXXXX (PA) il xx.xx.xxxx (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX) – Nuda proprietà 1/1
- Xxxxxxx xxxxxxx nata a SIENA il xx.xx.xxxx (c.f. XXXXXXXXXXXX) - Usufrutto 1/1 durata anni 40 dal 13.12.2021

AI QUESITI N. 10 e 11

Dal punto di vista urbanistico, si segnala che il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n 216 del 25.11.2021 e pubblicato sul Burt n. 52 del 28.12.2021.

Il complesso di fabbricati in Strada di Borgo Vecchio ricade in Zona Territoriale Omogenea E di cui all'art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale del fondovalle – alluvioni collinari (PAE3) di cui all'art. 86 delle NTA del PO, sottoposto a schedatura normativa quale BSA Bene Storico Architettonico di cui alla scheda n. 337 "Poggio all'Aia".

I terreni limitrofi al complesso ricadono nella Zona Territoriale Omogenea E di cui all'art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale del fondovalle – alluvioni collinari (PAE3) di cui all'art. 86 delle NTA del PO, ed in parte nel sistema delle Crete dell'Arbia (PAE4) di cui all'art. 87 delle NTA del PO

La particella 218 del foglio 117 e la particella 77 del foglio 118 ricadono nella Zona Territoriale Omogenea E di cui all'art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale del fondovalle – pianure alluvionali (PAE2) di cui

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'art. 86 delle NTA del PO. Parte della p.lla 218 anche in area RF (ferrovia), reti principali della mobilità di cui all'art. 24 delle NTA del PO.

L'unità a Magazzino in Strada di Istieto ricade in Zona Territoriale Omogenea B di cui all'art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale dei Filamenti Urbani 3 (FU3) di cui all'art. 84 delle NTA del PO, con disciplina di intervento di tipo 4 (t4) di cui all'art. 31 delle NTA del PO

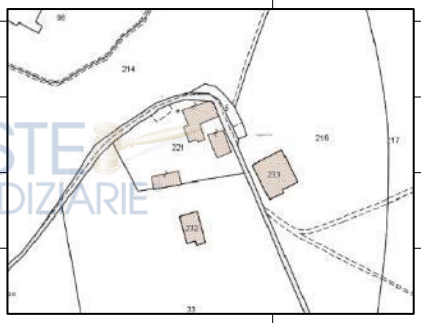
Tutto quanto precede viene allegato alla presente nel fascicolo *Strumento Urbanistico (Allegati 7, 8)*

È stato inoltre richiesto ed ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) relativo alle particelle di terreno di cui al F. 117 P.lle 15, 33, 214, 216, 218, 221, 232, 233 e F. 118 P.lla 77 *(Allegato 9)*

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Il complesso in Strada di Borgo Vecchio è sicuramente di remota edificazione: lo stesso è cartografato fin dal Catasto Leopoldino e poi dall'istituzione del Nuovo Catasto Terreni (anni '40) con il toponimo "Poggio all'Aia". Tuttavia la conformazione dello stesso appare mutata nel tempo.

Il tutto per come si nota nelle immagini che seguono.



Catasto Leopoldino *Mappa anni '40* *Catastale attuale*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'accesso agli atti amministrativi promosso al Comune di Siena ha permesso di individuare diverse pratiche edilizie.

Relativamente al LOTTO 1:

- Autorizzazione Edilizia n. 2115 del 03.01.1974 (rif. domanda prot. 13.898 del 01.06.1973) a nome Xxxxxxx xxxxxxx per la ristrutturazione di casa colonica (Lotto 1) in località Poggio all'Aia. L'istanza è stata oggetto di richiesta di variante di cui alla richiesta prot. 16.790 del 17.06.1975 (pratica edilizia n. 3855/1975). La stessa risulta però "ferma" ad una richiesta di integrazione documentale del 25.06.1975 alla quale (almeno per quanto presente nel fascicolo comunale esaminato) non ha MAI fatto seguito alcuna risposta. Gli immobili, nonostante la pratica mai definita, hanno comunque assunto la conformazione sostanzialmente prevista dalla variante.

Trattasi delle unità immobiliare oggi censite (tra le altre) come F. 117, P.lla 221 sub 1 e 5.

- Autorizzazione Edilizia n. 2116 del 28.11.1974 (rif. domanda prot. 13.899 del 01.06.1973) a nome Xxxxxxx xxxxxxx e Xxxxx xxxxxxx per la costruzione di un capanno agricolo (prefabbricato in ferro per rimessa sfalciati) in loc. Podere Poggio all'Aia (Lotto 1) con relativa variante di cui alla Concessione n. 142 del 07.10.1977 (pratica di variante n. 5534, prot. 8688 del 02.04.1977).

Trattasi dell'unità immobiliare oggi censita come F. 117, P.lla 233 sub 3, NON ricompresa nella presente procedura.

- Autorizzazione Edilizia n. 2117 del 28.11.1974 (rif. domanda prot. 13.900 del 01.06.1973) a nome Xxxxxxx xxxxxxx per la costruzione di una

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

porcilaia in loc. Podere Poggio all'Aia (Lotto 1).

