

TRIBUNALE DI SIENA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica per stima immobiliare

Esecuzione immobiliare N° 136-2023
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CTU: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Prossima Udienza: 7 novembre 2024

Quesiti:

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

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

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

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

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

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

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

4) 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);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

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

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

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

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, 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 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).

Oggetto di perizia tecnica

Due abitazioni di tipo popolare, allo stato grezzo due magazzini e tre negozi, il tutto al piano terreno di più ampio stabile ubicato nel centro abitato di Buonconvento(SI), nel tratto urbano della strada statale (SS) 2 Via Cassia, a pochi passi dalla stazione ferroviaria e a distanza di cinquecento metri circa dalla casa comunale.

Il subalterno 4 è magazzino, dotato di ingresso autonomo contrassegnato dal numero civico 17 della via Anna Grisaldi del Taja e composto da vano principale, disimpegno e bagno di servizio; il bene risulta collegato internamente a porzione del subalterno 5 identificata dal numero civico 19 (come si espone di seguito).

Al subalterno 5 è magazzino, suddiviso in due porzioni dotate entrambe di ingressi autonomi contrassegnati, rispettivamente, dai civici 19 e 21 e composti quanto al primo da vano principale, disimpegno e bagno di servizio mentre, quanto al secondo, da unico vano allo stato grezzo, collegato a porzione pignorata adiacente.

Ai subalterni 7 e 8 sono le due abitazioni, risultate unite ed allo stato grezzo, in pendenza di ristrutturazione; la consistenza è composta da unico vano con ingresso indipendente da resede comune, risultando altresì collegate internamente alla porzione del subalterno 5 anzi descritta e contrassegnata dal civico 21.

Al subalterno 17 è negozio, provvisto di ingresso indipendente contrassegnato dal civico 13 ed altro secondario insistente sul resede retrostante; l'immobile (comunicante con quello censito al subalterno 36) è composto da vano principale ed altro a cucina, nonché da disimpegno e bagno di servizio.

Al subalterno 36 è il secondo negozio, provvisto di ingresso autonomo contrassegnato dal civico 11, composto da vano principale con disimpegno, bagno di servizio, scoperto esclusivo e collegato internamente agli altri negozi (pure pignorati) censiti ai subalterni 17 e 38.

Al subalterno 38 è il terzo ed ultimo negozio pignorato, dotato di ingresso autonomo contrassegnato dal civico 9 e composto da vano principale, disimpegno, cella frigorifera e bagno di servizio; evidentemente, anche tale porzione è collegata internamente, per parte sua, ai negozi censiti ai subalterni 17 e 36.

SILISTUDIOARCHITETTURA

Il compendio, è provvisto di impianti ordinari, dal sopralluogo effettuato non è stato però possibile definire con esattezza se detti impianti siano indipendenti ed autonomi per tutte le unità immobiliari o limitatamente alle porzioni non riguardate da ristrutturazione, è apparso versare in condizioni di conservazione mediocri ed è nella disponibilità dell'esecutato per fini diversi dall'abitativo, con conseguente insussistenza dello statuto di protezione di cui all'art. 560, co. 3 c.p.c.

COMUNE DI BUONCONVENTO

A)Negozio- Foglio 43 Particella 225 Subalterno 38- Via Del Taja nc.9

negozio, unito di fatto tramite una apertura interna non autorizzata, con l'unità immobiliare adiacente(sub 36) e composto da un vano principale, disimpegno con cella frigo, antibagno e w.c.

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	38	-	C/1	10	26 mq	27 mq Totale aree scoperte mq.89	Euro 541,14

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Nuda proprietà' per 1/1

2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto per 1/1

B)Negozio- Foglio 43 Particella 225 Subalterni graffati 36 e 37 - Via Del Taja nc.11

negozio, unito di fatto tramite una apertura interna non autorizzata, con l'unità immobiliare adiacente(sub 38) e composto da un vano principale, antibagno, w.c. e una resede esclusiva (sub 37)

Fog	Part	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	36 37	-	C/1	9	57 mq	77 mq Totale	Euro 1.018,56

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Nuda proprietà' per 1/1

2XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto per 1/1

3)Negozio- Foglio 43 Particella 225 Subalterno17 - Via Del Taja nc.13

negozio, unito di fatto tramite una apertura interna, con l'unità immobiliare adiacente (subb 36 e 37)e composto da un vano principale con struttura in alluminio, legno e vetro adibita a cucina, antibagno, w.c. sottoscala

Fog	Part	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	17	-	C/1	3	61 mq	64 mq Totale	Euro 434,75

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Nuda proprietà' per 1/1

2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto per 1/1

4)Magazzino- Foglio 43 Particella 225 Subalterno 4 - Via Del Taja nc.17

magazzino, unito di fatto tramite una apertura interna, con l'unità immobiliare adiacente (sub 5) e composto da un vano principale, w.c. e sottoscala

Fog	Part	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	4	-	C/2	6	50 mq	56 mq Totale	Euro 121,37

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Nuda proprieta'

2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto

3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto usufruttuaria successiva per accrescimento

*nota catastale non aggiornata

***Si precisa che: si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Buonconvento (SI) in data 17 settembre 1898 avvenuto in data 02/10/1979.**

5)Magazzino- Foglio 43 Particella 225 Subalterno 5 - Via Del Taja nc.19/21

magazzino, frazionato con una porzione unita di fatto al sub 4 , e composto da due vani principale, antibagno e w.c.

Fog	Part	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	5	-	C/2	8	93 mq	95 mq Totale	Euro 312,20

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Nuda proprieta'

2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto

3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto usufruttuaria successiva per accrescimento

*nota catastale non aggiornata

***Si precisa che: si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Buonconvento (SI) in data 17 settembre 1898 avvenuto in data 02/10/1979.**

6)Abitazione allo stato grezzo- Foglio 43 Particella 225 Subalterno 7 - Via Del Taja nc.21

Abitazione allo stato rustico,unita di fatto con altra porzione di abitazione (sub 8) e alla porzione di magazzino (sub 5) frazionato, e composta da unico vano allo stato grezzo

Fog	Part	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	7	-	A/4	1	4 vani	58 mq Totale	Euro 177,66

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Nuda proprieta'

2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto

3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto usufruttuaria successiva per accrescimento



*nota catastale non aggiornata

***Si precisa che: si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avvenuto in data 02/10/1979.**

7)Abitazione allo stato grezzo- Foglio 43 Particella 225 Subalterno 8 - Via Del Taja nc.21

Abitazione allo stato rustico,unita di fatto con altra porzione di abitazione (sub 7) e porzione di magazzino (sub 5) frazionato, e composta da unico vano allo stato grezzo

Fog	Part	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	8	-	A/4	2	2 vani	29 mq Totale	Euro 103,29

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Nuda proprietà'

2XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto

3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto usufruttuaria successiva per accrescimento

*nota catastale non aggiornata

***Si precisa che: si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avvenuto in data 02/10/1979.**

Premessa:

A seguito del giuramento di accettazione dell'incarico del 22 gennaio 2024 il sottoscritto Arch. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha estratto copia del fascicolo della procedura e ha proseguito con le attività di seguito riportate:

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Ricevuto l'incarico dal G.I. del compendio immobiliare pignorato, sono state eseguite le seguenti attività:

accesso al fascicolo ed estrazione di copia degli atti;

accesso in data 6 marzo 2024 presso le unità immobiliari pignorate nel Comune di Buonconvento – Via Via Del Taja nc.9/11/13/17/19/21, unitamente al Dr.XXXXXXXXXXXXXXXXXX incaricato dal I.V.G. alla presenza del Sig.XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Sono così state eseguite alle ore 14,30 le indagini, i rilievi e le verifiche per valutare e rispondere ai questi come segue:

RISPOSTA QUESITO N.1

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

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

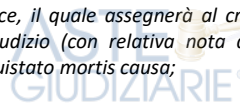
la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

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

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

Con riferimento all'art. 567 c.p.c. è stata depositata da parte del creditore procedente la relazione ipocatastale redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 567 del codice di procedura civile" redatta dal Dr.XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Notaio in distretto di Santa Maria Capua Avetere (CE).

All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili di interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.



SILISTUDIOARCHITETTURA



Si osserva che sono stati riportati nell'atto di pignoramento e nella relazione ipocatastale i riferimenti e le descrizioni dei dati catastali degli immobili:

Comune di Buonconvento (SI) l'immobile riportato nel catasto di Siena:

- Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via Anna Grisaldi Del Taya n. 15 di mq 50 riportato nel NCEU al Foglio 43 Particella 225 Subalterno 4, rendita € 121,37
- Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via Anna Grisaldi Del Taya n. 15 di mq 93 riportato nel NCEU al Foglio 43 Particella 225 Subalterno 5, rendita € 312,20
- Abitazioni di tipo popolare di categoria A/4 alla Via Anna Grisaldi Del Taya n. 15, di vani 4 riportato nel NCEU al Foglio 43 Particella 225 Subalterno 7, rendita € 177,66
- Abitazioni di tipo popolare di categoria A/4 alla Via Anna Grisaldi Del Taya n. 15, di vani 2 riportato nel NCEU al Foglio 43 Particella 225 Subalterno 8, rendita € 103,29
- Negozi e botteghe di categoria C/1 alla Via Anna Grisaldi Del Taya n. 13 di mq 61 riportato nel NCEU al Foglio 43 Particella 225 Subalterno 17, rendita € 434,75
- Negozi e botteghe di categoria C/1 alla Via Anna Grisaldi Del Taya n. 11 di mq 57 riportato nel NCEU al Foglio 43 Particella 225 Subalterno 36 graffato al Subalterno 37, rendita € 1.018,56
- Negozi e botteghe di categoria C/1 alla Via Anna Grisaldi Del Taya n. 9 di mq 26 riportato nel NCEU al Foglio 43 Particella 225 Subalterno 38, rendita € 541,14.

*estratto dalla certificazione notarile

RISPOSTA QUESITO N.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;

Si è provveduto a ritirare le planimetrie catastali esistenti degli immobili pignorati, acquisite presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Siena, poiché esse risultano indispensabili ad una corretta identificazione del bene e in quanto facilita le operazioni di rilievo consentendo di paragonare lo storico depositato con lo stato attuale, incluso tutte le eventuali modifiche apportate. Il sottoscritto ha altresì presentato domanda di Accesso agli Atti all'ufficio tecnico comunale di Buonconvento in data 7 marzo 2024 per visionare ed estrarre copia di documentazione urbanistico-edilizia relativa ai beni oggetto di esecuzione in base ai titoli edilizi depositati presso il Comune.

E' stato effettuato la visura all'Archivio ISPEZIONI IPOTECARIE INFORMATIZZATE di Siena al fine di visionare copia dell'atto di provenienza Rep.10136 raccolta 5285 Notaio Avvocato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX fu cavaliere XXXXXXXXXXXX regio notaio del 21/1/1941

Attualmente gli immobili sono così identificati al Agenzia del Territorio :

COMUNE DI BUONCONVENTO

1)Negozio- Foglio 43 Particella 225 Subalterno 38- Via Del Taja nc.9

negozio, unito di fatto tramite una apertura interna non autorizzata, con l'unità immobiliare adiacente composto da un vano principale, disimpegno con cella frigo, antibagno e w.c.

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza(Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	38	-	C/1	10	26 mq	27 mq Totale aree scoperte mq.89	Euro 541,14

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1

2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto per 1/1

2)Negozio- Foglio 43 Particella 225 Subalterni graffati 36 e 37 - Via Del Taja nc.11

negozio, unito di fatto tramite una apertura interna, con l'unità immobiliare adiacente e composto da un vano principale, antibagno, w.c. e una resede esclusiva (sub 37)

Fog	Part	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza(Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	36 37	-	C/1	9	57 mq	77 mq Totale	Euro 1.018,56



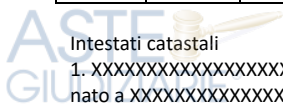
Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1
 2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 Diritto di: Usufrutto per 1/1

3)Negozio- Foglio 43 Particella 225 Subalterno17 - Via Del Taja nc.13

negozio, unito di fatto tramite una apertura interna, con l'unità immobiliare adiacente e composto da un vano principale con struttura in alluminio, legno e vetro adibita a cucina, antibagno, w.c. sottoscala

Fog	Part	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza(Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	17	-	C/1	3	61 mq	64 mq Totale	Euro 434,75



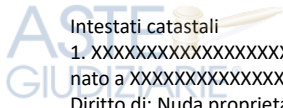
Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1
 2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 Diritto di: Usufrutto per 1/1

4)Magazzino- Foglio 43 Particella 225 Subalterno 4 - Via Del Taja nc.17

magazzino, unito di fatto tramite una apertura interna, con una porzione dell'unità immobiliare adiacente (sub 5) e composto da un vano principale, w.c. e sottoscala

Fog	Part	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza(Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	4	-	C/2	6	50 mq	56 mq Totale	Euro 121,37



Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 Diritto di: Nuda proprieta'
 2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 Diritto di: Usufrutto
 3XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 Diritto di: Usufrutto usufruttuaria successiva per accrescimento

*nota catastale non aggiornata

5)Magazzino- Foglio 43 Particella 225 Subalterno 5 - Via Del Taja nc.19/21

magazzino, frazionato, e composto da due vani principale, antibagno e w.c.

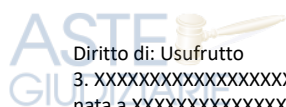
Fog	Part	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza(Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	5	-	C/2	8	93 mq	95 mq Totale	Euro 312,20



Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 Diritto di: Nuda proprieta'
 2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX





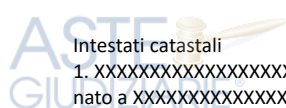
Diritto di: Usufrutto
 3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 Diritto di: Usufrutto usufruttuaria successiva per accrescimento

*nota catastale non aggiornata

6)Abitazione allo stato grezzo- Foglio 43 Particella 225 Subalterno 7 - Via Del Taja nc.21

Abitazione allo stato rustico,unita di fatto con altra porzione di abitazione (sub 8) e porzione di magazzino (sub 5) frazionato, e composta da unico vano allo stato grezzo

Fog	Part	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza(Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	7	-	A/4	1	4 vani	58 mq Totale	Euro 177,66



Intestati catastali
 1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 Diritto di: Nuda proprieta'
 2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 Diritto di: Usufrutto
 3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 Diritto di: Usufrutto usufruttuaria successiva per accrescimento

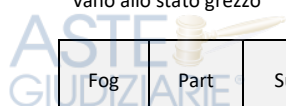
*nota catastale non aggiornata

***Si precisa che: si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avvenuto in data 02/10/1979.**

7)Abitazione allo stato grezzo- Foglio 43 Particella 225 Subalterno 8 - Via Del Taja nc.21

Abitazione allo stato rustico,unita di fatto con altra porzione di abitazione (sub 7) e porzione di magazzino (sub 5) frazionato, e composta da unico vano allo stato grezzo

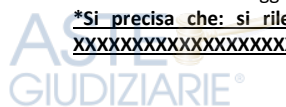
Fog	Part	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	8	-	A/4	2	2 vani	29 mq Totale	Euro 103,29



Intestati catastali
 1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 Diritto di: Nuda proprieta'
 2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 Diritto di: Usufrutto
 3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 Diritto di: Usufrutto usufruttuaria successiva per accrescimento

*nota catastale non aggiornata

***Si precisa che: si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avvenuto in data 02/10/1979.**



RISPOSTA QUESITO N.3

rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri

pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;

Comune di Buonconvento (SI) l'immobile riportato nel catasto di Siena:

- Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via Anna Grisaldi Del Taya n. 15 di mq 50 riportato nel NCEU al Foglio 43 Particella 225 Subalterno 4, rendita € 121,37
- Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via Anna Grisaldi Del Taya n. 15 di mq 93 riportato nel NCEU al Foglio 43 Particella 225 Subalterno 5, rendita € 312,20
- Abitazioni di tipo popolare di categoria A/4 alla Via Anna Grisaldi Del Taya n. 15, di vani 4 riportato nel NCEU al Foglio 43 Particella 225 Subalterno 7, rendita € 177,66
- Abitazioni di tipo popolare di categoria A/4 alla Via Anna Grisaldi Del Taya n. 15, di vani 2 riportato nel NCEU al Foglio 43 Particella 225 Subalterno 8, rendita € 103,29
- Negozi e botteghe di categoria C/1 alla Via Anna Grisaldi Del Taya n. 13 di mq 61 riportato nel NCEU al Foglio 43 Particella 225 Subalterno 17, rendita € 434,75
- Negozi e botteghe di categoria C/1 alla Via Anna Grisaldi Del Taya n. 11 di mq 57 riportato nel NCEU al Foglio 43 Particella 225 Subalterno 36 graffato al Subalterno 37, rendita € 1.018,56
- Negozi e botteghe di categoria C/1 alla Via Anna Grisaldi Del Taya n. 9 di mq 26 riportato nel NCEU al Foglio 43 Particella 225 Subalterno 38, rendita € 541,14.

Titolarità	PIENA PROPRIETA'	Quota	1000/1000
------------	------------------	-------	-----------

Attuale Proprietario:

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Siena XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Foiano Della Chiana (AR) in data 7 agosto 1934 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di usufrutto,

A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio XXXXXXXXXXXXXXX del 19 aprile 1979 repertorio n. 188/33 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 19 maggio 1979 al numero di registro generale 3405 e numero di registro particolare 2116 da XXXXXXXXXXXXXXX nato a Buonconvento (SI) in data 17 settembre 1898 per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà con riserva di usufrutto in proprio favore e di XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXX degli immobili siti nel comune di Buonconvento (SI) di cui alla procedura.