Trattasi di una minima porzione del capannone oggi censito con la P.lla 232 che (come vedremo poco in avanti, è stato fortemente ampliato in epoca successiva, e poi inserito in una voluminosa pratica di Condono, mai esitata).

- Autorizzazione Edilizia n. 2119 del 28.11.1974 (rif. domanda prot. 13.902 del 01.06.1973) a nome Xxxxxxx xxxxxxx per la sopraelevazione di concimaia esistente per creazione di rimessa macchine in loc. Podere Poggio all'Aia (Lotto 1) con relative varianti n. 5882 prot. 811 del 07.01.1976 e n. 5535, prot. 8689 del 02.04.1977 esitata con Concessione n. 143 del 07.10.1977.

Trattasi dell'unità immobiliare oggi censita come F. 117, P.lla 233 sub 4.

- Autorizzazione Edilizia n. 2120 del 02.12.1974 (rif. domanda prot. 13.903 del 01.06.1973) a nome Xxxxxxx xxxxxxx per la costruzione di una stalla a stabulazione fissa in loc. Podere Poggio all'Aia (Lotto 1) con relativa variante di cui alla Concessione n. 144 del 07.10.1977 (pratica di variante n. 5534, prot. 8687 del 02.04.1977).

Trattasi dell'unità immobiliare oggi censita come F. 117, P.lla 233 sub 1.

- Condono Edilizio L. 47/85 n. 18821 (domanda prot. 14621 del 29.04.1986) la quale contiene svariati sub-procedimenti relativi ad altrettanti abusi da regolarizzare. Sono oggetto della domanda molti dei fabbricati di cui al Lotto 1, i quali erano risultati realizzati in maniera difforme dai titoli abilitativi, o in assenza di essi, ed altri beni in loc. Istieto (trattasi di altri beni, NON di quello (lotto 4) ricompreso nella presente procedura)

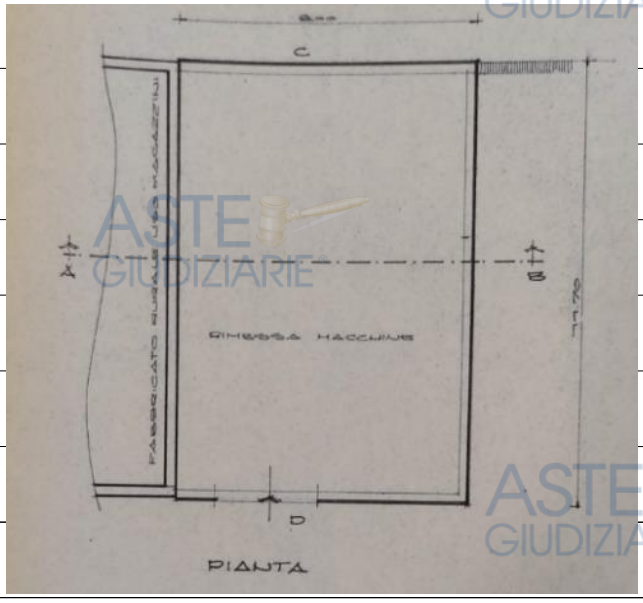
Il voluminoso fascicolo comunale si conclude con una cospicua richiesta di integrazione documentale del 24.11.1988, alla quale -sembra- aver fatto seguito la risposta (rif. prot. 44996 del 02.12.194) relativa solo ai beni in loc.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Istieto. All'interno del fascicolo non vi è traccia di rilasci e/o pareri amministrativi. Su una foto è riportata una scritta a lapis "Parere negativo parziale C.E.I.".

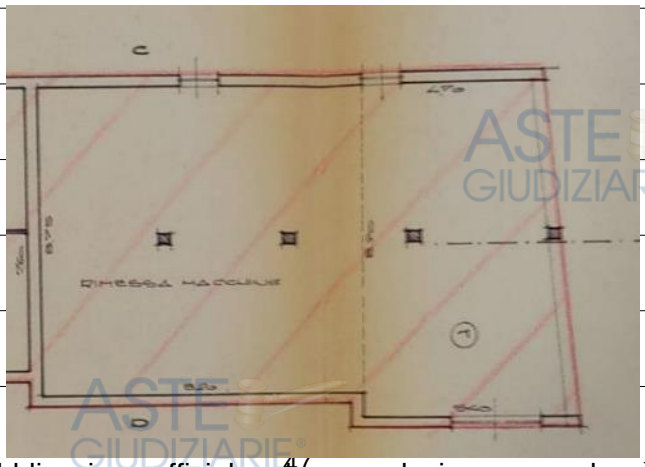
In particolare i beni per i quali si era intrapreso l'iter di condono sono:

*Magazzino in materiale precario P.lla 221 sub 6 che nella pratica veniva dichiarato completamente abusivo, e che pertanto, con il condono mai definito, permane nella situazione di assoluta non regolarità. Per di più (lo si tratterà alla pratica al punto successivo) vi è prescrizione di demolizione.



---

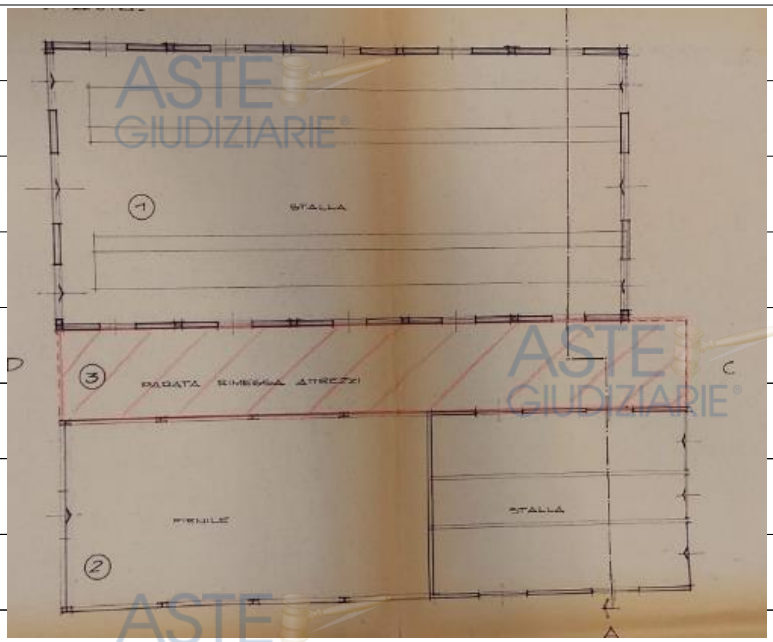
*Magazzino/Rimessa P.lla 221 sub 8 che nella pratica veniva dichiarato completamente abusivo, realizzato senza alcun titolo, e che pertanto, con il condono mai definito, permane nella situazione di assoluta non regolarità.

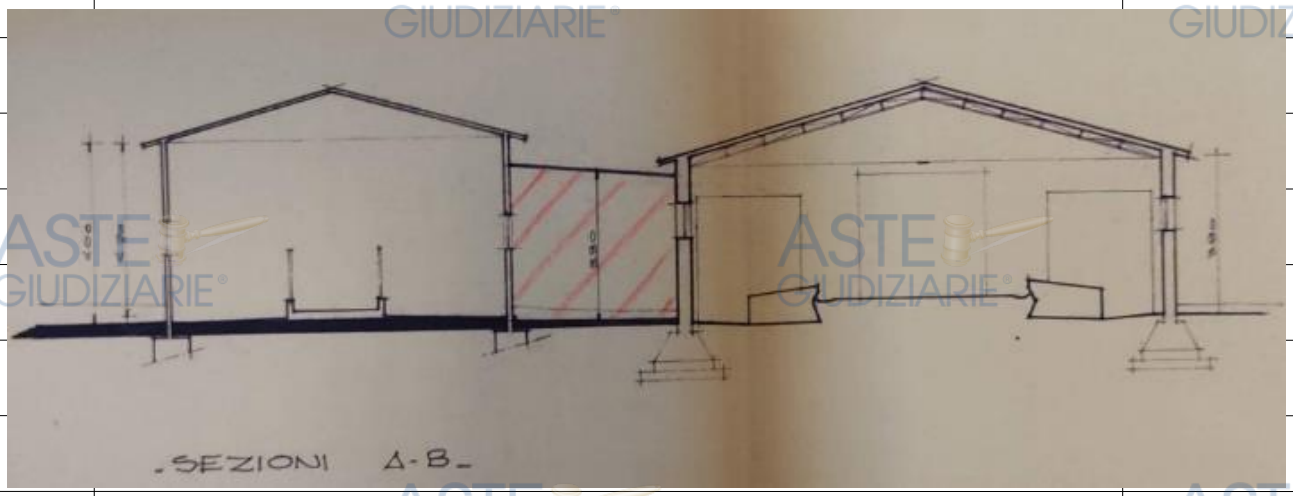


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Abitazione piano terra P.lla 221 sub 4 (non pignorata e di altra proprietà)

Capannone ex stalla P.lla 233 (della quale sono pignorati i subb 1 e 4); l'abuso consiste nella copertura dello spazio esistente tra due capannoni contigui per ricavarne una parata. L'unità abusiva non è tra quelle pignorate. Le altre porzioni venivano dichiarate regolari e così (ad eccezione di alcune partizioni interne proprie della stabulazione dei bovini – oggi rimosse-) appaiono allo stato attuale, in forza delle sopracitate pratiche edilizie 2120/1974, 2116/1974 e 5535 + 5882/1977