***Si precisa che: si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di XXXXXXXXXXXXXXX nato a Buonconvento (SI) in data 17 settembre 1898 avvenuto in data 02/10/1979.**

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio XXXXXXXXXXXXXXX del 16 dicembre 1996 repertorio n. 101889 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 17 dicembre 1996 al numero generale 8716 e al numero particolare 1679 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, per capitale di € 80.000.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 192.000.000, durata 15 anni, a carico di XXXXXXXXXXXXXXX nato a Siena in data 15 settembre 1955 C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di usufrutto su riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 17 sito nel comune di Buonconvento (SI) di cui alla procedura. A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

- In data 9 dicembre 2016 ai nn. 10597/2031 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio XXXXXXXXXXXXXXX del 16 dicembre 1996 repertorio n. 101888 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 17 dicembre 1996 al numero generale 8717 e al numero particolare 1680 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, per capitale di € 170.000.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 408.000.000, durata 15 anni, a carico di XXXXXXXXXXXXXXX nato a Siena in data 15 settembre 1955 C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di usufrutto su riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 5, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 7, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 8 siti nel comune di Buonconvento (SI) di cui alla procedura. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 9 dicembre 2016 ai nn. 10596/2030 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio XXXXXXXXXXXXXXX del 17 maggio 2006 repertorio n. 180434/6979 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 19 maggio 2006 al numero generale 5843 e al numero particolare 1268 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 50.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 100.000,00, durata 20 anni, a carico di XXXXXXXXXXXXXXX nato a Siena in data 15 settembre 1955 C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXXXXX nata a Foiano Della Chiana (AR) in data 7 agosto 1934 C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di usufrutto su riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 38 siti nel comune di Buonconvento (SI) di cui alla procedura.

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio XXXXXXXXXXXXXXX del 17 maggio 2006 repertorio n. 180435/6980 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 19 maggio 2006 al numero generale 5844 e al numero particolare 1269 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 125.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 250.000,00, durata 20 anni, a carico di XXXXXXXXXXXXXXX nato a Siena in data 15 settembre 1955 C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di usufrutto su riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 36 graffato con Foglio 43 Particella 225 Subalterno 37 sito nel comune di Buonconvento (SI) di cui alla procedura.

Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Vieri Grillo del 16 dicembre 1996 repertorio n. 101888 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 9 dicembre 2016 al numero generale 10596 e al numero particolare 2030 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena con sede in Siena C.F. 00884060526, per capitale di € 87.767,67 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 210.714,41, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di usufrutto su riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 5, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 7, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 8 siti nel comune di Buonconvento (SI) di cui alla procedura.

Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Vieri Grillo di Siena del 16 dicembre 1996 repertorio n. 101889 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 9 dicembre 2016 al numero generale 10597 e al numero particolare 2031 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX Via Del Cavallerizzo4 53100 Sien, per capitale di € 41.316,55 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 99.159,72, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di usufrutto su riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 17 sito nel comune di Buonconvento (SI) di cui alla procedura.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep Presso Tribunale Di Siena del 25 settembre 2023 repertorio n. 2153/2023 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 4 ottobre 2023 al numero generale 9403 e al numero particolare 6595 a favore di Amco Asset Management Company Spa con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Siena in data 15 settembre 1955 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 5, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 7, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 8, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 17, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 36 graffato con Foglio 43 Particella 225 Subalterno 37, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 38 siti nel comune di Buonconvento (SI) di cui alla procedura.

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI

Per gli immobili siti nel Comune di Buonconvento (SI) come da visura storica allegata.

Precisazioni:

L'immobile riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 17 deriva dall'immobile riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 1 in base alla nota di VARIAZIONE del 20/07/1994 in atti dal 21/11/1994 FRAZIONAMENTO, VARIAZIONE SPAZI INTERNI E CAMBIO DI DESTINAZIONE (DA MAGAZZINO A NEGOZIO) (n. 23112.1/1994).

Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 36 graffato al Subalterno 37 e il Subalterno 38 derivano dall'immobile riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 16 (già Subalterno 1) in base alla nota di divisione del 15.03.2006 pratica n. si0022010 in atti dal 15.03.2006 divisione (n. 5043.1/2006).

RISPOSTA QUESITO N.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;

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, a detta della proprietà eseguita presente al sopralluogo, non ha costituzione di condominio

RISPOSTA QUESITO N.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;

Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ha nulla da segnalare

RISPOSTA QUESITO N.6

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

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

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

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

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

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

Comune di Buonconvento (SI) l'immobile riportato nel catasto di Siena:

SILISTUDIOARCHITETTURA

- Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via Anna Grisaldi Del Taya n. 15 di mq 50 riportato nel NCEU al Foglio 43 Particella 225 Subalterno 4, rendita € 121,37
- Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via Anna Grisaldi Del Taya n. 15 di mq 93 riportato nel NCEU al Foglio 43 Particella 225 Subalterno 5, rendita € 312,20
- Abitazioni di tipo popolare di categoria A/4 alla Via Anna Grisaldi Del Taya n. 15, di vani 4 riportato nel NCEU al Foglio 43 Particella 225 Subalterno 7, rendita € 177,66
- Abitazioni di tipo popolare di categoria A/4 alla Via Anna Grisaldi Del Taya n. 15, di vani 2 riportato nel NCEU al Foglio 43 Particella 225 Subalterno 8, rendita € 103,29
- Negozi e botteghe di categoria C/1 alla Via Anna Grisaldi Del Taya n. 13 di mq 61 riportato nel NCEU al Foglio 43 Particella 225 Subalterno 17, rendita € 434,75
- Negozi e botteghe di categoria C/1 alla Via Anna Grisaldi Del Taya n. 11 di mq 57 riportato nel NCEU al Foglio 43 Particella 225 Subalterno 36 graffato al Subalterno 37, rendita € 1.018,56
- Negozi e botteghe di categoria C/1 alla Via Anna Grisaldi Del Taya n. 9 di mq 26 riportato nel NCEU al Foglio 43 Particella 225 Subalterno 38, rendita € 541,14.

Titolarità	PIENA PROPRIETA'	Quota	1000/1000
------------	------------------	-------	-----------

Attuale Proprietario:

XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di usufrutto.

A XXXXXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX del 19 aprile 1979 repertorio n. 188/33 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 19 maggio 1979 al numero di registro generale 3405 e numero di registro particolare 2116 da XXXXXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà con riserva di usufrutto in proprio favore e di XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX degli immobili siti nel comune di Buonconvento (SI) di cui alla procedura.

***Si precisa che: si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Buonconvento (SI) in data 17 settembre 1898 avvenuto in data 02/10/1979.**

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX del 16 dicembre 1996 repertorio n. 101889 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 17 dicembre 1996 al numero generale 8716 e al numero particolare 1679 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, per capitale di € 80.000.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 192.000.000, durata 15 anni, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Siena in data 15 settembre 1955 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di usufrutto su riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 17 sito nel comune di Buonconvento (SI) di cui alla procedura. A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

- In data 9 dicembre 2016 ai nn. 10597/2031 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX del 16 dicembre 1996 repertorio n. 101888 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 17 dicembre 1996 al numero generale 8717 e al numero particolare 1680 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, per capitale di € 170.000.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 408.000.000, durata 15 anni, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Siena in data 15 settembre 1955 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Foiano Della Chiana (AR) in data 7 agosto 1934 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di usufrutto su riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 5, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 7, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 8 siti nel comune di Buonconvento (SI) di cui alla procedura. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 9 dicembre 2016 ai nn. 10596/2030 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX del 17 maggio 2006 repertorio n. 180434/6979 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 19 maggio 2006 al numero generale 5843 e al numero particolare 1268 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 50.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 100.000,00, durata 20 anni, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Siena in data 15 settembre 1955 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di usufrutto su riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 38 siti nel comune di Buonconvento (SI) di cui alla procedura.

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX del 17 maggio 2006 repertorio n. 180435/6980 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 19 maggio 2006 al numero generale 5844 e al numero particolare 1269 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 125.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 250.000,00, durata 20 anni, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. GRRLRD55P15I726J per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di usufrutto su riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 36 graffato con Foglio 43 Particella 225 Subalterno 37 sito nel comune di Buonconvento (SI) di cui alla procedura.

Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo atto Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX del 16 dicembre 1996 repertorio n. 101888 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 9 dicembre 2016 al numero generale 10596 e al numero particolare 2030 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena con sede in Siena C.F. 00884060526, per capitale di € 87.767,67 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 210.714,41, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Siena in data 15 settembre 1955 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di usufrutto su riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 5, riportato in NCEU

SILISTUDIOARCHITETTURA

a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 7, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 8 siti nel comune di Buonconvento (SI) di cui alla procedura.

Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo atto Notaio XXXXXXXXXXXXX di Siena del 16 dicembre 1996 repertorio n. 101889 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 9 dicembre 2016 al numero generale 10597 e al numero particolare 2031 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in AvvXXXXXXXXXXXXXXXXX Via Del Cavallerizzo4 53100 Siena, per capitale di € 41.316,55 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 99.159,72, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Siena in data 15 settembre 1955 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.FXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di usufrutto su riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 17 sito nel comune di Buonconvento (SI) di cui alla procedura.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep Presso Tribunale Di Siena del 25 settembre 2023 repertorio n. 2153/2023 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 4 ottobre 2023 al numero generale 9403 e al numero particolare 6595 a favore di Amco Asset Management Company Spa con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Siena in data 15 settembre 1955 C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 5, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 7, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 8, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 17, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 36 graffato con Foglio 43 Particella 225 Subalterno 37, riportato in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 38 siti nel comune di Buonconvento (SI) di cui alla procedura.

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI

Per gli immobili siti nel Comune di Buonconvento (SI) come da visura storica allegata.

Precisazioni:

L'immobile riportato in NECU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 17 deriva dall'immobile riportato in NECU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 1 in base alla nota di VARIAZIONE del 20/07/1994 in atti dal 21/11/1994 FRAZIONAMENTO, VARIAZIONE SPAZI INTERNI E CAMBIO DI DESTINAZIONE (DA MAGAZZINO A NEGOZIO) (n. 23112.1/1994).

Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 36 graffato al Subalterno 37 e il Subalterno 38 derivano dall'immobile riportato in NECU a Foglio 43 Particella 225 Subalterno 16 (già Subalterno 1) in base alla nota di divisione del 15.03.2006 pratica n. si0022010 in atti dal 15.03.2006 divisione (n. 5043.1/2006).

RISPOSTA QUESITO N.7

descrive 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.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in 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.;

Quadro conoscitivo dell'immobili e caratteristiche costruttive:

COMUNE DI BUONCONVENTO

1)Negozio- Foglio 43 Particella 225 Subalterno 38- Via Del Taja nc.9

negozio, unito di fatto tramite una apertura interna non autorizzata, con l'unità immobiliare adiacente (subb 36 e 37) e composto da un vano principale, disimpegno con cella frigo, antibagno e w.c.

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza(Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	34	-	C/1	10	26 mq	27 mq Totale aree scoperte mq.89	Euro 541,14

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Nuda proprietà' per 1/1

2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto per 1/1

Il bene pignorato risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata alla presente relazione



CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE ED IMPIANTI

- 1.Struttura portante: muratura tradizionale pietra e laterizio ;
- 2.Solai: in latero cemento
- 3.Murature perimetrali e prospetti: Come la muratura rivestimento in mattoni, intonaco e tinteggiatura;
- 4.Divisori interni: di mattoni pieni e forati;
- 5.Pareti interne: Intonaco con soprastante coloritura;
- 6.Copertura: a falde inclinate con rivestimento in tegole di laterizio;
- 7.Infissi esterni: legno e vetro;
- 8.Infissi interni: Porte in legno e pvc;
- 9.Pavimenti: ceramica smaltata/gres;
- 10.Rivestimenti : Le pareti sono in parte rivestite con piastrelle e parte intonacate con tinteggiatura ,
- 11.Servizio igienico : normali dotazioni con stato di conservazione mediocre;
- 12.Impianto idrico: presente con stato di conservazione mediocre, non è stata definita in sede di sopralluogo se l'unità immobiliare è munita di impianti autonomi o comuni con le altre unità immobiliari adiacenti (si riscontra un quadro all'ingresso) ;
- 13.Impianto di riscaldamento: assente, si rileva solo una macchina esterna cdz;
- 14.Impianto scarichi; presunto allacciamento al collettore urbano ;
- 15.Impianto elettrico: parte incassato e parte esterno non definita se l'unità immobiliare è munita di impianto autonomo;
- 16.Stato di conservazione: trascurato;

Confini:

passaggio e resede comune, Via Del Taja, Prop XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (sub 36), S.S.A.

Dati tecnici sub 34

n°vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggugliata mq	H mt
1	Negozio	33,00	100%	33,00	3,74 hm
TOTALE GENERALE		33,00		33,00	

2)Negozio- Foglio 43 Particella 225 Subalterni graffati 36 e 37 - Via Del Taja nc.11

negozio, unito di fatto tramite una apertura interna, con l'unità immobiliare adiacente e composto da un vano principale, antibagno, w.c. e una resede esclusiva (sub 37)

Fog	Part	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	36 37	-	C/1	9	57 mq	77 mq Totale	Euro 1.018,56

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Diritto di: Nuda proprietà' per 1/1
2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Diritto di: Usufrutto per 1/1

Il bene pignorato risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata alla presente relazione

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE ED IMPIANTI

- 1.Struttura portante: muratura tradizionale pietra e laterizio ;
- 2.Solai: in latero cemento
- 3.Murature perimetrali e prospetti: Come la muratura rivestimento in mattoni, intonaco e tinteggiatura;
- 4.Divisori interni: di mattoni pieni e forati;
- 5.Pareti interne: Intonaco con soprastante coloritura;
- 6.Copertura: a falde inclinate con rivestimento in tegole di laterizio;
- 7.Infissi esterni: legno e vetro;
- 8.Infissi interni: Porte in legno e pvc;
- 9.Pavimenti: gres e legno;
- 10.Rivestimenti : Le pareti parte intonacate con tinteggiatura ,
- 11.Servizio igienico : normali dotazioni con stato di conservazione mediocre;
- 12.Impianto idrico: presente con stato di conservazione mediocre, non è stata definita in sede di sopralluogo se l'unità immobiliare è munita di impianti autonomi o comuni con le altre unità immobiliari adiacenti (si riscontra un quadro all'ingresso) ;

- 13. Impianto di riscaldamento: assente, si rileva solo una macchina esterna cdz;
- 14. Impianto scarichi; presunto allacciamento al collettore urbano ;
- 15. Impianto elettrico: parte incassato e parte esterno non definita se l'unità immobiliare è munita di impianto autonomo;
- 16. Presenza di un pergolato in legno in stato di conservazione pessima nella resede
- 17. Stato di conservazione: trascurato;

Confini:

Via Del Taja, Prop XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (subb 38 e 17), S.S.A.

Dati tecnici

n° vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff. di ragguaglio	S.C. Ragguagliata mq	H mt
1	Negozio	65,00	100%	65,00	3,72 hm
2	Resede esclusiva	100,00	15%	15,00	
TOTALE GENERALE		165,00		80,00	

3) Negozio- Foglio 43 Particella 225 Subalterno17 - Via Del Taja nc.13

negozio, unito di fatto tramite una apertura interna, con l'unità immobiliare adiacente (subb 36-37) e composto da un vano principale con struttura in alluminio, legno e vetro adibita a cucina, antibagno, w.c. sottoscala

Fog	Part	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	17	-	C/1	3	61 mq	64 mq Totale	Euro 434,75

Intestati catastali

1XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1

2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto per 1/1

Il bene pignorato risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata alla presente relazione

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE ED IMPIANTI

1. Struttura portante: muratura tradizionale pietra e laterizio ;
2. Solai: in laterizio
3. Murature perimetrali e prospetti: Come la muratura rivestimento in mattoni;
4. Divisori interni: di mattoni pieni e forati;
5. Pareti interne: Intonaco con soprastante coloritura;
6. Copertura: a falde inclinate con rivestimento in tegole di laterizio;
7. Infissi esterni: legno e vetro;
8. Infissi interni: Porte in legno;
9. Pavimenti: ceramica smaltata e legno;
10. Rivestimenti : Le pareti sono in parte rivestiti con piastrelle e parte intonacate e tinteggiatura ,
11. Servizio igienico : incompleto dei sanitari di normale dotazione;
12. Impianto idrico: presente con stato di conservazione mediocre, non definita se l'unità immobiliare è munita di impianto autonomo (contatore) ;
13. Impianto di riscaldamento: assente, si rileva solo una macchina esterna;
14. Impianto scarichi; presunto allacciamento al collettore urbano ;
15. Impianto elettrico: parte incassato e parte esterno non definita se l'unità immobiliare è munita di impianto autonomo (rilevato un contatore- vedi foto allegata alla presente) ;
16. Stato di conservazione: trascurato;

Confini:

Via Del Taja, Prop XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (subb 36 e 4), Vano scale condominiali, S.S.A.

Dati tecnici

n°vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggugliata mq	H mt
1	Negozi	64,00	100%	64,00	3,73 hm
TOTALE GENERALE		64,00		64,00	

4)Magazzino- Foglio 43 Particella 225 Subalterno 4 - Via Del Taja nc.17

magazzino, unito di fatto tramite una apertura interna, con l'unità immobiliare adiacente (sub 5) e composto da un vano principale, w.c. e sottoscala

Fog	Part	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	4	-	C/2	6	50 mq	56 mq Totale	Euro 121,37

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Nuda proprieta'

2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto

3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto usufruttuaria successiva per accrescimento

*nota catastale non aggiornata

***Si precisa che: si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avvenuto in data 02/10/1979.**

Il bene pignorato non risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata alla presente relazione in quanto riporta una porzione di vano (sottoscala) che fa parte integrante dell'unità immobiliare adiacente (subalterno 17).