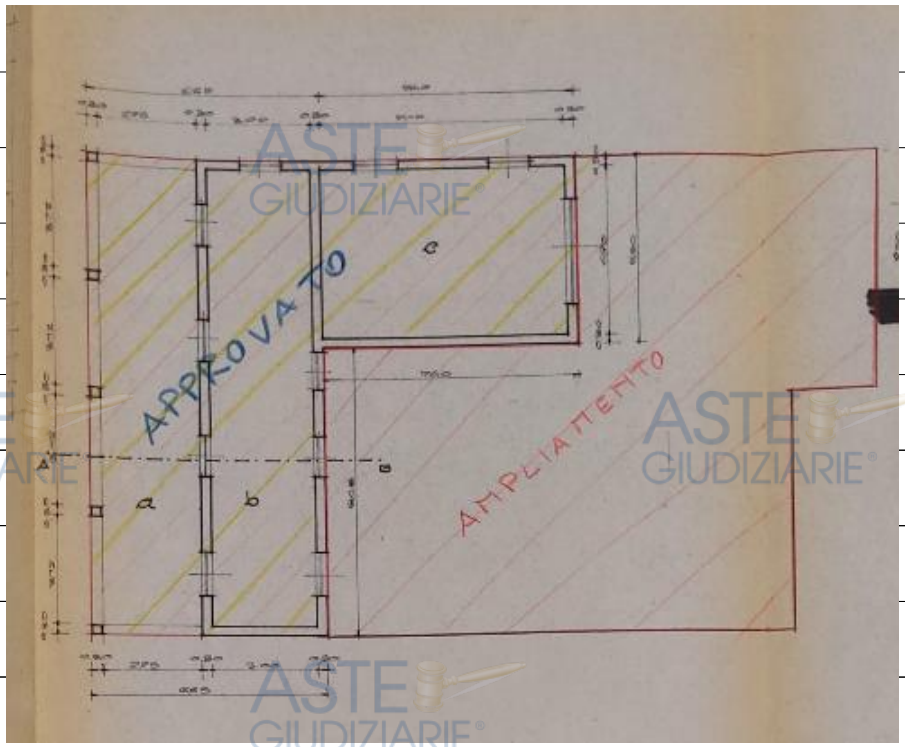


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Capannone ex stalla P.lla 232 (interamente pignorato e composto dai subb 1, 2, e 3)

Una minima parte del fabbricato era stata originariamente autorizzata con la sopra citata pratica n. 2117 del 28.11.1974. Tuttavia il fabbricato è stato fortemente ampliato come da elaborato inserito nel condono (anzi: probabilmente è stato completamente ricostruito, tanto che la conformazione delle murature originarie non è oggi individuabile nello stato attuale).

Nell'immagine che segue è evidente la consistenza in ampliamento.



- Condono Edilizio L. 47/85 n. 18823 (domanda prot. 14624 del 29.04.1986) la quale contiene svariati sub-procedimenti relativi ad altrettanti abusi da regolarizzare. La pratica ha avuto esito favorevole con l'Autorizzazione in Sanatoria n. 18823/S del 10.02.1996 che, dai registri comunali appare emessa e rilasciata, ma non ritirata. Da contatti con l'Ufficio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

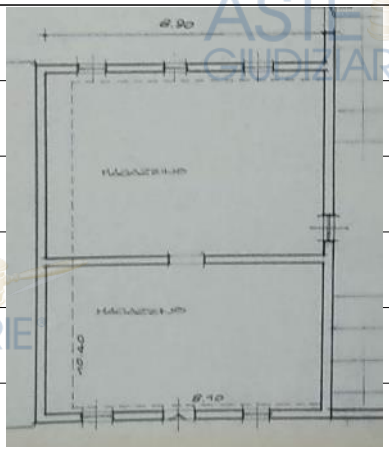
emerge la possibilità di ritiro mediante semplice istanza.

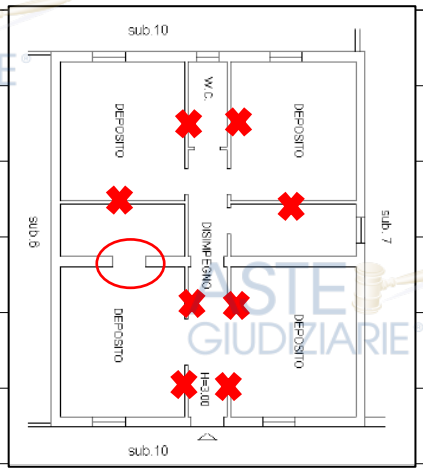
Nell'Autorizzazione a Sanatoria è riportata la prescrizione vincolante in merito alla necessità di provvedere alla *"demolizione del capanno in lamiera e materiale precario adiacente alla costruzione, volume peraltro che non risulta condonato."* Il riferimento è indubbiamente all'attuale sub 6, già descritto in precedenza e che, alla luce del provvedimento di cui sopra, non appare né sanato, né sanabile, con necessità di demolizione (lo stesso è rappresentato nelle foto che seguono).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le difformità invece sanate dalla pratica di condono 18823 sono le seguenti:

- Abitazione sub 1: sono state regolarizzate le opere già previste nella variante 3855/1975, che non si era mai perfezionata.
- Magazzino sub 5: è stata regolarizzata la copertura (divenuta piana a lastrico) e l'ampliamento della struttura. La distribuzione interna oggi appare completamente diversa per la creazione di un bagno, altre varie tramezzature, ed apertura porta interna per le quali non si individua alcun titolo.





Situazione condonata *Stato attuale*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Autorizzazione Paesaggistica n. 220/2022 del 17.05.2022 a nome Xxxxxxx xxxxxxx (usufruttuaria) per la realizzazione di impianto fotovoltaico composto da n. 21 moduli sulla copertura soprastante l'abitazione del Lotto 1 P.lla 221 sub 1.

Cila-S Superbonus 110% n. 2376/2022 (prot. 64872 del 04.08.2022) a nome Xxxxxxx xxxxxxx (usufruttuaria) per l'installazione di impianto fotovoltaico di cui all'Autorizzazione Paesaggistica n. 220/2022 che precede, per la sostituzione di impianto di climatizzazione, per la sostituzione infissi e per l'installazione di colonnina di ricarica autoveicoli.

Da segnalare come gli elaborati progettuali del fotovoltaico differiscano da quelli della pratica paesaggistica (30 moduli invece dei 21 moduli autorizzati).

Cila 2310/2013 (prot. 75107 del 25.09.2023) a nome Xxxxxxx xxxxxxx (usufruttuaria) per manutenzione straordinaria e modifiche alle tramezzature interne.

RIEPILOGO SITUAZIONE URBANISTICA.

Lo stato attuale appare fortemente compromesso dal punto di vista urbanistico, con vari immobili che risultano del tutto o in parte irregolari, non sanati e non sanabili.

La massiccia quantità di pratiche rinvenute, la loro successione temporale, la mancata definizione di alcune di esse, genera una inevitabile confusione in merito alla regolarità dei beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sulla base di quanto reperito, è necessario esaminare immobile per immobile per trarre le relative conclusioni.

- F. 117 P.lla 221 sub. 1 (Abitazione) – In esito all'Autorizzazione in Sanatoria n. 18823/S del 10.02.1996 l'unità appare sostanzialmente legittima dal punto di vista urbanistico. Si rammenta che sono in corso interventi per modifiche interne ed efficientamento energetico, per cui la conformità dovrà essere nuovamente verificata alla conclusione dei lavori.

- F. 117 P.lla 221 sub 5 (Magazzino) – Dopo l'Autorizzazione in Sanatoria n. 18823/S del 10.02.1996 con la quale erano stati regolarizzati un ampliamento e la copertura a lastrico piano, l'unità ha presumibilmente subito delle modifiche interne di probabile predisposizione per un successivo utilizzo abitativo (la distribuzione interna dei vani è tipica). Le opere risultano al grezzo, ma per riguadagnare la precedente conformità sarà necessario ripristinare la situazione originaria mediante demolizione delle tramezzature e tamponatura della porta interna non presente nello stato condonato.

- F. 117 P.lla 221 sub 6 (Magazzino) – Immobile in materiale precario, completamente abusivo, non sanato, non sanabile e sul quale pende una prescrizione di abbattimento.

- F. 117 P.lla 221 sub 8 (Magazzino) - – Immobile completamente abusivo, non sanato per pratica di condono mai definita.

- F. 117 P.lla 232 sub 1, 2, 3 (Magazzini) – Immobili facenti parte di un ampio capannone per buona parte abusivo, non sanato per pratica di condono mai definita.

- F. 117 P.lla 233 sub 1, 4 (Magazzini) – Immobili potenzialmente regolari in virtù di pratiche di costruzione definite negli anni '70, ma inseriti in più

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ampio capannone con porzioni abusive e non sanate per pratica di condono mai definita.

- Su tutti i fabbricati edificati negli anni '70 grava il vincolo di destinazione agricola di cui all'atto unilaterale d'obbligo a rogito Notaio Alberto Carli rep 44828 del 17.10.1974. Lo stesso, all'art. 3 riporta: *" Il vincolo suddetto sarà valido sin quando il Comune di Siena non lo revocherà e quindi, occorrendo, anche in perpetuo."*

Tutti i beni che precedono sono quindi da intendersi RURALI dal punto di vista urbanistico, inclusa l'abitazione.

Non si è reperita alcuna istanza di deruralizzazione.

Relativamente al LOTTO 4:

Per il magazzino in Strada di Istieto (Lotto 4) non si sono reperite pratiche per la costruzione del fabbricato di cui fa parte. Lo stesso (almeno per la parte est) è presente nella mappa di impianto del Catasto Terreni degli anni '40 con la sagoma corrispondente a quella attuale.

Mappa anni '40

Catastale attuale

Il fabbricato è stato recentemente oggetto di opere private e condominiali per consolidamento della copertura e per efficientamento energetico, con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interventi che non hanno interessato il magazzino oggetto di pignoramento. Lo stesso non è mai stato neppure dotato di planimetria catastale alla quale far eventuale riferimento, con il primo censimento operato recentemente dal sottoscritto nell'ambito della presente procedura.

La conformazione del bene, la tipologia di murature, e l'assenza evidente di modifiche (il perimetro dell'unità è costituito da murature portanti), rendono possibile attestare la conformità urbanistica del magazzino.

AI QUESITI N. 12 – 13 - 14

*L'abitazione del Lotto 1 F. 117 P.lla 221 sub 1 è occupata dalla sig.ra xxxxxx xxxxxxx, usufruttuaria fino al 13.12.2061 in esito ad atto Notaio A. Serpe rep 4991 del 13.12.2021.

*Tutti i terreni dei lotti 1, 2, 3, oltre ai magazzini del Lotto 1 sono oggetto di contratto di affitto agrario stipulato in data 22.12.2020 tra i sigg.ri Xxxxxxx xxxxxxx e Xxxxxx xxxxxx e registrato a Siena il 28 dicembre 2020 al n. 7873, serie 3T. Si rileva inoltre un atto modificativo del 21.12.2021 registrato a Siena il 15.01.2022 al n. 39 Mod. 3. Entrambi risultano anteriori alla data di trascrizione del pignoramento (trascriz. rp 6381 del 08.09.2022).