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE ED IMPIANTI

1.Struttura portante: muratura tradizionale pietra e laterizio ;

2.Solai: in laterizio

3.Murature perimetrali e prospetti: Come la muratura rivestimento in mattoni;

4.Divisori interni: di mattoni pieni e forati;

5.Pareti interne: Intonaco con soprastante coloritura;

6.Copertura: a falde inclinate con rivestimento in tegole di laterizio;

7.Infissi esterni: legno e vetro;

8.Infissi interni: Porte in legno;

9.Pavimenti: ceramica smaltata e legno;

10.Rivestimenti : Le pareti sono in parte rivestiti con piastrelle e parte intonacate e tinteggiatura ,

11.Servizio igienico : incompleto dei sanitari di normale dotazione;

12.Impianto idrico: presente con stato di conservazione mediocre, non definita se l'unità immobiliare è munita di impianto autonomo (contatore) ;

13.Impianto di riscaldamento: assente, si rileva solo una macchina esterna;

14.Impianto scarichi; presunto allacciamento al collettore urbano ;

15.Impianto elettrico: parte incassato e parte esterno non definita se l'unità immobiliare è munita di impianto autonomo (rilevato un contatore-vedi foto allegata alla presente) ;

16.Stato di conservazione: trascurato;

Confini:

Via Del Taja, Prop XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (subb 17 e 5), Vano scale condominiali, S.S.A.

Dati tecnici

n°vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggugliata mq	H mt
1	Magazzino	47,00	100%	47,00	3,70 hm
TOTALE GENERALE		47,00		47,00	

5)Magazzino- Foglio 43 Particella 225 Subalterno 5 - Via Del Taja nc.19/21

magazzino, frazionato, e composto da due vani principali, antibagno e w.c.

Fog	Part	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	5	-	C/2	8	93 mq	95 mq Totale	Euro 312,20

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Nuda proprieta'

2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto

3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto usufruttuaria successiva per accrescimento

*nota catastale non aggiornata

***Si precisa che: si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX avvenuto in data 02/10/1979.**

Il bene pignorato non risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata alla presente relazione in quanto allo stato attuale riporta un frazionamento dello stesso sub 5 ed una porta di collegamento con il sub 4

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE ED IMPIANTI

1.Struttura portante: muratura tradizionale pietra e laterizio ;

2.Solai: in laterizio

3.Murature perimetrali e prospetti: Come la muratura rivestimento in mattoni;

4.Divisori interni: di mattoni pieni e forati;

5.Pareti interne: Intonaco con soprastante coloritura;

6.Copertura: a falde inclinate con rivestimento in tegole di laterizio;

7.Infissi esterni: legno e vetro;

8.Infissi interni: Porte in legno;

9.Pavimenti: ceramica smaltata e legno;

10.Rivestimenti : Le pareti sono in parte rivestiti con piastrelle e parte intonacate e tinteggiatura ,

11.Servizio igienico : incompleto dei sanitari di normale dotazione;

12.Impianto idrico: presente con stato di conservazione mediocre, non definita se l'unità immobiliare è munita di impianto autonomo (contatore) ;

13.Impianto di riscaldamento: assente, si rileva solo una macchina esterna;

14.Impianto scarichi; presunto allacciamento al collettore urbano ;

15.Impianto elettrico: parte incassato e parte esterno non definita se l'unità immobiliare è munita di impianto autonomo (rilevato un contatore-vedi foto allegata alla presente) ;

16.Stato di conservazione: trascurato;

Confini:

Via Del Taja, Prop XXXXXXXXXXXXXXXX (sub 4), Vano scale condominiali, S.S.A.

Dati tecnici

n°vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggugliata mq	H mt
1	Magazzino	100,00	100%	100,00	3,80 hm
TOTALE GENERALE		100,00		100,00	

6)Abitazione allo stato rustico- Foglio 43 Particella 225 Subalterno 7 - Via Del Taja nc.21

Abitazione allo stato rustico,unita di fatto con altra porzione di abitazione (sub 8) e porzione di magazzino (sub 5) frazionato, e composta da unico vano allo stato grezzo

Fog	Part	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	7	-	A/4	1	4 vani	58 mq Totale	Euro 177,66

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Nuda proprieta'

2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto

3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto usufruttuaria successiva per accrescimento

*nota catastale non aggiornata

***Si precisa che: si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avvenuto in data 02/10/1979.**

Il bene pignorato non risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata alla presente relazione in quanto allo stato attuale non riporta la demolizione di tutte le tramezzature interne ed il collegamento di fatto con il sub 8 e porzione del sub 5.

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE ED IMPIANTI

- 1.Struttura portante: muratura tradizionale pietra e laterizio ;
- 2.Solai: in laterizio
- 3.Murature perimetrali e prospetti: Come la muratura rivestimento in mattoni;
- 4.Divisori interni: di mattoni pieni e forati;
- 5.Pareti interne: Intonaco con soprastante coloritura;
- 6.Copertura: a falde inclinate legno e laterizio;
- 7.Infissi esterni: legno e vetro;
- 8.Infissi interni: assenti;
- 9.Pavimenti: non presenti stato grezzo;
- 10.Rivestimenti : non presenti ,
- 11.Servizio igienico : assente;
- 12.Impianto idrico: non rilevato;
- 13.Impianto di riscaldamento: non rilevato;
- 14.Impianto scarichi; non rilevato ;
- 15.Impianto elettrico: non rilevato-quadro cantiere ;
- 16.Stato di conservazione: grezzo;

Confini:

Via Del Taja, Prop XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (sub 8 e porzione sub 5), S.S.A.

Dati tecnici

n°vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggiagliata mq	H mt
1	Abitazione	55,00	100%	55,00	3,50 hm
TOTALE GENERALE		55,00		55,00	

7)Abitazione allo stato rustico- Foglio 43 Particella 225 Subalterno 8 - Via Del Taja nc.21

Abitazione allo stato rustico,unita di fatto con altra porzione di abitazione (sub 7) e porzione di magazzino (sub 5) frazionato, e composta da unico vano allo stato grezzo

Fog	Part	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	8	-	A/4	2	2 vani	29 mq Totale	Euro 103,29

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Nuda proprietá'

2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto

3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto usufruttuaria successiva per accrescimento

*nota catastale non aggiornata

***Si precisa che: si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avvenuto in data 02/10/1979.**

Il bene pignorato non risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata alla presente relazione in quanto allo stato attuale non riporta la demolizione di tutte le tramezzature interne ed il collegamento di fatto con il sub 7 , porzione del sub 5 e demolizione di un piccolo w.c. esterno.

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE ED IMPIANTI

- 1.Struttura portante: muratura tradizionale pietra e laterizio ;
- 2.Solai: in laterizio
- 3.Murature perimetrali e prospetti: Come la muratura rivestimento in mattoni;
- 4.Divisori interni: di mattoni pieni e forati;
- 5.Pareti interne: Intonaco con soprastante coloritura;
- 6.Copertura: a falde inclinate legno e laterizio;
- 7.Infissi esterni: legno e vetro;
- 8.Infissi interni: assenti;
- 9.Pavimenti: non presenti stato grezzo;
- 10.Rivestimenti : non presenti ,
- 11.Servizio igienico : assente;
- 12.Impianto idrico: non rilevato;
- 13.Impianto di riscaldamento: non rilevato;
- 14.Impianto scarichi; non rilevato ;
- 15.Impianto elettrico: non rilevato-quadro cantiere ;
- 16.Stato di conservazione: grezzo;

Confini:

Via Del Taja, Prop XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (sub 7 e porzione sub 5), S.S.A.

Dati tecnici

n° vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff. di ragguglio	S.C Raggugliata mq	H mt
1	Abitazione	26,00	100%	26,00	3,50 hm
TOTALE GENERALE		26,00		26,00	

RISPOSTA QUESITO N.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;

Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ha nulla da segnalare

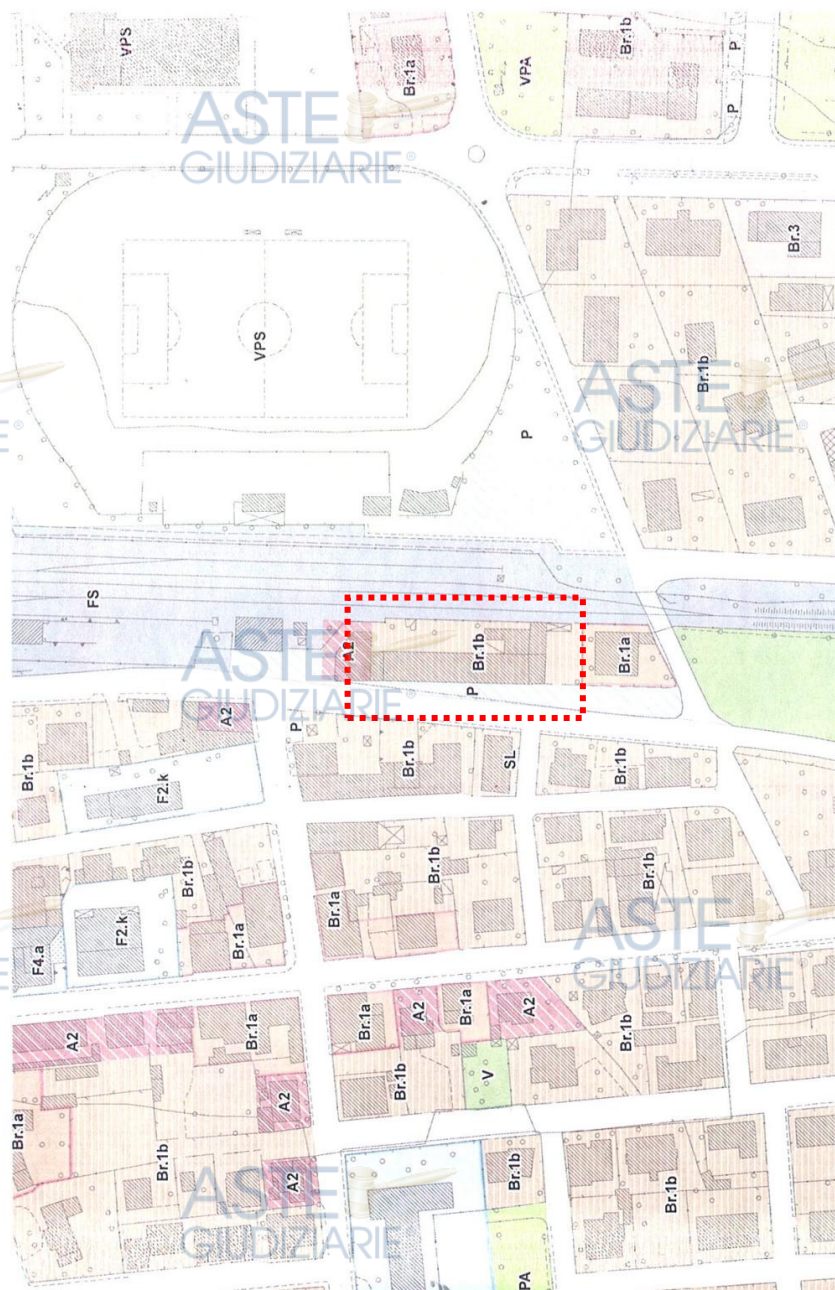
RISPOSTA QUESITO N.9

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

Per quanto attiene il presente punto si riferisce che le planimetrie catastali relative alle porzioni immobiliari non risultano conformi allo stato attuale i seguenti subalterni:
sub 7, sub 8, sub 5, sub 4.

RISPOSTA QUESITO N.10

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



estratto cartografia P.O.
Art.22 Definizione , obiettivi e componenti degli sviluppi urbani Recenti(Zone B)
Art. 24 B.r.1.b-Tessuti residenziali consolidati generici

Capo IV - SVILUPPI URBANI RECENTI

Art. 22- Definizione, obiettivi e componenti degli Sviluppi Urbani Recenti (Zone B)

- 22.01 Per *Sviluppi Urbani Recenti* s'intende quella parte dell'insediamento esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche di tipologia edilizia; essa è sostanzialmente il prodotto dell'attuazione degli strumenti urbanistici a partire dal dopoguerra.
Gli *Sviluppi Urbani di Recente Formazione (B)* sono assimilabili alle Zone Territoriali Omogenee del tipo **B** di cui all'art. 2, c. 1° del DM 2.4.1968 n. 1444²³.
- 22.02 Per gli *Sviluppi Urbani Recenti* il PO sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente, alla saturazione residua dei lotti, al completamento delle aree interstiziali non edificate e, in particolare, al perseguimento dei seguenti obiettivi:
- l'ottimizzazione degli standard pubblici, dei servizi e degli impianti tecnologici;
 - la qualificazione degli spazi pubblici;
 - il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazione di impianti, autorimesse, etc.) del patrimonio esistente, da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
 - la presenza equilibrata di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari.
- 22.03 Le componenti degli *Sviluppi Urbani Recenti* comprendono le seguenti sottozone a uso prevalente residenziale:
- B.r1a** – Tessuti residenziali consolidati di interesse tipologico
 - B.r1b** – Tessuti residenziali consolidati generici
 - B.r2** - Tessuti residenziali di saturazione e/o integrazione
 - B.r3** - Tessuti misti di riconversione residenziale
- sottozone miste:
- **B.d1** - Aree per attività miste sature o in saturazione (artigianali-commerciali)
 - **B.d2** - Aree per attività miste di completamento (artigianali-commerciali)

²³ DM 2.4.1968 n. 1444, art. 2, c. 1, lett. B) "...ovvero corrispondono alle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A); si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc./mq."



COMUNE DI BUONCONVENTO - Piano Urbanistico di Attualizzazione del PIANO OPERATIVO - art. 11/11/2022 - n.99

strutture turistico ricettive e dell'ospitalità) e **PI** (Parcheggi privati)

La sottobeneclata tipologia d'intervento, nonché il cambio alla destinazione d'uso (U), nell'ambito di quelle ammesse, nel caso in cui esista o la destinazione d'uso prevista nell'atto applicativo, può essere attuata mediante

Intervento urbanistico preventivo (PARCO ATTIVITÀ) gli interventi:

NU	Interventi di ristrutturazione edilizia	
NE	Simultaneamente ai seguenti interventi:	e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (RT RA n. 39 R)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	vedi tabella precedente
CATEGORIA D'INTERVENTO:	
TIPOLOGIA INTERVENTO:	
TIPO EDILIZIO:	
H MAX:	IN CASO DI DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE: stessa dell'edificio demolito
NP fuori terra:	IN CASO DI DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE: stesso dell'edificio demolito
NP interrati / seminterati:	IN CASO DI DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE: stesso dell'edificio demolito se consentito dalla fessibilità urbanistica e paesistica
Numero massimo di alloggi:	
IC:	- In caso di intervento RE.2a Ristrutturazione edilizia ricostruttiva il IC rimane invariato. - il 40% nel caso di nuova edificazione (NE) finalizzata alla realizzazione di attrezzature perenni di interesse pubblico e di servizio alla residenza esterne agli edifici principali quali: piscine, pergolati, adossamenti, logge per impianti tecnologici e di servizio (spogliatoi etc.) interrati o seminterati.
SE:	
SP:	
DS:	5,00 ml. a confine in caso di accordo tra i proprietari degli immobili, salvo quanto previsto dal codice civile
DI:	5,00 ml.
DI (Strade pubbliche):	5,00 ml.
PRESCRIZIONI TOPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:	1. gli interventi di manutenzione sulle parti esterne degli edifici (coperture, facciate prospettanti e non su spazi pubblici, infissi esterni, gronde e discendenti, ecc.) dovranno rispettare rigorosamente il carattere architettonico dei medesimi anche nell'uso dei materiali. 2. nel caso di demolizione totale e ricostruzione di edifici o parti di edifici della superficie demolita il volume dell'edificio ricostruito dovrà essere uguale a quello dell'edificio demolito



Art. 24 - Tessuti residenziali consolidati generici: Br.1b

24.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da forte eterogeneità: sono parti del sistema urbanizzato consolidato saturo che compongono la gran parte del tessuto residenziale del Comune di Buonconvento. Tali tessuti hanno forma a piccoli quartieri che per tipologia e linguaggio architettonico presentano maggior unitarietà, ma in genere il tessuto complessivo è disomogeneo; la caratteristica più diffusa (salvo rari casi) è quella di una densità tendenzialmente bassa (in genere con un indice di fabbricazione mai superiore ai 2mc/mq) sviluppata su un numero di piani parzialmente

ARCH. FRANCESCO VENERI studio Via Corchelli 133 Siena - Tel. 0577/222819



superiore a due. Non si riscontrano caratteristiche prevalenti degne di nota, sia a livello tipologico che architettonico, come generalmente accade nelle periferie dagli anni '60 in poi. Aree individuate ai sensi del c.3 dell'art.4 della LR 65/2014.

24.02 Obiettivi generali per gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno dei tessuti urbani generici tipo B.r1b: gli interventi previsti sono finalizzati al consolidamento e miglioramento abitativo con possibilità di interventi di ristrutturazione che permettano efficientamento energetico e statico, migliore o più funzionale distribuzione interna e d'uso, recupero dell'intera volumetria fino alla demolizione anche con diversa sagoma.