Tuttavia, come emerso da precedente relazione intermedia depositata dal sottoscritto in data 14.09.2023, il canone pattuito è risultato vile, per cui il contratto stesso è da ritenersi NON opponibile alla procedura.

*Il magazzino di cui al Lotto 4 è libero da cose e persone, nella disponibilità della procedura.

AL QUESITO N. 15

I beni di cui al lotto 1 in loc. Podere Poggio all'Aia sono dotati degli impianti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di volta in volta indicati nella descrizione già operata ai punti che precedono. Il complesso dispone di fognatura privata della quale però non si è reperita alcuna documentazione e/o autorizzazione.

Non è presente la metanizzazione per cui il complesso è alimentato a GPL mediante serbatoio privato.

L'abitazione sub. 1 è attualmente riscaldata da caldaia murale a GPL, con la previsione di impianto a pompa di calore da realizzarsi con la pratica superbonus 110% in corso.

Altro impianto a pompa di calore climatizza il magazzino p.lla 232 sub 3 nella porzione adattata illecitamente a "cucina".

L'abitazione p.lla 221 sub 1 è dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 30 novembre 2021 dal Geom. xxxxxxxxxxxx iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Siena al numero xxx (inviato alla Regione Toscana tramite portale Siert in pari data) dal quale risulta che il suddetto appartamento è classificato nella classe energetica G.

In esito ai lavori di efficientamento di cui alla pratica Superbonus 110% è previsto (lo si riscontra dalla simulazione "APE post intervento" depositata nel fascicolo comunale) il passaggio alla classe energetica B.

Il bene di cui al lotto 4 (Magazzino in Strada di Istieto) risulta privo di qualsivoglia impianto e/o predisposizione.

AL QUESITO N. 16

L'ipotesi di suddivisione in lotti è già stata formulata in precedenza, illustrando criteri e motivazioni che -come visto- suggeriscono la formazione di n. 4 distinti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lotti.

AL QUESITO N. 17

Prima di procedere alla valutazione dei singoli lotti, appare doverosa una riflessione in relazione ai fabbricati di cui al Lotto 1:

- L'abitazione (immobile potenzialmente di maggior valore, pregio ed appetibilità) risulta gravata da usufrutto (rif. atto Notaio A. Serpe rep 4991 del 13.12.2021) per i prossimi 37 anni a venire; dovrà essere posta in vendita la quota della sola nuda proprietà.

Il valore della nuda proprietà dovrà essere calcolato secondo le disposizioni di cui all'art. 48 del D.P.R. n. 131/1986, *"Valore della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione: per il trasferimento della proprietà gravata da diritto di usufrutto, uso o abitazione la base imponibile è costituita dalla differenza tra il valore della piena proprietà e quello dell'usufrutto, uso o abitazione. Il valore dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione è determinato a norma dell'art. 46, assumendo come annualità l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse."*

Il saggio di interesse legale, stabilito con Decreto del MEF del 29.11.2023 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 288 dell'11.12.2023, è attualmente del 2,50%.

Posto 100 il valore della piena proprietà, visti il tempo residuo (37 anni) ed il saggio di interesse (2,50% annuo) il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto è così ripartito:

Valore Usufrutto: 60 %

Valore Nuda Proprietà: 40 %

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Il magazzino F. 117 P.lla 221 sub 5 necessita di demolizione delle tramezzature interne e tamponatura di una porta interna per ripristinare la regolarità urbanistica.
- Il magazzino F. 117 P.lla 221 sub 6 dovrà essere demolito in quanto non sanato ed oggetto di specifica prescrizione di abbattimento.
- Il magazzino/rimessa F. 117 P.lla 221 sub 8 dovrà essere demolito in quanto non sanato e dichiarato completamente abusivo anche nella pratica di condono che lo aveva interessato, pur senza essere definita.
- I magazzini F. 117 P.lla 232 sub 1, 2, 3 dovranno, almeno per buona parte, essere demoliti in quanto facenti parte di un ampio capannone non sanato e dichiarato parzialmente abusivo anche nella pratica di condono che lo aveva interessato, pur senza essere definita.
- I magazzini F. 117 P.lla 233 sub 1, 4 si trovano all'interno di un capannone che -in parte- contiene interventi abusivi. Per il raggiungimento della regolarità si dovrebbe provvedere alla demolizione di porzioni non ricomprese nella presente procedura.

- Una parte delle coperture dell'edificio p.lla 232 e tutta l'ampia copertura del capannone p.lla 233 sono in fibrocemento contenente amianto tipo Eternit, con tutte le problematiche connesse alla bonifica, ed ai relativi costi.

- Più o meno tutti e magazzini risultano sovraffollati di materiali che sarà necessario smaltire a discarica preliminarmente alla eventuale demolizione.

- Sul sedime sono dispersi e/o accantonati rifiuti in consistente quantità.

- Il complesso presenta varie unità immobiliari (nel corpo principale ove è collocata l'abitazione) NON di proprietà dell'esecutato, che pertanto rimarrebbero comunque dentro la perimetrazione dell'ipotizzato Lotto 1,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

abbattendo ulteriormente l'appetibilità dello stesso.