24.03 Disciplina degli interventi edilizi:

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E CARICO URBANISTICO				
DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE: residenziale U1				
U1 - residenziale	U1/1	Abitazioni residenziali		B
	U1/2	Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione (art. 45, punto b), della LR 42/2000)		B
U2 - commerciale	U2/a	Esercizi commerciali al dettaglio ²⁶ ai fini della determinazione del carico urbanistico gli esercizi commerciali si articolano in:	U2/a1 Esercizi commerciali di vicinato ²⁷ (comprensivi delle attività di somministrazione di alimenti e bevande quali ristoranti, bar, circoli ricreativi, club etc)	B
			U2/a2 Medie strutture di vendita	M
U3 - direzionale e di servizio	U3/1	Pubblici esercizi		B
	U3/2	Direzione diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione direzionale)		B
	U3/3	Servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.)		M
	U3/4	Servizio all'auto		M
	U3/5	Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative		M
	U3/6	Banche, sportelli bancari e uffici postali		M
	U3/7	Attrezzature socio - sanitarie		M

39

CATEGORIE D'INTERVENTO		
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE CONSENTITI E MODALITÀ D'INTERVENTO NELLA SOTTOZONA Br.1b		
con <i>modalità diretta</i> :		
MO	Manutenzione ordinaria	
MS	Manutenzione straordinaria	
RR	Restauro e risanamento conservativo	
RE	Ristrutturazione edilizia limitatamente alle seguenti categorie:	RE.1 Ristrutturazione edilizia conservativa - art. 134 c.2 lett. d) L.R. 65/2014
		RE.2a Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "a", di cui all'art. 134 c.1 lett. h) punti 1) e 2) L.R. 65/2014
		RE.2b Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "b", di cui all'art. 134 c.1 lett. h) punti 3) e 4) L.R. 65/2014
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	
MU	Mutamento di destinazione d'uso	
NE	limitatamente ai seguenti interventi:	e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato; (lps)
		e.6) gli interventi pertinenziali, consentiti dalle NTA del P.O. in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree e che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale; nell'ambito di questa categoria d'intervento il PO include le tipologie successivamente descritte alle lettere: Mp (Manufatti a servizio della residenza, delle strutture turistico ricettive e dell'ospitalità) e Pi (Parcheeggi privati)

Le sottoelencate tipologie d'intervento, nonché il cambio alla destinazione d'uso (U), nell'ambito di quelle ammesse, nel caso in cui

²⁶ Ferma restando la normativa urbanistica di zona

²⁷ Le attrezzature commerciali inferiori a mq 250 sono considerate "Esercizi di vicinato" ai sensi del Dlgs n.114 del 31.03.1998 con le caratteristiche di cui all'Art. 4 punti b), c) e d) di tale Decreto.

modifichino la destinazione d'uso prevalente dell'intero fabbricato, potranno essere attuate mediante **Intervento urbanistico preventivo** (PIANO ATTUATIVO) gli interventi:

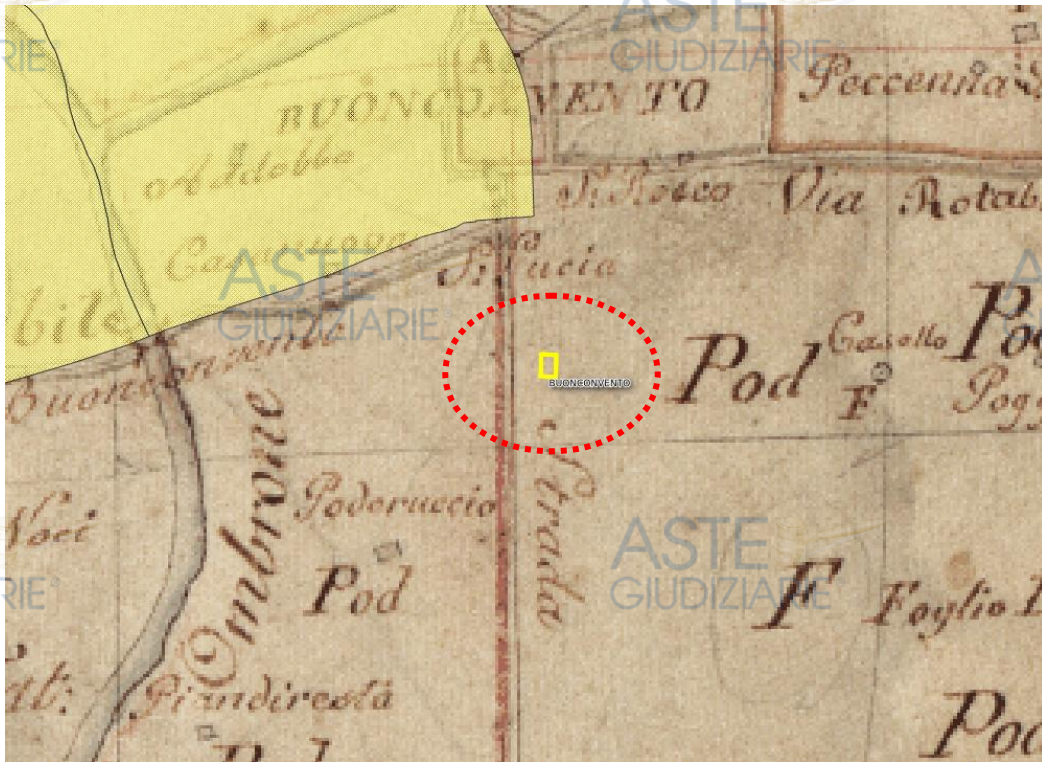
RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica	
NE	limitatamente ai seguenti interventi:	e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune; (Up)

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (RT RA n. 39 R)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	vedi tabella precedente
CATEGORIE D'INTERVENTO	
TESSUTO INSEDIATIVO	
TIPI EDILIZI	
H Max	IN CASO DI DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE: non superiore dell'edificio demolito
NP fuori terra	IN CASO DI DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE: stesso numero dell'edificio demolito o comunque non più di 3
NP interrati / seminterrati	IN CASO DI DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE: stesso dell'edificio demolito se consentito dalla fattibilità idraulica e geologica
Numero massimo di alloggi	
IC	- In caso di intervento RE.2b il IC rimane invariato - 40% nel caso di nuova edificazione (NE) finalizzato alla realizzazione di attrezzature pertinenziali integrative e di servizio alla residenza esterne agli edifici principali quali: piscine, pergolati, autorimesse, locali per impianti tecnologici e di servizio (spogliatoi etc.) interrati o seminterrati
SE	
IF	
Dc	5,00 ml. a confine in caso di accordo tra i proprietari degli immobili, salvo quanto previsto dal codice civile
Dz	5,00 ml.
Ds (strade pubbliche)	5,00 ml.
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:	nel caso di demolizione totale e ricostruzione di edifici o parti di edifici della superficie demolita il volume dell'edificio ricostruito dovrà essere uguale a quello dell'edificio demolito

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Estratto Catasto Terra ferma 1765

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Canapina catasto terreni particella n.20 di conservazione anno 1944, formazione della stessa a seconda delle zone parte dal 1890

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

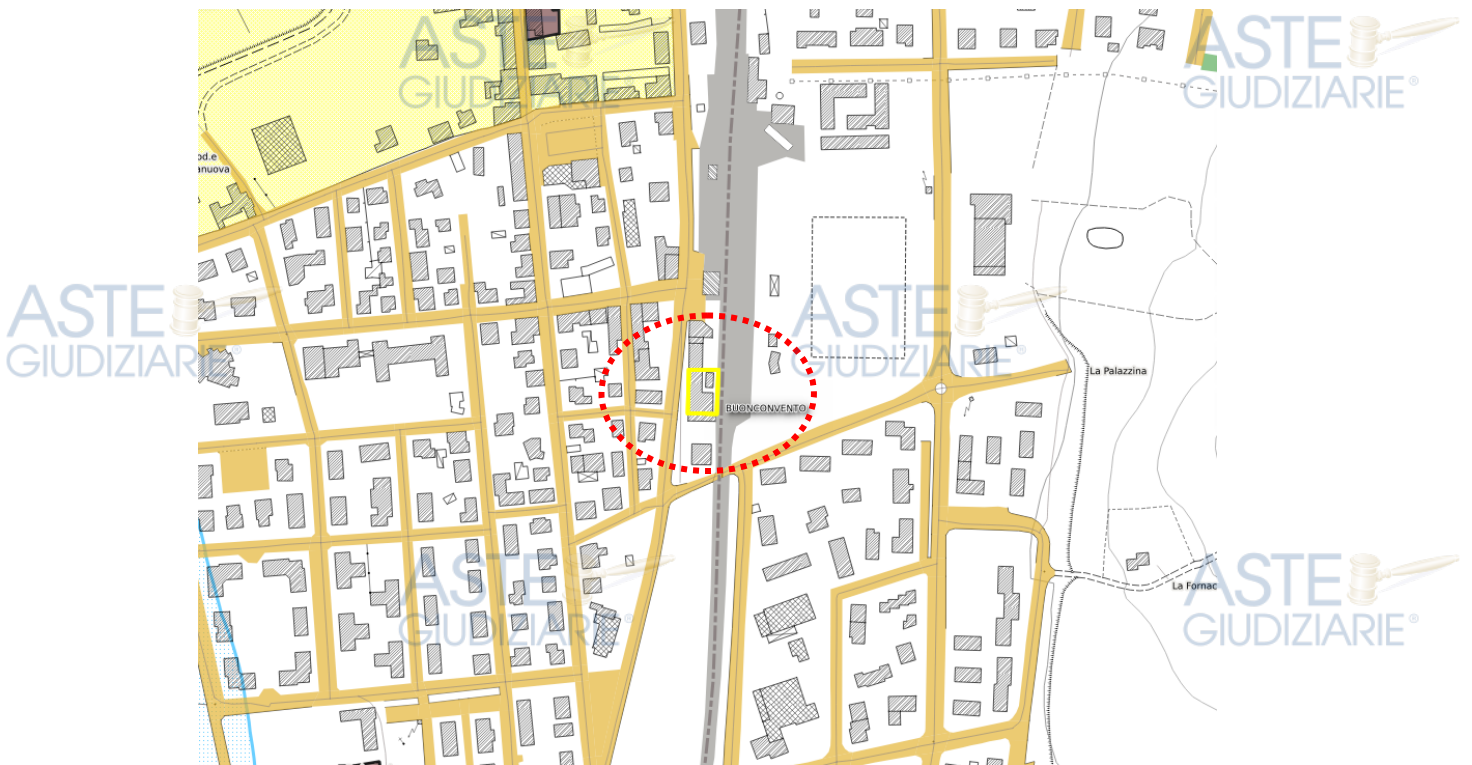
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

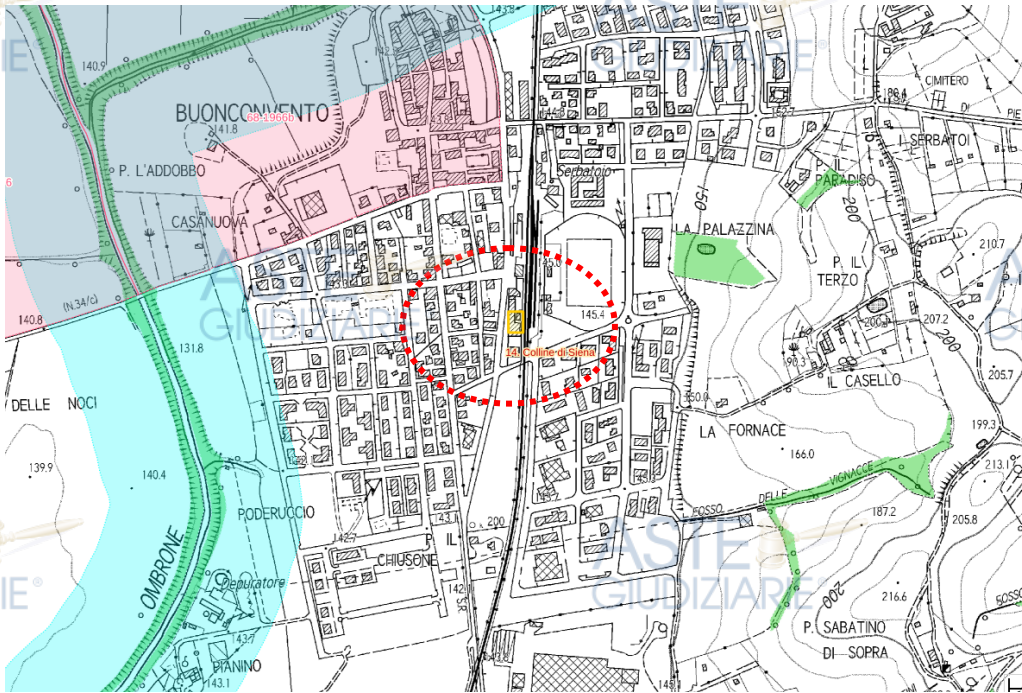
ASTE
GIUDIZIARIE



Estratto Catasto



Cartografia D.LGS 42/2004 CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO



Carta Tecnica PIT



Estratto vista aerea

RISPOSTA QUESITO N.11

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

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'archivio storico del comune di Buonconvento del 13/03/2024 Numero Protocollo: 2674 del 2024-, si riporta quanto segue:

N. 2601 del 16/08/1960 Nulla Osta esecuzione lavori per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione (6 quartieri) sopraelevazione a magazzini esistenti, rilasciata a nome di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, certificato di abitabilità n.2601 del 1/3/1962;

N. 20 del 6/4/1984 costruzione di un locale ad uso centrale termica condominiale nella corte retrostante, a nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , progetto non APPROVATO dalla Commissione Edilizia nella seduta del 17/5/1984;

N.19 del 6/8/1984 Pratica Edilizia n.30/1984 Autorizzazione per apporre n. 5 tende solari in Via Del Taja , rilasciata a nome XXXXXXXXXXXXXXX;

Pratica Edilizia n. 51 del 11/8/1984 richiesta di lavori per manutenzione straordinaria nei locali ad uso magazzini a nome di XXXXXXXXXXXXXXX , la Commissione Edilizia ha RINVIATO nella seduta del 6/12/1984 chiedendo che siano presentati gli elaborati completi;

N.5 del 27/1/1984 , Pratica Edilizia n.60/1984 Autorizzazione per l'istallazione di una insegna luminosa;

N.4 del 1/2/1984 Concessione Edilizia , Pratica Edilizia n.61/1983 lavori per modifiche interne per realizzazione di un panificio con magazzini annessi in Via Del Taja n.21, agibilità del 29/2/1984 a nome XXXXXXXXXXXXXXX

N.8 del 25/2/1984 , Pratica Edilizia n. 61/1983 Autorizzazione per istallazione insegna luminosa a bandiera a XXXXXXXXXXXXXXX;

N.1 del 8/1/1985, Pratica Edilizia n.61/1984 Autorizzazione per posizionamento di n.2 targhe per studi professionali in Via del Taja n.15 a nome di XXXXXXXXXXXXXXX;

N.19 del 31/8/1989 Pratica Edilizia n.41/1986 rinnovo della Pratica n.18/1986 per Autorizzazione per rifacimento degli intonaci del fabbricato Via Del Taja;

N.24 del 11/10/1991 Pratica Edilizia n. 77/1991 Concessione Edilizia per allargare le spallette delle porte di ingresso e trasformazione di una finestra in passo carrabile sul retro per la realizzazione di un punto vendita ed esposizione autovetture, certificato di agibilità n. 6 del 28/10/1991;

Pratica Edilizia n.112 del 12/11/1993 apertura esterna non rilasciata;

Pratica Edilizia n.120 del 7/12/1993 manutenzione copertura a nome XXXXXXXXXXXXXXX;

Pratica Edilizia n.56 del 5/5/1994 Art.26 L.47/85 per modifiche interne costruzione servizio igienico magazzino;

Pratica Edilizia n.37 del 8/3/1995 Art.26 L.47/85 per modifiche interne;

N.4 del 22/11/1996 ,Pratica Edilizia n. 53/95 Autorizzazione per manutenzione straordinaria e modifiche esterne;

Denuncia Inizio Attività n.32 del 4/3/2002 per istallazione insegna via del Taja n.13;

Denuncia Inizio Attività n.71 del 22/5/2002 per realizzazione di canna fumaria in muratura sul retro del fabbricato;

Denuncia Inizio Attività n.72 del 22/5/2002 per istallazione targa via del Taja n.13;

Denuncia Inizio Attività n.80 del 6/6/2002 e Variante art 39 Legge 52/99 per modifiche interne relative alla costruzione di una cucina all'interno dell'unità immobiliare via del Taja n.13;

Denuncia Inizio Attività n.115 del 21/8/2002 per istallazione insegna via del Taja n.13;

Denuncia Inizio Attività n.15 del 26/2/2003 Pratica Edilizia n. 31/2003 per manutenzione straordinaria copertura e modifiche interne;

Denuncia Inizio Attività n.91 del 25/9/2004 Pratica Edilizia n. 157/2004 per manutenzione realizzazione pavimentazione esterna resede;

Denuncia Inizio Attività n.113 del 25/9/2004 Pratica Edilizia n. 186/2004 per ristrutturazione di n.2 appartamenti e accorpamento locali accessori – PRATICA SOSPESA A CAUSA DI INDISPONIBILITÀ LOCALI

Denuncia Inizio Attività n.42 del 25/9/2004 Pratica Edilizia n. 71/2005 per frazionamento e cambio di destinazione d'uso-Via Del Taja 9/11

Denuncia Inizio Attività n.43 del 18/5/2005 Pratica Edilizia n. 72/2005 per realizzazione di una canna fumaria a servizio di un forno da installare nel resede sul retro;

Denuncia Inizio Attività n.59 del 2/7/2005 Pratica Edilizia n. 106/2005 per realizzazione opere interne suddivisione unità immobiliari;

Denuncia Inizio Attività n.63 del 20/7/2005 Pratica Edilizia n. 110/2005 variante alla P.E. n.71/2005 per realizzazione opere interne e apertura di n.2 finestre;

Denuncia Inizio Attività n.37 del 18/5/2007 Pratica Edilizia n. 52/2007 per manutenzione straordinaria opere interne Via del Taja n. 17;

Denuncia Inizio Attività n.57 del 22/10/2009 Pratica Edilizia n. 74/2009 per opere di manutenzione straordinaria apertura porta interna per collegamento fondi Via del Taja nn. 11/13;

CONFORMITÀ URBANISTICA

Nella mappa di "impianto" (canapina pubblicata per la prima volta in data 1944) custodita presso l' Ufficio Provinciale di Siena dell' Agenzia delle Entrate e del Territorio (ex Catasto), sebbene rappresentata in una scala grafica molto piccola (1:1000), la sagoma esterna del compendio immobiliare del quale fanno parte le porzioni oggetto di esecuzione, corrisponde a quella rappresentata negli odierni estratti di mappa del foglio n. 43 del Comune di Buonconvento (particella 225). Stante quanto sopra è lecito ritenere che al 1944 la costruzione del fabbricato del quale fanno parte anche le unità immobiliari di interesse fosse già stata ultimata.

Lo scrivente c.t.u. ritiene opportuno evidenziare anche altri aspetti riguardanti l' argomento della conformità urbanistica. Preliminarmente però occorre distinguere il termine "conforme" da "regolare" . Quando si utilizza il termine "conforme" si suppone che esista una documentazione alla quale riferirsi per il confronto con l' attuale realtà dei luoghi. In mancanza di sufficiente esaustiva documentazione, il termine "conforme" non è adeguato ed il tecnico NON può esprimersi in tal senso. Diversamente, definendo "regolare" l' immobile di interesse, si può intendere che la sua esistenza non debba/possa essere ritenuta illegittima.

Sin dal 25.3.1935 la legislazione Italiana prevedeva l' obbligo di chiedere l' autorizzazione preventiva da parte di chi volesse svolgere attività edificatoria all' interno dei centri abitati (vedi R.D.L. n. 640, art. 4).

Tale obbligo veniva ribadito dall' art. 6 del R.D.L. 22.11.1937 n. 2105, poi convertito nella Legge 25.04.1938 n. 710.

Nel periodo compreso tra le date sopra riportate (1935-1938) molti regolamenti edilizi comunali non erano ancora stati redatti e/o non erano ancora entrati in vigore, così come nel Comune di Buonconvento il cui primo strumento urbanistico risale all'anno 1976.

Con la promulgazione della Legge Fondamentale Urbanistica del 17.08.1942 n. 1150 ebbe inizio la pianificazione territoriale urbanistica in tutta Italia.

Nacquero i primi Piani Regolatori e le relative discipline che contemplarono il rilascio della "licenza edilizia" (nuova denominazione della preesistente "autorizzazione" introdotta con il R.D.L.n. 640/1935) per tutte le costruzioni da eseguirsi nei centri abitati.

Nel 1967 venne emanata la "Legge ponte" (Legge 6 agosto 1967, n. 765), così chiamata in quanto avrebbe dovuto costituire una sorta di "ponte di passaggio" tra la Legge urbanistica n. 1150 del 1942 ed una futura Legge di riforma del settore urbanistico. La Legge ponte estese l'obbligo della "licenza edilizia preventiva" a tutto il territorio nazionale, ivi comprese le zone agricole e fuori dal centro storico, in precedenza escluse. Dall'analisi combinata delle Leggi del 1942 e del 1967 si evince che:

- 1) gli immobili costruiti in data anteriore al 1942 senza alcuna licenza, sia all'interno che all'esterno dei centri urbani edificati, possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico- nel Comune di Buonconvento il cui primo strumento urbanistico risale all'anno 1976;
- 2) gli immobili costruiti all'interno dei centri urbani edificati tra il 1942 ed il 1967 senza preventiva Licenza Edilizia non possono essere ritenuti regolari sotto il profilo urbanistico;
- 3) gli immobili costruiti tra il 1942 ed il 1967 all'esterno dei centri urbani senza la preventiva Licenza Edilizia sono da ritenersi "regolari" sotto il profilo urbanistico.

Tuttavia nel fabbricato in esame si riscontrano modifiche sia di rappresentazione grafica interna frz, che esterna sanabili con procedura di un accertamento di conformità in sanatoria oppure SCIA in sanatoria (art. 209 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.).

Considerazioni inerenti la conformità urbanistica degli immobili

Le difformità, in ragione della loro natura, possono essere legittimate, a seguito di una "due diligence" più approfondita con l'ufficio tecnico del Comune di Buonconvento, per mezzo di un accertamento di conformità in sanatoria oppure SCIA in sanatoria (art. 209 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.).

Il rilascio della sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa o fiscalizzazione, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso. Costo stimato pratica di sanatoria comprensivo di spese tecniche a lotto €5.000,00 oltre spese tecniche.

LOTTO 1

Negozi in Buonconvento, via Anna Grisaldi del Taja nc.9 sub 38 unito di fatto tramite una apertura interna non autorizzata, con l'unità immobiliare adiacente (subb 36 e 37) e composto da un vano principale, disimpegno con cella frigo, antibagno e w.c.

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	38	-	C/1	10	26 mq	27 mq Totale aree scoperte mq.89	Euro 541,14

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1

2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto per 1/1

Il bene pignorato risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata alla presente relazione

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE ED IMPIANTI

- 1.Struttura portante: muratura tradizionale pietra e laterizio;
- 2.Solai: in laterizio
- 3.Murature perimetrali e prospetti: Come la muratura rivestimento in mattoni;
- 4.Divisori interni: di mattoni pieni e forati;
- 5.Pareti interne: Intonaco con soprastante coloritura;
- 6.Copertura: a falde inclinate con rivestimento in tegole di laterizio;
- 7.Infissi esterni: legno e vetro;
- 8.Infissi interni: Porte in legno;
- 9.Pavimenti: ceramica smaltata;
- 10.Rivestimenti : Le pareti sono in parte rivestiti con piastrelle e parte intonacate e tinteggiatura ,
- 11.Servizio igienico : incompleto dei sanitari di normale dotazione;
- 12.Impianto idrico: presente con stato di conservazione mediocre, non definita se l'unità immobiliare è munita di impianto autonomo (contatore) ;
- 13.Impianto di riscaldamento: assente, si rileva solo una macchina esterna;
- 14.Impianto scarichi; presunto allacciamento al collettore urbano ;
- 15.Impianto elettrico: parte incassato e parte esterno non definita se l'unità immobiliare è munita di impianto autonomo (contatore) ;
- 16.Stato di conservazione: trascurato;

Confini:

passaggio e resede comune, Via Del Taja, Prop XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (sub 36), S.S.A.



Dati tecnici Lotto 1

n°vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggugliata mq	H mt
1	Negozi	33,00	100%	33,00	3,74 hm
TOTALE GENERALE		33,00		33,00	

- Nulla Osta N. 2601 del 16/08/1960 esecuzione lavori per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione (6 quartieri) sopraelevazione a magazzini esistenti, rilasciata a nome di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, certificato di abitabilità n.2601 del 1/3/1962;
- Autorizzazione N.19 del 6/8/1984 Pratica Edilizia n.30/1984 per apporre n. 5 tende solari in Via Del Taja nc.9-11-13-17-21, rilasciata a nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Autorizzazione N.19 del 31/8/1989 Pratica Edilizia n.41/1986 rinnovo della Pratica n.18/1986 per rifacimento degli intonaci del fabbricato Via Del Taja;
- Concessione Edilizia N.24 del 11/10/1991 ,Pratica Edilizia n. 77/1991 per allargare le spallette delle porte di ingresso e trasformazione di una finestra in passo carrabile sul retro per la realizzazione di un punto vendita ed esposizione autovetture, certificato di agibilità n. 6 del 28/10/1991;
- Denuncia Inizio Attività n.42 del 25/9/2004 Pratica Edilizia n. 71/2005 per frazionamento e cambio di destinazione d'uso-Via Del Taja 9/11;
- Denuncia Inizio Attività n.63 del 20/7/2005 Pratica Edilizia n. 110/2005 variante alla P.E. n.71/2005 per realizzazione opere interne e apertura di n.2 finestre;

DIFFORMITA'

- ripristino per la chiusura di una porta interna che collega con il subalterni graffati 36-37 e sub 17.
- planimetria catastale conforme.



SILISTUDIOARCHITETTURA



Data: 22/01/2024 - n. T373422 - Richiedente: SLILGU64B04I726C

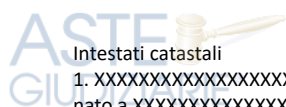


LOTTO 2

Negozi in Buonconvento, via Anna Grisaldi del Taja nc.11-13 subalterni graffati 36- 37e sub 17 uniti di fatto tramite una apertura interna, con l'unità immobiliare adiacente e composto da due vani principali, due antibagni, w.c. e una resede esclusiva (sub 37)

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	36 37	-	C/1	9	57 mq	Totale: 77 m2	1.018,56
Fog	Part	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	17	-	C/1	3	61 mq	64 mq Totale	Euro 434,75





Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Diritto di: Nuda proprietà' per 1/1
2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Diritto di: Usufrutto per 1/1

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE ED IMPIANTI

- 1.Struttura portante: muratura tradizionale pietra e laterizio ;
- 2.Solai: in laterizio
- 3.Murature perimetrali e prospetti: Come la muratura rivestimento in mattoni;
- 4.Divisori interni: di mattoni pieni e forati;
- 5.Pareti interne: Intonaco con soprastante coloritura;
- 6.Copertura: a falde inclinate con rivestimento in tegole di laterizio;
- 7.Infissi esterni: legno e vetro;
- 8.Infissi interni: Porte in legno;
- 9.Pavimenti: ceramica smaltata e legno;
- 10.Rivestimenti : Le pareti sono in parte rivestiti con piastrelle e parte intonacate e tinteggiatura ,
- 11.Servizio igienico : incompleto dei sanitari di normale dotazione;
- 12.Impianto idrico: presente con stato di conservazione mediocre, non definita se l'unità immobiliare è munita di impianto autonomo (contatore) ;
- 13.Impianto di riscaldamento: assente, si rileva solo una macchina esterna;
- 14.Impianto scarichi; presunto allacciamento al collettore urbano ;
- 15.Impianto elettrico: parte incassato e parte esterno non definita se l'unità immobiliare è munita di impianto autonomo (rilevato un contatore-vedi foto allegata alla presente) ;
- 16.Stato di conservazione: trascurato;

Confini:

Via Del Taja, Prop XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (subb 38 e 17), S.S.A.

Dati tecnici Lotto 2 subb 36, 37,17

n°vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggugliata mq	H mt
1	Negozi sub 36	65,00	100%	65,00	3,72 hm
2	Resede esclusiva sub 37	100,00	15%	15,00	
3	Negozi sub 17	64,00	100%	64,00	3,72 hm
TOTALE GENERALE		229,00		144,00	

- Nulla Osta N. 2601 del 16/08/1960 esecuzione lavori per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione (6 quartieri) sopraelevazione a magazzini esistenti, rilasciata a nome di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, certificato di abitabilità n.2601 del 1/3/1962;
- Autorizzazione N.19 del 6/8/1984 Pratica Edilizia n.30/1984 per apporre n. 5 tende solari in Via Del Taja nc.9-11-13-17-21, rilasciata a nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Autorizzazione N.5 del 27/1/1984 , Pratica Edilizia n.60/1984 per l'istallazione di una insegna luminosa, Via del Taja n.11;
- Autorizzazione N.19 del 31/8/1989 Pratica Edilizia n.41/1986 rinnovo della Pratica n.18/1986 per rifacimento degli intonaci del fabbricato Via Del Taja;
- Concessione Edilizia N.24 del 11/10/1991 ,Pratica Edilizia n. 77/1991 per allargare le spallette delle porte di ingresso e trasformazione di una finestra in passo carrabile sul retro per la realizzazione di un punto vendita ed esposizione autovetture, certificato di agibilità n. 6 del 28/10/1991;
- Art.26 L.47/85 Pratica Edilizia n.56 del 5/5/1994 per modifiche interne costruzione servizio igienico magazzino;
- Denuncia Inizio Attività n.42 del 25/9/2004 Pratica Edilizia n. 71/2005 per frazionamento e cambio di destinazione d'uso-Via Del Taja 9/11
- Denuncia Inizio Attività n.57 del 22/10/2009 Pratica Edilizia n. 74/2009 per opere di manutenzione straordinaria apertura porta interna per collegamento fondi Via del Taja nn. 11/13;

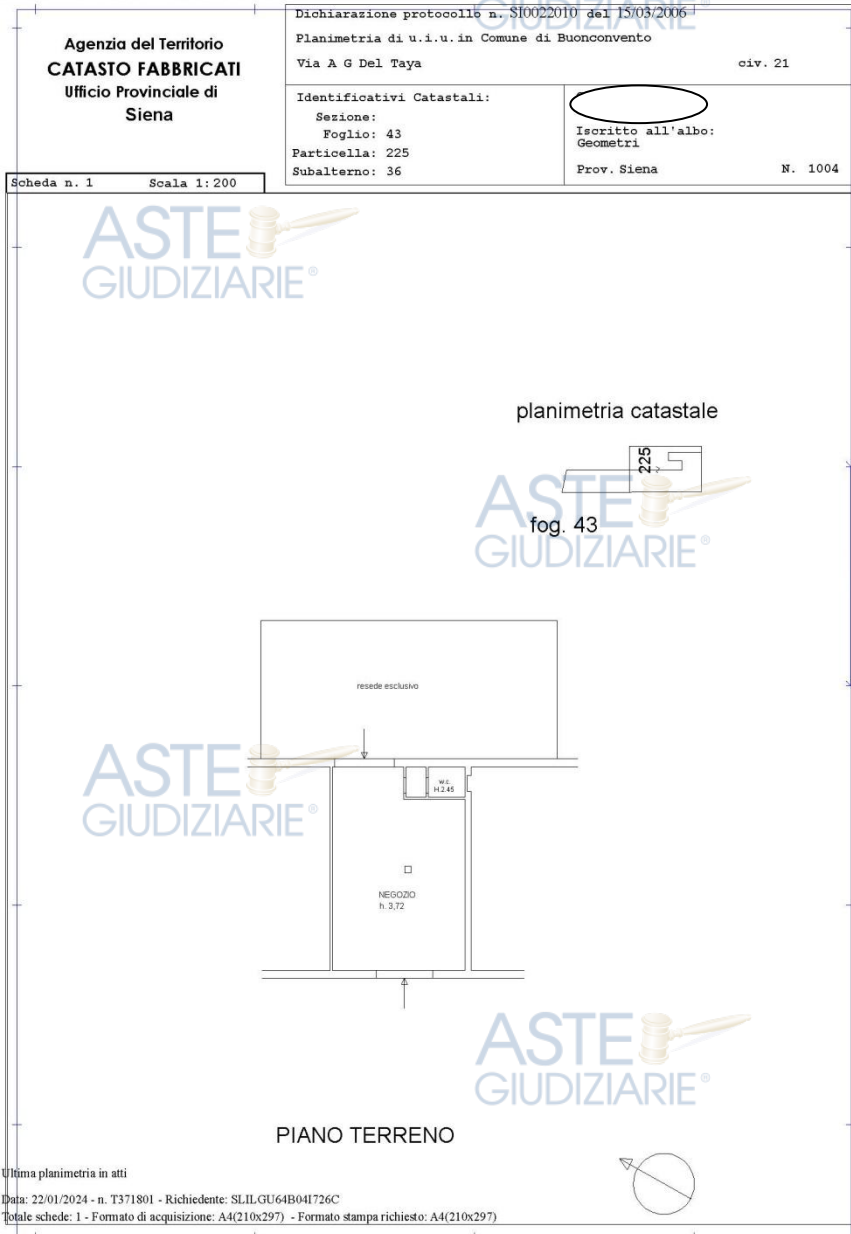
DIFFORMITA'

- ripristino per la chiusura di una porta interna che collega con il subalterno 38.
- modifica esterna per correzione finestra tamponata.
- le planimetrie catastali risultano separate ma conformi, tuttavia si consiglia di eseguire una variazione catastale a fusione dei tre subalterni(36,37,17)





Data: 22/01/2024 - n. T371801 - Richiedente: SLILGU64B041726C



PLANIMETRIA SUBB 36 E 37





Data presentazione: 20/07/1994 - Data: 22/01/2024 - n. T371800 - Richiedente: SLILGU64B041726C

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD AN
LIRE 400

in Comune di BUONCONVENTO via G. del TAYA Civ. 13

Planimetria ubicativa
Scala 1:2000 N.C.T.
Fg 43 p.lla 225 sub

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:2000

Ultima planimetria in attuazione:

Compilata da: Stefano

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 20/07/1994 - Data: 22/01/2024 - n. T371800 - Richiedente: SLILGU64B041726C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
della provincia di SIRENA n. 2.15

data: _____ Firma: Stefano

ipam 01
Classe: 01 Fabbricati - Situazione al 22/01/2024 - Comune di BUONCONVENTO(02609) -< Foglio 43 - Particella 225 - Subalterno 17 ->
VIA ANNA GRISALDI DEL TAYA n. 13 Piano T



PLANIMETRIA SUB 17



SILISTUDIOARCHITETTURA



LOTTO 3

Magazzino in Buonconvento, via Anna Grisaldi del Taja nc.17 sub 4, unito di fatto tramite una apertura interna, con l'unità immobiliare adiacente (sub 5) e composto da un vano principale, w.c. e sottoscala

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	4	-	C/2	6	50 mq	Totale: 56 m2	121,37

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Nuda proprietá'

2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto

3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto usufruttuaria successiva per accrescimento

*nota catastale non aggiornata

***Si precisa che: si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avvenuto in data 02/10/1979.**

- Nulla Osta N. 2601 del 16/08/1960 esecuzione lavori per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione (6 quartieri) sopraelevazione a magazzini esistenti, rilasciata a nome di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, certificato di abitabilità n.2601 del 1/3/1962;
- Autorizzazione N.19 del 6/8/1984 Pratica Edilizia n.30/1984 per apporre n. 5 tende solari in Via Del Taja nc.9-11-13-17-21, rilasciata a nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Autorizzazione N.19 del 31/8/1989 Pratica Edilizia n.41/1986 rinnovo della Pratica n.18/1986 per rifacimento degli intonaci del fabbricato Via Del Taja;
- Denuncia Inizio Attività n.37 del 18/5/2007 Pratica Edilizia n. 52/2007 per manutenzione straordinaria opere interne Via del Taja n. 17;

Il bene pignorato non risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata alla presente relazione in quanto riporta una porzione di vano (sottoscala) che fa parte integrante dell'unità immobiliare adiacente (subalterno 17)

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE ED IMPIANTI

- 1.Struttura portante: muratura tradizionale pietra e laterizio;
- 2.Solai: in laterizio
- 3.Murature perimetrali e prospetti: Come la muratura rivestimento in mattoni;
- 4.Divisori interni: di mattoni pieni e forati;
- 5.Pareti interne: Intonaco con soprastante coloritura;
- 6.Copertura: a falde inclinate con rivestimento in tegole di laterizio;
- 7.Infissi esterni: legno e vetro;
- 8.Infissi interni: Porte in legno;
- 9.Pavimenti: ceramica smaltata e legno;
- 10.Rivestimenti : Le pareti sono in parte rivestiti con piastrelle e parte intonacate e tinteggiatura ,
- 11.Servizio igienico : incompleto dei sanitari di normale dotazione;
- 12.Impianto idrico: presente con stato di conservazione mediocre, non definita se l'unità immobiliare è munita di impianto autonomo (contatore);
- 13.Impianto di riscaldamento: assente, si rileva solo una macchina esterna;
- 14.Impianto scarichi; presunto allacciamento al collettore urbano ;
- 15.Impianto elettrico: parte incassato e parte esterno non definita se l'unità immobiliare è munita di impianto autonomo (rilevato un contatore-vedi foto allegata alla presente) ;
- 16.Stato di conservazione: trascurato;

Confini:

Via Del Taja, Prop XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (subb 17 e 5), Vano scale condominiali, S.S.A.