- Lo scorporo dei fabbricati non regolari dalla consistenza del lotto appare improbabile: all'interno delle due maggiori particelle di terreno (p.lla 33 e p.lla 216) sono inseriti i fabbricati identificati dalle p.lle 232 e 233; le stesse appaiono come "isole" circondate dai terreni, per cui si renderebbero necessari frazionamenti e costituzioni di servitù.

Alla luce di quanto precede, prima di procedere alla stima del lotto 1 (o comunque alla differenza tra il possibile ricavato e gli ingenti costi di regolarizzazione, demolizione, ripristino, smaltimenti e bonifiche) si ritiene opportuno un pronunciamento del GE e/o del creditore procedente sull'opportunità o meno di mantenere lo stesso nella procedura.

Si procederà comunque fin da subito alla stima degli altri lotti 2, 3, 4, per come di seguito; per gli stessi, salvo diverse indicazioni del G.E., potranno prontamente iniziare le operazioni di delega per la vendita.

Verranno stimati quindi:

A) TERRENI

Relativamente ai terreni, la valutazione avverrà con l'indicazione dei valori ad ettaro con riferimento (per le tipologìe colturali presenti) alla banca dati del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali di cui al portale CREA *(Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria)* consultabile qui: https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/banca-dati-valori-fondiari-bdvf , ed adattato allo specifico soggetto di stima in base ad ulteriori informazioni assunte c/o associazioni di categoria operanti sul territorio per la destinazione colturale seminativa di cui

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ai terreni costituenti i lotti 2 e 3, che, sul mercato locale spunta un valore di circa 12.000€/ha

Nel dettaglio si individuano:

LOTTO 2 – Foglio 117 P.lla 218 – Seminativo cl. 3 di ha 01.71.51 ad € 12.000,00/ha = C.T. € 20.500,00

LOTTO 3 - – Foglio 118 P.lla 77 – Seminativo cl. 1 di ha 05.09.60 (dei quali solo ha 04.63.60 verranno stimati al valore del seminativo pari ad € 12.000,00/ha) = C.T. € 55.500,00

Applicando 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 2 – Foglio 117 P.lla 218: € 20.500,00 – 10% = **€ 18.500,00**

(ripetonsi euro diciottomilacinquecento/00)

LOTTO 3 - – Foglio 118 P.lla 77: € 55.500,00 – 10% = **€ 50.000,00**

(ripetonsi euro cinquantamila/00)

B) FABBRICATI

Per la valutazione del magazzino di cui al Lotto 4 si intende operare una stima comparativa considerando il bene quale accessorio (es. cantina) di unità abitativa.

La superficie commerciale dello stesso verrà determinata sulla base dei dettami dello *"Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadro Commerciale"* della Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare della Provincia di Siena come da tabella alla pagina che segue.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"
Geom. Marco LUNGHI – P.Ed. Michele MINELLI
Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)
Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 – e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it

(rif. categoria RESIDENZIALE)

CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEI PROFESSIONISTI DELL'IMMOBILIARE
AGENTI IMMOBILIARI FIAIP | ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI

RESIDENZIALE (categorie catastali da A/1 ad A/9)

STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE

NUMERO	DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
1	superficie utile netta calpestabile	100%	
	muri interni e perimetrali	100%	fino allo spessore di 50 cm
	muri perimetrali in comunione	50%	fino allo spessore di 25 cm
2	balconi, terrazzi e lastrici solari	25%	accessori comunicanti con i vani principali incidenze fino alla superficie di mq. 25 cadauna, l'eccedenza al 10% per accessori non comunicanti con i vani principali considerare la metà dell'incidenza
	balconi coperti, terrazzi coperti e logge	35%	
	portici e patii	35%	
	verande	60%	
	"terrazze a tasca"	40%	
	corti e cortili	10%	
3	giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio diretto dei vani principali di un appartamento	15%	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%.
	giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio diretto dei vani principali di ville e villini	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%.
	giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio indiretto dei vani principali	5%	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%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4	posti auto scoperti	20%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12, 50 mq
	posti auto coperti in autorimessa collettiva	40%	
	box auto in autorimessa collettiva	45%	
	garage a servizio indiretto dei vani principali	50%	
	garage a servizio diretto dei vani principali	60%	
5	cantine, soffitte, locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali	20%	
	locale/vano accessorio a servizio diretto dei vani principali	50%	altezza media minima mt 2,40
6	sottotetti abitabili (mansarda)	100%	altezza media minima mt 2,70
	sottotetti abitabili (mansarda)	75%	altezza media minima mt 2,40
	sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
7	soppalchi abitabili	100%	altezza media minima mt 2,70
	soppalchi abitabili	80%	altezza media minima mt 2,40
	soppalchi non abitabili	50%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
8	vano scala interno	100%	
	vano scala esterno coperto	25%	proiezione orizzontale considerata una sola volta
	vano scala esterno scoperto	15%	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A fronte di una superficie coperta di mq 20 (corrispondenti a mq 15 utili) la superficie commerciale quale accessorio abitativo è da calcolarsi mediante coefficiente di ragguaglio pari al 50%, corrispondente pertanto a 20 mq x 50% = 10 mq.