Dati tecnici Lotto 3

n°vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggiagliata mq	H mt
1	Magazzino	47,00	100%	47,00	3,70 hm
TOTALE GENERALE		47,00		47,00	

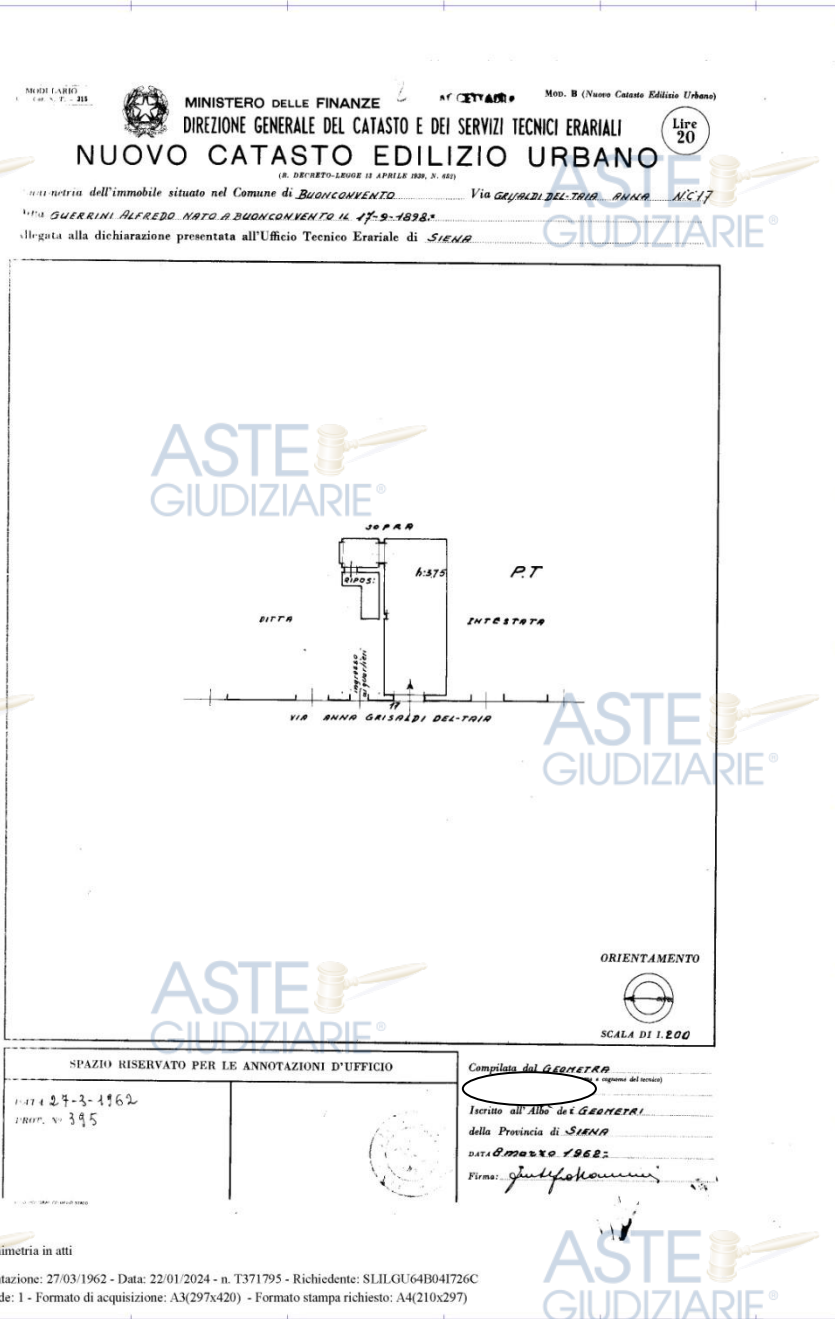


DIFFORMITA'

- modifica esterna per correzione apertura e chiusura finestre sul prospetto posteriore.
- modifiche interne per frazionamento di una porzione dell'u.i. sub 17 (sottoscala)
- planimetria catastale da aggiornare per eliminare porzione di sottoscala accorpato al subalterno 17.



Data presentazione: 27/03/1962 - Data: 22/01/2024 - n. T371795 - Richiedente: SLJL.GU64B041726C



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2024 - Comune di BUONCONVENTO(B269) - Foglio 43 - Particella 225 - Subalterno 4 - VIA ANNA GRISALDI DEL TRAI n. 15 Piano T

PLANIMETRIA SUB 4



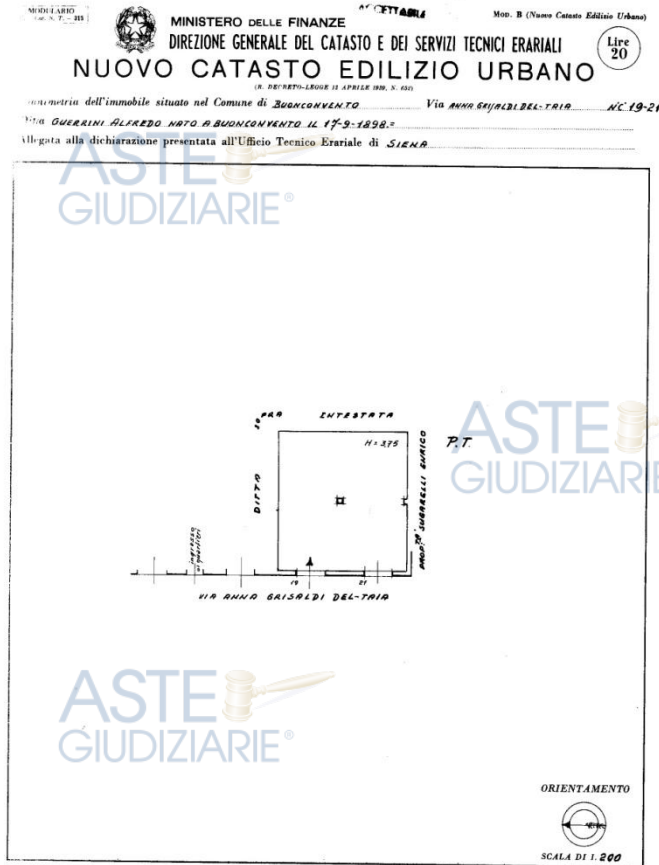
LOTTO 4

Magazzino e Abitazione allo stato grezzo in Buonconvento, via Anna Grisaldi del Taja nc.19 -21 subb 5,7,8

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	5	-	C/2	8	93 mq	Totale: 95 m2	312,20
Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	7	-	A/4	1	4 vani	Totale: 58 m2	177,66
Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	8	-	A/4	2	2 vani	Totale: 29 m2	103,29

- Nulla Osta N. 2601 del 16/08/1960 esecuzione lavori per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione (6 quartieri) sopraelevazione a magazzini esistenti, rilasciata a nome di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, certificato di abitabilità n.2601 del 1/3/1962;
 - Autorizzazione N.19 del 6/8/1984 Pratica Edilizia n.30/1984 per apporre n. 5 tende solari in Via Del Taja nc.9-11-13-17-21, rilasciata a nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
 - Autorizzazione N.19 del 31/8/1989 Pratica Edilizia n.41/1986 rinnovo della Pratica n.18/1986 per rifacimento degli intonaci del fabbricato Via Del Taja;
 - Concessione Edilizia N.4 del 1/2/1984, Pratica Edilizia n.61/1983 lavori per modifiche interne per frazionamento e realizzazione di un panificio con magazzini annessi in Via Del Taja n.21, agibilità del 29/2/1984 a nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;
 - Pratica Edilizia n. 51 del 11/8/1984 richiesta di lavori per manutenzione straordinaria nei locali ad uso magazzini a nome di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , la Commissione Edilizia ha RINVIATO nella seduta del 6/12/1984 chiedendo che siano presentati gli elaborati completi;
 - N.4 del 1/2/1984 Concessione Edilizia , Pratica Edilizia n.61/1983 lavori per modifiche interne per realizzazione di un panificio con magazzini annessi in Via Del Taja n.21, agibilità del 29/2/1984 a nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 - N.8 del 25/2/1984 , Pratica Edilizia n. 61/1983 Autorizzazione per installazione insegna luminosa a bandiera a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
 - N.19 del 31/8/1989 Pratica Edilizia n.41/1986 rinnovo della Pratica n.18/1986 per Autorizzazione per rifacimento degli intonaci del fabbricato Via Del Taja;
 - Pratica Edilizia n.112 del 12/11/1993 apertura esterna non rilasciata;
 - Art.26 L.47/85 Pratica Edilizia n.37 del 8/3/1995 per modifiche interne;
 - Autorizzazione N.4 del 22/11/1996 ,Pratica Edilizia n. 53/95 per manutenzione straordinaria e modifiche esterne;
 - Denuncia Inizio Attività n.113 del 25/9/2004 Pratica Edilizia n. 186/2004 per ristrutturazione di n.2 appartamenti e accorpamento locali accessori – PRATICA SOSPESA A CAUSA DI INDISPONIBILITA' LOCALI;
 - Denuncia Inizio Attività n.59 del 2/7/2005 Pratica Edilizia n. 106/2005 per realizzazione opere interne suddivisione unità immobiliari;
- DIFFORMITA'
- Demolizione di pareti interne portanti e secondarie;
 - Apertura di una porta di collegamento tra i subalterni 7,8 e porzione del sub 5;
 - La planimetria catastale non conforme allo stato attuale da aggiornare per frazionamento del subalterno 5
 - La planimetria catastale dei subb 7 e 8 non è conforme allo stato attuale

Data presentazione: 27/03/1962 - Data: 22/01/2024 - n. T371796 - Richiedente: SLILGU64B04I726C



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

1.111 27-3-1962
1.101. n. 394

Comune di BUONCONVENTO (SI) (Prov. di Siena)
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di SIENA
DATA 8-MARZO-1962
Firma: *[Signature]*

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 27/03/1962 - Data: 22/01/2024 - n. T371796 - Richiedente: SLILGU64B04I726C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA SUB 5

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2024 - Comune di BUONCONVENTO(062609) - < Foglio 43 - Particella 225 - Subalterno 5 ->
VIA ANNA GARSALDI DEL-TRIA n. 15 Piano T

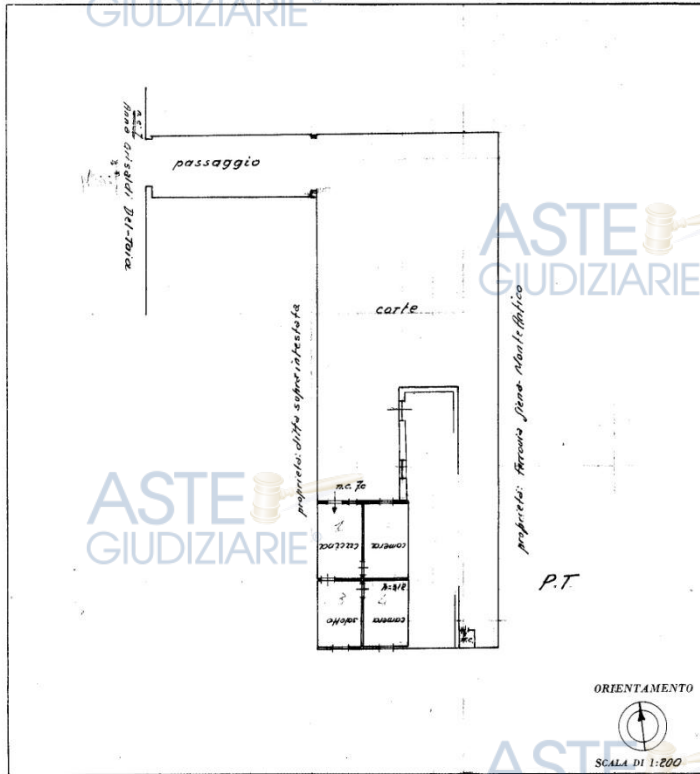




Data presentazione: 15/02/1955 - Data: 22/01/2024 - n. T371797 - Richiedente: SLILGU64B04I726C

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Buconveneto Via Anna Grisaldi Del-Torcia
Data Cavertini Alfredo Su. Navino
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Siena



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 45 - L. 4555	Compilato dal Geometra
FIRE N°	Inscritto all'Albo dei Geometri
Scheda ed. 978	della Provincia di Siena
	DATA 30-1-1955
	Firma: <i>Intifonacciani</i>

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/02/1955 - Data: 22/01/2024 - n. T371797 - Richiedente: SLILGU64B04I726C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Ufficio 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2024 - Comune di BUONCONVENTO(B269) - < Foglio-43 - Particella 225 - Subaltemo 7 >
VIA ANNA GRISALDI DEL TAVIA n. 15 Piano I

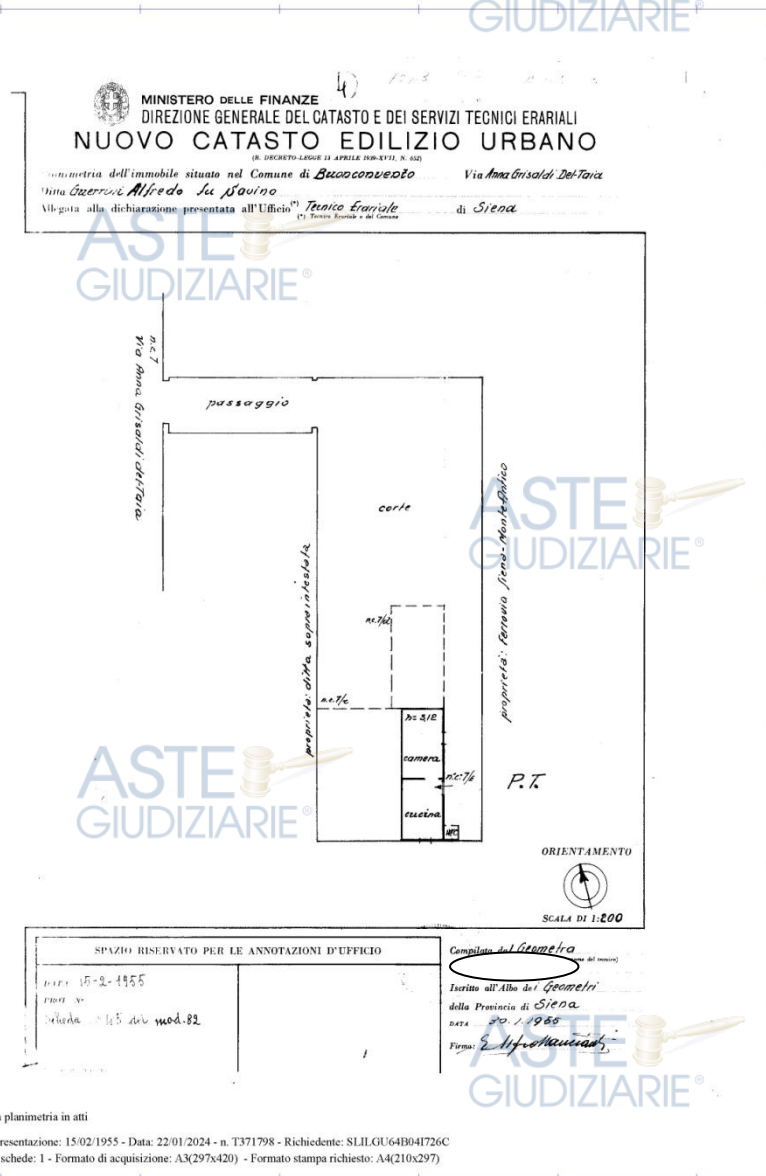


PLANIMETRIA SUB 7





Data presentazione: 15/02/1955 - Data: 22/01/2024 - n. T371798 - Richiedente: SLJLGU64B041726C



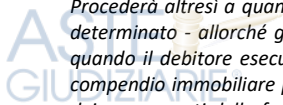
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2024 - Comune di BUONCONVENTO(BE269) - c. Foglio 43 - Particella 225 - Suballegato 8 - VIA ANNA GRISALDI DEL TAVA n. 15 Piano T

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 15/02/1955 - Data: 22/01/2024 - n. T371798 - Richiedente: SLJLGU64B041726C
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA SUB 8

RISPOSTA QUESITO N.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 eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;





In base alla richiesta effettuata all'ufficio delle Entrate di Siena a mezzo mail Pec. Del 22.1.2024
Si riporta quanto dichiarato dall'Agenzia delle Entrate:

contratto di comodato gratuito di immobili ad uso abitativo e commerciale stipulato in data 10/08/2017 registrato in data 14/8/2017 tra
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di legale rappresentante della Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Siena
15/9/1955 per le porzioni immobiliari ubicate nel Comune di Buonconvento – Via A.Grisaldi nn15-17-19 e più precisamente nel:

- Foglio 43 Particella 225 subalterno 25-categoria A/2;
- Foglio 43 Particella 225 subalterno 4-categoria C/2;
- Foglio 43 Particella 225 subalterno 5-categoria C/2;
- con durata del contratto dal 10.8.2017 al 9.8.2021

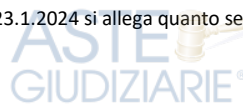
RISPOSTA QUESITO N.13

alleggi, 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;



In base alla richiesta effettuata all'ufficio anagrafe di Siena (SI) a mezzo mail Pec. 23.1.2024 si allega quanto segue:

\1





COMUNE DI SIENA - AAC4766 - REG_UFFICIALE - 0007438 - Uscita / 25/01/2024 - 16.17 - P.0100010 ANPR: 1611424790



COMUNE DI SIENA

Certificato di Residenza



L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/3/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI BUONCONVENTO



Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



Risulta nato il 13/09/1933 in SIENA (SI)

Atto N. 309 parte I serie A - anno 1933 - Comune di SIENA (SI)
(C.F. GRRLRD33P131726J)



Data 23/01/2024



L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI SIENA



IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,
n.441)



Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.T.U. nominato dal Tribunale o del Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.
16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o del Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.
16, tabella allegato B) DPR 642/1972





Protocollo ANPR: 16-07193477



COMUNE DI BUONCONVENTO

Certificato di Residenza

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/3/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI BUONCONVENTO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



Risulta nato il 13/09/1933 in SIENA (SI)

Atto N. 309 parte I serie A - anno 1933 - Comune di SIENA (SI)
(C.F. GRRLR033P131726J)

Risulta iscritto all'indirizzo:
Podere S. ALFREDO N. 73
Comune BUONCONVENTO (SI).

Data 23/01/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI BUONCONVENTO



RILASCIATO AI FINI DELL'ACQUISIZIONE D'UFFICIO

Rilasciato in esenzione da imposte di bollo per uso:
SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:
SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Comune di Buonconvento - Protocollo n.0000608/2024 del 23-01-2024





ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Art 106 e 108 D.P.R. 3.11.2000, n. 396

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di TODI al N. 108 P. 2 S. A anno 1982 risulta che il giorno 18 del mese di Settembre dell'anno 1982 alle ore 17:30

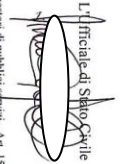


ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto originale di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Si rilascia in esenzione del bollo ai sensi dell'art. 7, comma 5 Legge 29 dicembre 1990, n. 405 TODI, 23 gennaio 2024

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 189/2011



RISPOSTA QUESITO N.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);

Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ha nulla da segnalare.

RISPOSTA QUESITO N.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;

CARATTERISTICHE IMPIANTI

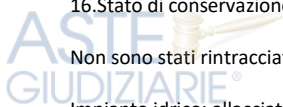
Al momento del sopralluogo si rileva una situazione impiantistica mediocre, in parte incassati ed in parte esterni, si rileva il posizionamento di gli impianti non risultano a norma con le attuali normative

- 12. Impianto idrico: non rilevato;
- 13. Impianto di riscaldamento: non rilevato;
- 14. Impianto scarichi; non rilevato ;
- 15. Impianto elettrico: non rilevato;
- 16. Stato di conservazione: grezzo;

Non sono stati rintracciati l'Attestati di Prestazione Energetica.

- Impianto idrico: allacciato alla rete dei distribuzione urbana;
- Impianto di riscaldamento: assente
- Impianto scarichi; presunto allacciamento al collettore urbano ;
- Impianto elettrico: esterno;

Non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica.



RISPOSTA QUESITO N.16

dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

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

Premessa sulla scelta di eseguire la formazione dei lotti per evitare la perdita di valore

Il presente punto ha l'obiettivo di illustrare e giustificare la scelta di procedere con la formazione dei lotti per le porzioni immobiliari in oggetto. Tale decisione è stata presa in considerazione di diverse criticità emerse sia dalle pratiche edilizie che catastali non corrispondenti e dalla situazione attuale delle porzioni immobiliari.

Analisi delle criticità

Dall'esame delle pratiche edilizie e dallo stato attuale delle singole porzioni immobiliari, sono emerse le seguenti criticità:

- Mancanza di omogeneità edilizie/catastali: Le porzioni immobiliari presentano caratteristiche strutturali, costruttive e catastali differenti, rendendo difficile una gestione unitaria al fine di valorizzare il complesso immobiliare nel suo insieme.
- Stato di degrado: Alcune porzioni immobiliari versano in un stato di manutenzione e degrado più o meno avanzato, con la necessità di interventi di ristrutturazione e messa in sicurezza.
- Difficoltà di locazione: La disomogeneità e lo stato di degrado di alcune porzioni immobiliari creano difficoltà nel reperire ad oggi inquilini disposti a corrispondere canoni di locazione adeguati.
- Rischio di perdita di valore: La situazione immobiliare attuale espone il complesso immobiliare a un rischio concreto di perdita di valore nel tempo.

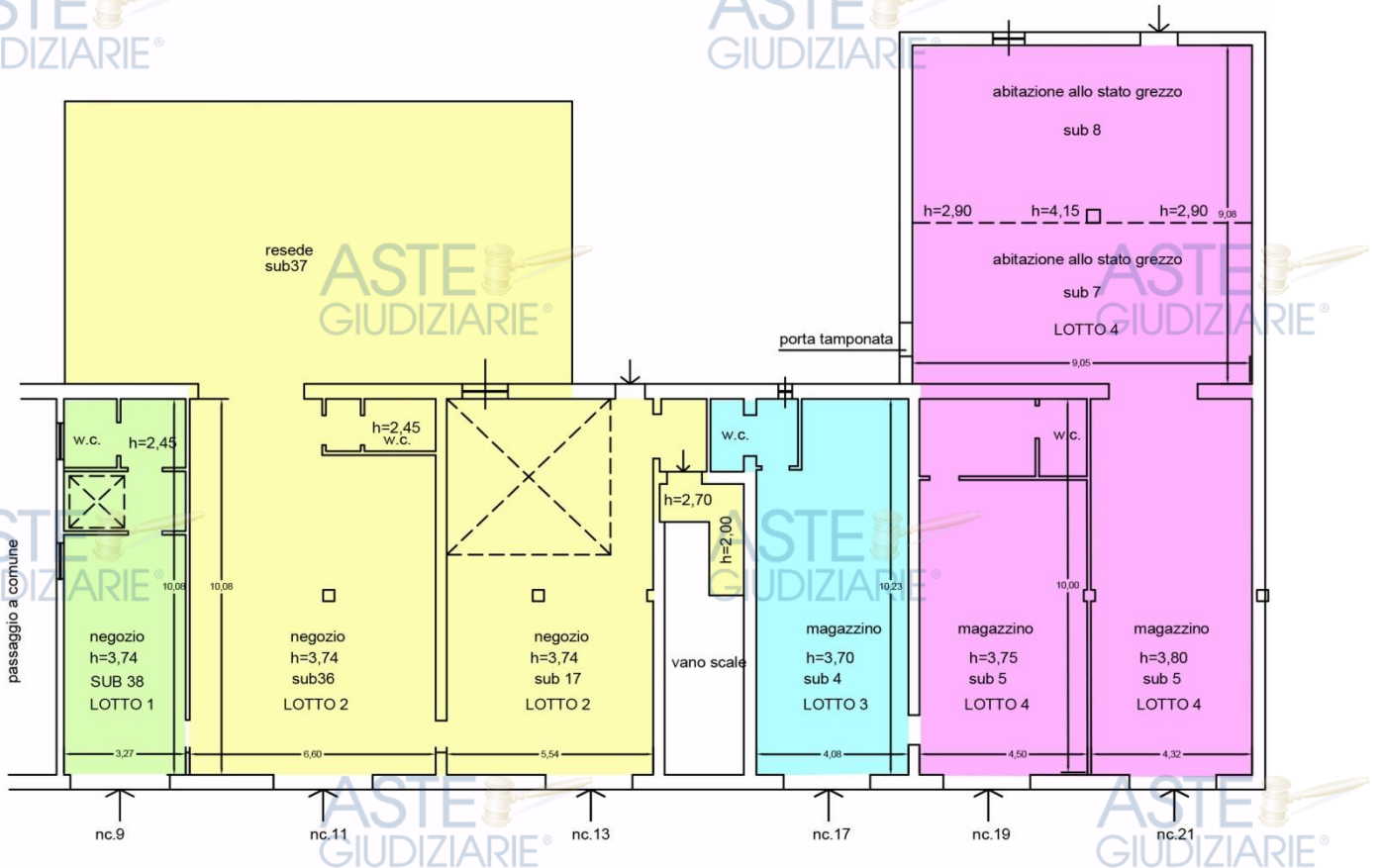
Vantaggi della formazione dei lotti assegnati

La formazione dei 4 lotti rappresenta una soluzione efficace per ovviare e superare le criticità sopra descritte al fine di valorizzare più adeguatamente le porzioni immobiliari e il complesso immobiliare nel suo insieme. I principali vantaggi di questa scelta sono i seguenti:

- Creazione di lotti in base alle pratiche edilizie e catastali: La suddivisione del complesso immobiliare in lotti omogenei per caratteristiche faciliterà una gestione unitaria e permetterà di valorizzare al meglio ogni singola porzione.
- Facilitazione e riduzione degli interventi di ripristino e ristrutturazione successivi: La formazione dei lotti renderà più agevole la realizzazione di interventi di ristrutturazione e messa in sicurezza, potendo concentrare gli sforzi su singole porzioni immobiliari.
- Incremento del valore degli immobili: La creazione di lotti così formati aumenterà il valore complessivo del complesso immobiliare, rendendolo più appetibile sul mercato.
- Maggiore facilità di locazione o vendita: Lotti omogenei e ristrutturati saranno più attrattivi per potenziali acquirenti e inquilini, favorendo una maggiore facilità di locazione e canoni di locazione più elevati.

Conclusione

Alla luce delle criticità emerse e dei vantaggi sopra descritti, si ritiene che la formazione dei lotti come di seguito indicati sia la scelta più opportuna per valorizzare il complesso immobiliare in oggetto e scongiurare una perdita di valore nel tempo. Si confida che questa indicazione abbia fornito una chiara e completa illustrazione delle motivazioni alla base di tale decisione.



STATO ATTUALE

LOTTO 1

Negozi in Buonconvento, via Anna Grisaldi del Taja nc.9 sub 38 unito di fatto tramite una apertura interna non autorizzata, con l'unità immobiliare adiacente (subb 36 e 37) e composto da un vano principale, disimpegno con cella frigo, antibagno e w.c.

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	38	-	C/1	10	26 mq	27 mq Totale aree scoperte mq.89	Euro 541,14

Intestati catastali

1. (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1

2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto per 1/1

Il bene pignorato risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata alla presente relazione

- 1.Struttura portante: muratura tradizionale pietra e laterizio ;
- 2.Solai: in latero cemento
- 3.Murature perimetrali e prospetti: Come la muratura rivestimento in mattoni, intonaco e tinteggiatura;
- 4.Divisori interni: di mattoni pieni e forati;
- 5.Pareti interne: Intonaco con soprastante coloritura;
- 6.Copertura: a falde inclinate con rivestimento in tegole di laterizio;
- 7.Infissi esterni: legno e vetro;
- 8.Infissi interni: Porte in legno e pvc;
- 9.Pavimenti: ceramica smaltata/gres;
- 10.Rivestimenti : Le pareti sono in parte rivestite con piastrelle e parte intonacate con tinteggiatura ,
- 11.Servizio igienico : normali dotazioni con stato di conservazione mediocre;

12. Impianto idrico: presente con stato di conservazione mediocre, non è stata definita in sede di sopralluogo se l'unità immobiliare è munita di impianti autonomi o comuni con le altre unità immobiliari adiacenti (si riscontra un quadro all'ingresso);
13. Impianto di riscaldamento: assente, si rileva solo una macchina esterna cdz;
14. Impianto scarichi; presunto allacciamento al collettore urbano;
15. Impianto elettrico: parte incassato e parte esterno non definita se l'unità immobiliare è munita di impianto autonomo;
16. Stato di conservazione: trascurato;

Confini:

passaggio e resede comune, Via Del Taja, Prop XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (sub 36), S.S.A.

Dati tecnici

n° vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff. di ragguglio	S.C Raggugliata mq	H mt
1	Negozio	33,00	100%	33,00	3,74 hm
TOTALE GENERALE		33,00		33,00	

- Nulla Osta N. 2601 del 16/08/1960 esecuzione lavori per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione (6 quartieri) sopraelevazione a magazzini esistenti, rilasciata a nome di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, certificato di abitabilità n.2601 del 1/3/1962;
- Autorizzazione N.19 del 6/8/1984 Pratica Edilizia n.30/1984 per apporre n. 5 tende solari in Via Del Taja nc.9-11-13-17-21, rilasciata a nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Autorizzazione N.19 del 31/8/1989 Pratica Edilizia n.41/1986 rinnovo della Pratica n.18/1986 per rifacimento degli intonaci del fabbricato Via Del Taja;
- Concessione Edilizia N.24 del 11/10/1991 ,Pratica Edilizia n. 77/1991 per allargare le spallette delle porte di ingresso e trasformazione di una finestra in passo carrabile sul retro per la realizzazione di un punto vendita ed esposizione autovetture, certificato di agibilità n. 6 del 28/10/1991;
- Denuncia Inizio Attività n.42 del 25/9/2004 Pratica Edilizia n. 71/2005 per frazionamento e cambio di destinazione d'uso-Via Del Taja 9/11;
- Denuncia Inizio Attività n.63 del 20/7/2005 Pratica Edilizia n. 110/2005 variante alla P.E. n.71/2005 per realizzazione opere interne e apertura di n.2 finestre;

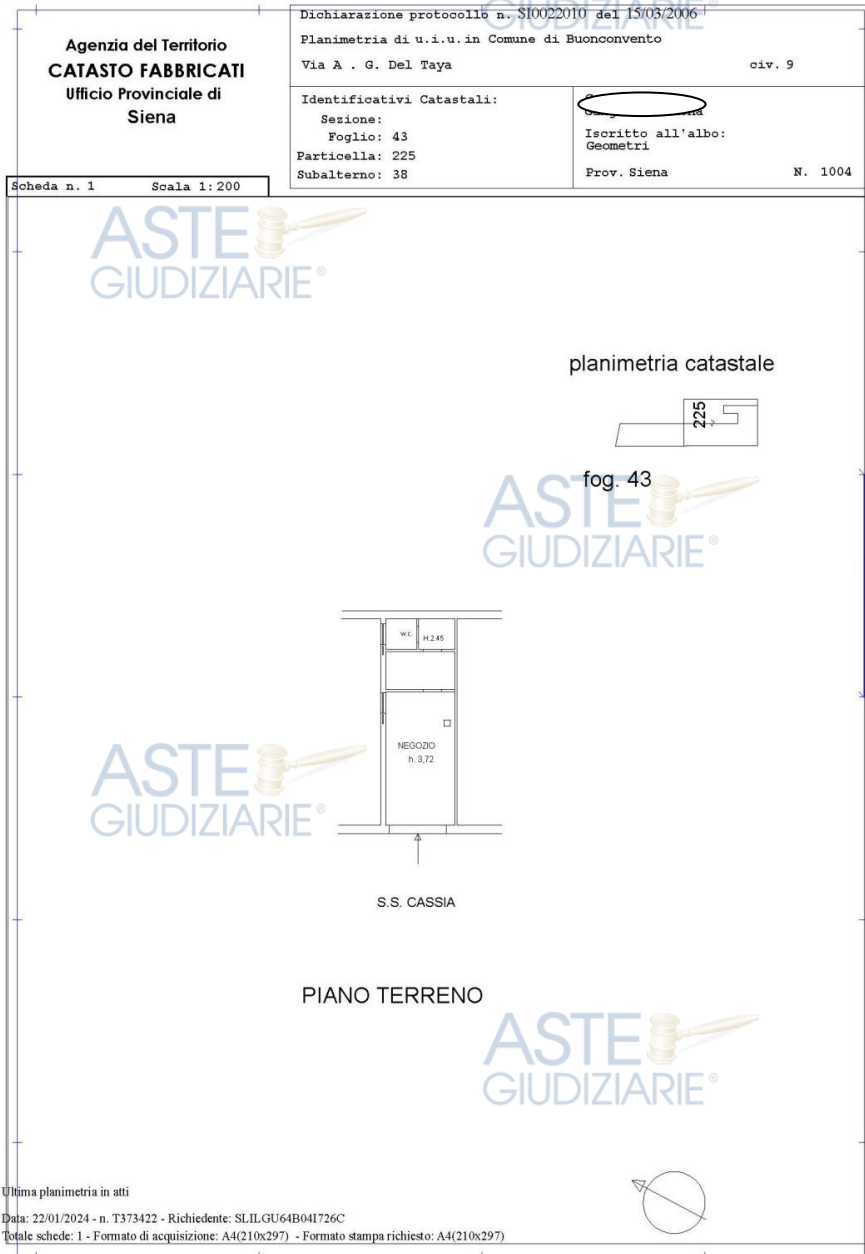
DIFFORMITA'

- ripristino per la chiusura di una porta interna che collega con il subalterni graffati 36-37 e sub 17.
- planimetria catastale conforme.