Nella zona di interesse (Istieto e Coroncina) si sono reperiti, nel periodo tra gli anni 2021 e 2023 vari immobili residenziali compravenduti; si sono ricercati i valori dichiarati in sede di atto, i cui titoli sono stati registrati c/o la competente Agenzia delle Entrate.

L'esame dei titoli suddetti ha fornito i seguenti valori:

	Immobile 1	*Immobile 2*	*Immobile 3*	*Immobile 4*
Prezzo Dichiarato	€ 390.000,00	€ 92.500,00	€ 190.000,00	€ 220.000,00
Sup. Comm.	196 mq	41 mq	74 mq	95 mq
Tipologia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento

Da quanto in tabella, i valori unitari al mq corrispondono a:

- € 1.989,80/mq per l'immobile 1,
- € 2.256,10 /mq per l'immobile 2,
- € 2.567,57/mq per l'immobile 3,
- € 2.315,79/mq per l'immobile 4,

Il prezzo medio così ottenuto [(€ 1.989,80 + 2.256,10 + 2.567,57+ 2.315,79)/ 4] è pari a ad € 2.282,31/mq.

Il dato che precede è da ritenersi attendibile in quanto frutto di valori dichiarati in recenti atti pubblici di compravendita, per immobili ubicati nei dintorni del soggetto di stima.

Tuttavia, al solo scopo di riscontro e verifica, si opera un confronto valutazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

media OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sez. Territorio) di cui alla tabella che segue:

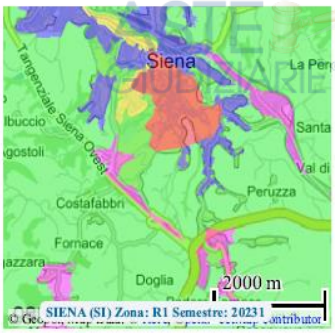
Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

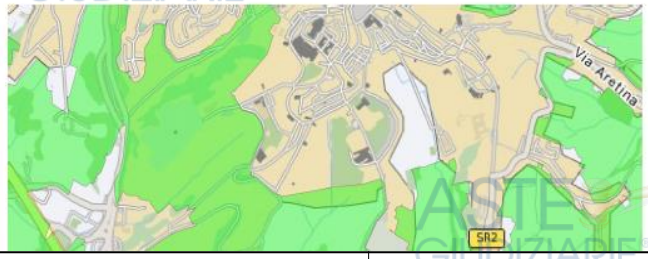
Agenzia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: SIENA
Comune: SIENA
Fascia/zona: Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO ADIACENTE AL NUCLEO ABITA INCIPALE ED ALLE FRAZIONI RESIDENZIALI
Codice zona: R1
Microzona: 2
Tipologia prevalente:
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	2100	2900		6,6	9,8	L

Spazio disponibile per annotazioni





I dati rilevati al primo semestre 2023 (ultimi disponibili) riportano un valore compreso tra (min.) € 2.100,00/mq e (max.) € 2.900,00/mq per le abitazioni ubicate in zona R1 (Comune di Siena – zona agricola adiacente la città).

Il valore di € 2.282,31/mq emerso dalle compravendite di zona appare pertanto in media.

Le condizioni di conservazione del bene in oggetto appaiono pessime, con necessità di interventi per la messa in sicurezza di una porzione di solaio, motivo che suggerisce una riduzione del 30% rispetto al valore sopra indicato, ovvero € 2.282,31 – 30% = € 1.597,62.

Avremo pertanto: € 1.597,62 X 20 mq coperti X coeff. 50% (loc accessorio) = € 15.976,20.

Al valore che precede si dovrà applicare la riduzione forfaitaria del 15% sul valore stimato, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, ed altre inferiori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

garanzie civilistiche.

Avremo pertanto:

LOTTO 4 : € 15.796,20 – 15% = C.T. **€ 13.500,00** *(ripetonsi euro tredicimilacinquecento/00)*

****

RIEPILOGO VALORI:

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

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

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

AL QUESITO N. 18

Non pertinente.

AL QUESITO N. 19

La determinazione delle percentuali di nuda proprietà e usufrutto, mediante formula dell'usufrutto residuo a tempo è già stata operata ai capitoli che precedono. Stanti le innumerevoli problematiche di natura urbanistica ed edilizia, è necessario attendere il pronunciamento del creditore procedente e del G.E. prima di completare la stima del Lotto 1.

AL QUESITO N. 20

Come indicato al punto che precede, in attesa di definire le volontà del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

creditore procedente in merito all'eventuale completamento della stima del Lotto 1, i cui immobili sono risultati non regolari, non si procede all'indicazione dei valori.

Il presente elaborato comprensivo di allegati viene trasmesso al creditore procedente della procedura 117/2022 Xxxxxxxx xxxxxxxx all'indirizzo PEC xxxxxxxxxxxxxxxx , al creditore procedente della procedura riunita 142/2023 Xxxxxxx xxxxxxx xxxx xxxx all'indirizzo PEC xxxxxxxxxxxxxxxx , alla parte esecutata Xxxxxxx xxxxxxx e al terzo costituito Xxxxxxx xxxxxxx all'indirizzo PEC del legale: xxxxxxxxx, al creditore intervenuto all'indirizzo PEC: xxxxxxxxxxxxxxxxx

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 26.02.2024 L'esperto stimatore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009