SILISTUDIOARCHITETTURA



Data: 22/01/2024 - n. T373422 - Richiedente: SLILGU64B04I726C



LOTTO 2

Negozi in Buonconvento, via Anna Grisaldi del Taja nc.11-13 subalterni graffiati 36- 37e sub 17 uniti di fatto tramite una apertura interna, con l'unità immobiliare adiacente e composto da due vani principali, due antibagni, w.c. e una resede esclusiva (sub 37)

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	36 37	-	C/1	9	57 mq	Totale: 77 m2	1.018,56
Fog	Part	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	17	-	C/1	3	61 mq	64 mq Totale	Euro 434,75



Intestati catastali

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Diritto di: Nuda proprietà' per 1/1
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Diritto di: Usufrutto per 1/1

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE ED IMPIANTI

- Struttura portante: muratura tradizionale pietra e laterizio ;
- Solai: in latero cemento
- Murature perimetrali e prospetti: Come la muratura rivestimento in mattoni, intonaco e tinteggiatura;
- Divisori interni: di mattoni pieni e forati;
- Pareti interne: Intonaco con soprastante coloritura;
- Copertura: a falde inclinate con rivestimento in tegole di laterizio;
- Infissi esterni: legno e vetro;
- Infissi interni: Porte in legno e pvc;
- Pavimenti: gres e legno;
- Rivestimenti : Le pareti parte intonacate con tinteggiatura ,
- Servizio igienico : normali dotazioni con stato di conservazione mediocre;
- Impianto idrico: presente con stato di conservazione mediocre, non è stata definita in sede di sopralluogo se l'unità immobiliare è munita di impianti autonomi o comuni con le altre unità immobiliari adiacenti (si riscontra un quadro all'ingresso) ;
- Impianto di riscaldamento: assente, si rileva solo una macchina esterna cdz;
- Impianto scarichi; presunto allacciamento al collettore urbano ;
- Impianto elettrico: parte incassato e parte esterno non definita se l'unità immobiliare è munita di impianto autonomo;
- Presenza di un pergolato in legno in stato di conservazione pessima nella resede
- Stato di conservazione: trascurato;

Confini:

Via Del Taja, Prop XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (subb 38 e 17), S.S.A.

Dati tecnici subb 36, 37,17

n°vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggugliata mq	H mt
1	Negozi sub 36	65,00	100%	65,00	3,72 hm
2	Resede esclusiva sub 37	100,00	15%	15,00	
3	Negozi sub 17	64,00	100%	64,00	3,72 hm
TOTALE GENERALE		229,00		144,00	

- Nulla Osta N. 2601 del 16/08/1960 esecuzione lavori per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione (6 quartieri) sopraelevazione a magazzini esistenti, rilasciata a nome di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, certificato di abitabilità n.2601 del 1/3/1962;
- Autorizzazione N.19 del 6/8/1984 Pratica Edilizia n.30/1984 per apporre n. 5 tende solari in Via Del Taja nc.9-11-13-17-21, rilasciata a nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Autorizzazione N.5 del 27/1/1984 , Pratica Edilizia n.60/1984 per l'istallazione di una insegna luminosa, Via del Taja n.11;
- Autorizzazione N.19 del 31/8/1989 Pratica Edilizia n.41/1986 rinnovo della Pratica n.18/1986 per rifacimento degli intonaci del fabbricato Via Del Taja;
- Concessione Edilizia N.24 del 11/10/1991 ,Pratica Edilizia n. 77/1991 per allargare le spallette delle porte di ingresso e trasformazione di una finestra in passo carrabile sul retro per la realizzazione di un punto vendita ed esposizione autovetture, certificato di agibilità n. 6 del 28/10/1991;
- Art.26 L.47/85 Pratica Edilizia n.56 del 5/5/1994 per modifiche interne costruzione servizio igienico magazzino;
- Denuncia Inizio Attività n.42 del 25/9/2004 Pratica Edilizia n. 71/2005 per frazionamento e cambio di destinazione d'uso-Via Del Taja 9/11
- Denuncia Inizio Attività n.57 del 22/10/2009 Pratica Edilizia n. 74/2009 per opere di manutenzione straordinaria apertura porta interna per collegamento fondi Via del Taja nn. 11/13;

DIFFORMITA'

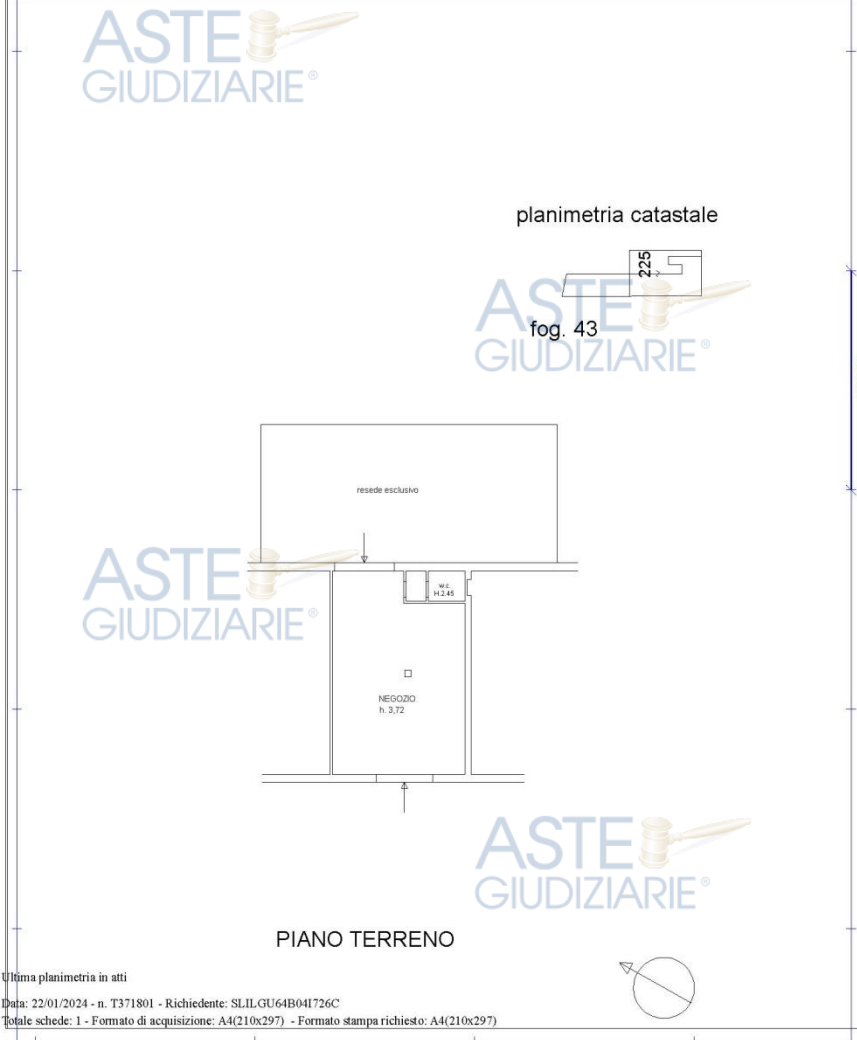
- ripristino per la chiusura di una porta interna che collega con il subalterno 38.
- modifica esterna per correzione finestra tamponata.
- le planimetrie catastali risultano separate ma conformi, tuttavia si consiglia di eseguire una variazione catastale a fusione dei tre subalterni(36,37,17)



Data: 22/01/2024 - n. T371801 - Richiedente: SLILGU64B041726C

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Siena	Dichiarazione protocollo n. S10022010 del 15/03/2006 Planimetria di u.i.u. in Comune di Buonconvento Via A G Del Taya civ. 21	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 43 Particella: 225 Subalterno: 36	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Siena

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2024 - Comune di BUONCONVENTO(B2609) - < Foglio 43 - Particella 225 - Subalterno 37 > - Uiu grafiata VIA ANNA GRESALDI DEL TAYA n. 11 Piano I



PLANIMETRIA SUBB 36 E 37





Data presentazione: 20/07/1994 - Data: 22/01/2024 - n. T371800 - Richiedente: SLILGU64B041726C

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD AN
LIRE 400
Civ. 13

in Comune di BUONCONVENTO via G. del TAYA

ASTE GIUDIZIARIE

Via G. del TAYA

h 372

h 240

h 200

PIANO TERRA

Planimetria ubicativa
Scala 1:2000 N.C.T.
Fg 43 p.lla 225 sub

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:2000

Ultima planimetria in attuazione:

Compilata dal Stefano (Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 20/07/1994 - Data: 22/01/2024 - n. T371800 - Richiedente: SLILGU64B041726C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
della provincia di SIRENA n. 2.15

data _____ Firma Stefano

Classificazione Fabbricati - Situazione al 22/01/2024 - Comune di BUONCONVENTO(02609) -< Foglio 43 - Particella 225 - Subalterno 17 >
VIA ANNA GRISALDI DEL TAYA n. 13 Piano T





LOTTO 3

Magazzino in Buonconvento, via Anna Grisaldi del Taja nc.17 sub 4, unito di fatto tramite una apertura interna, con l'unità immobiliare adiacente (sub 5) e composto da un vano principale, w.c. e sottoscala

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	4	-	C/2	6	50 mq	Totale: 56 m2	121,37

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Nuda proprietà'

2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto

3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto usufruttuaria successiva per accrescimento

***Si precisa che: si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avvenuto in data 02/10/1979.**

- Nulla Osta N. 2601 del 16/08/1960 esecuzione lavori per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione (6 quartieri) sopraelevazione a magazzini esistenti, rilasciata a nome di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, certificato di abitabilità n.2601 del 1/3/1962;
- Autorizzazione N.19 del 6/8/1984 Pratica Edilizia n.30/1984 per apporre n. 5 tende solari in Via Del Taja nc.9-11-13-17-21, rilasciata a nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Autorizzazione N.19 del 31/8/1989 Pratica Edilizia n.41/1986 rinnovo della Pratica n.18/1986 per rifacimento degli intonaci del fabbricato Via Del Taja;
- Denuncia Inizio Attività n.37 del 18/5/2007 Pratica Edilizia n. 52/2007 per manutenzione straordinaria opere interne Via del Taja n. 17;

Il bene pignorato non risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata alla presente relazione in quanto riporta una porzione di vano (sottoscala) che fa parte integrante dell'unità immobiliare adiacente (subalterno 17)

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE ED IMPIANTI

1.Struttura portante: muratura tradizionale pietra e laterizio ;

2.Solai: in laterizio

3.Murature perimetrali e prospetti: Come la muratura rivestimento in mattoni;

4.Divisori interni: di mattoni pieni e forati;

5.Pareti interne: Intonaco con soprastante coloritura;

6.Copertura: a falde inclinate con rivestimento in tegole di laterizio;

7.Infissi esterni: legno e vetro;

8.Infissi interni: Porte in legno;

9.Pavimenti: ceramica smaltata e legno;

10.Rivestimenti : Le pareti sono in parte rivestiti con piastrelle e parte intonacate e tinteggiatura ,

11.Servizio igienico : incompleto dei sanitari di normale dotazione;

12.Impianto idrico: presente con stato di conservazione mediocre, non definita se l'unità immobiliare è munita di impianto autonomo (contatore) ;

13.Impianto di riscaldamento: assente, si rileva solo una macchina esterna;

14.Impianto scarichi; presunto allacciamento al collettore urbano ;

15.Impianto elettrico: parte incassato e parte esterno non definita se l'unità immobiliare è munita di impianto autonomo (rilevato un contatore-vedi foto allegata alla presente) ;

16.Stato di conservazione: trascurato;

Confini:

Via Del Taja, Prop XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (subb 17 e 5), Vano scale condominiali, S.S.A.

Dati tecnici

n°vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggiagliata mq	H mt
1	Magazzino	47,00	100%	47,00	3,70 hm



TOTALE GENERALE	47,00	47,00	
-----------------	-------	-------	--



DIFFORMITA'

- modifica esterna per correzione apertura e chiusura finestre sul prospetto posteriore.
- modifiche interne per frazionamento di una porzione dell'u.i. sub 17 (sottoscala)
- planimetria catastale da aggiornare per eliminare porzione di sottoscala accorpato al subalterno 17.



Data presentazione: 27/03/1962 - Data: 22/01/2024 - n. T371795 - Richiedente: SLIL.GU64B041726C



MOD. LAR 01
L. 10/11/1976, n. 311

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

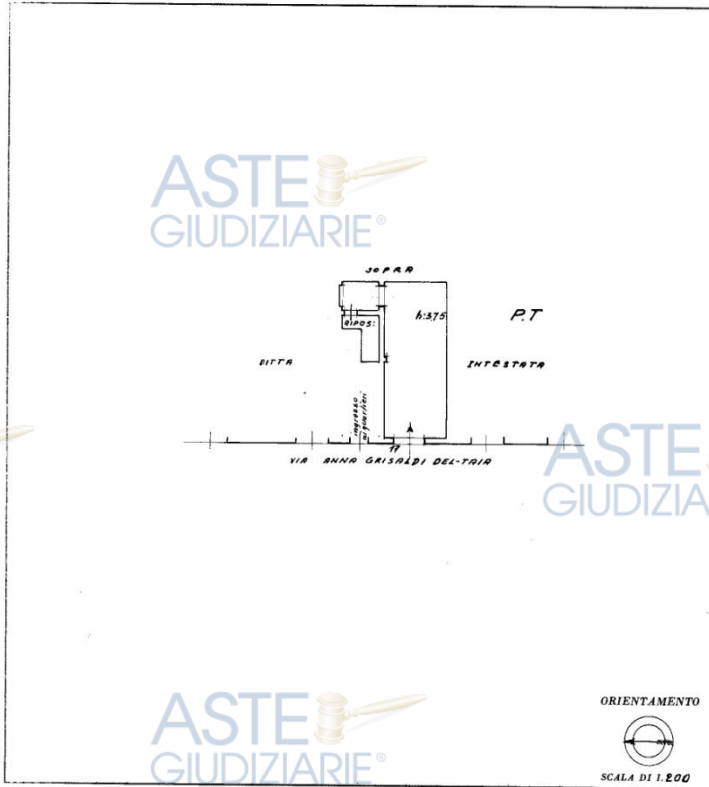
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1958, N. 441)

Località dell'immobile situato nel Comune di BUONCONVENTO Via GEYRALDI DEL TRAI ANNA N. 17

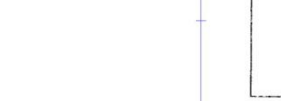
Proprietario GUERRINI ALFREDO NATO A BUONCONVENTO IL 17-9-1898

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SIENA

Lire 20



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2024 - Comune di BUONCONVENTO (B269) - < Foglio 43 - Particella 225 - Subalterno 4 >
 Legam 01
 VIA ANNA GRISALDI DEL TRAI n. 15 Piano T



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 27-3-1962
PROP. N° 395

Compilata dal GEOMETRA (professione del territorio)
 Inscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di SIENA
 DATA GIUGNO 1982
 Firma: Giulio Komini



Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 27/03/1962 - Data: 22/01/2024 - n. T371795 - Richiedente: SLIL.GU64B041726C
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



PLANIMETRIA SUB 4



LOTTO 4

Magazzino e Abitazione al grezzo in Buonconvento, via Anna Grisaldi del Taja nc.19 -21 subb 5,7,8

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	5	-	C/2	8	93 mq	Totale: 95 m2	312,20
Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	7	-	A/4	1	4 vani	Totale: 58 m2	177,66
Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
43	225	8	-	A/4	2	2 vani	Totale: 29 m2	103,29

- Nulla Osta N. 2601 del 16/08/1960 esecuzione lavori per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione (6 quartieri) sopraelevazione a magazzini esistenti, rilasciata a nome di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, certificato di abitabilità n.2601 del 1/3/1962;
- Autorizzazione N.19 del 6/8/1984 Pratica Edilizia n.30/1984 per apporre n. 5 tende solari in Via Del Taja nc.9-11-13-17-21, rilasciata a nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Autorizzazione N.19 del 31/8/1989 Pratica Edilizia n.41/1986 rinnovo della Pratica n.18/1986 per rifacimento degli intonaci del fabbricato Via Del Taja;
- Concessione Edilizia N.4 del 1/2/1984, Pratica Edilizia n.61/1983 lavori per modifiche interne per frazionamento e realizzazione di un panificio con magazzini annessi in Via Del Taja n.21, agibilità del 29/2/1984 a nome xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ;
- Pratica Edilizia n. 51 del 11/8/1984 richiesta di lavori per manutenzione straordinaria nei locali ad uso magazzini a nome di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , la Commissione Edilizia ha RINVIATO nella seduta del 6/12/1984 chiedendo che siano presentati gli elaborati completi;
- N.4 del 1/2/1984 Concessione Edilizia , Pratica Edilizia n.61/1983 lavori per modifiche interne per realizzazione di un panificio con magazzini annessi in Via Del Taja n.21, agibilità del 29/2/1984 a nome XXXXXXXXXXXXXXXX
- N.8 del 25/2/1984 , Pratica Edilizia n. 61/1983 Autorizzazione per installazione insegna luminosa a bandiera a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- N.19 del 31/8/1989 Pratica Edilizia n.41/1986 rinnovo della Pratica n.18/1986 per Autorizzazione per rifacimento degli intonaci del fabbricato Via Del Taja;
- Pratica Edilizia n.112 del 12/11/1993 apertura esterna non rilasciata;
- Art.26 L.47/85 Pratica Edilizia n.37 del 8/3/1995 per modifiche interne;
- Autorizzazione N.4 del 22/11/1996 ,Pratica Edilizia n. 53/95 per manutenzione straordinaria e modifiche esterne;
- Denuncia Inizio Attività n.113 del 25/9/2004 Pratica Edilizia n. 186/2004 per ristrutturazione di n.2 appartamenti e accorpamento locali accessori – PRATICA SOSPESA A CAUSA DI INDISPONIBILITA'LOCALI;
- Denuncia Inizio Attività n.59 del 2/7/2005 Pratica Edilizia n. 106/2005 per realizzazione opere interne suddivisione unità immobiliari;

DIFFORMITA'

- Demolizione di pareti interne portanti e secondarie;
- Apertura di una porta di collegamento tra i subalterni 7,8 e porzione del sub 5;
- La planimetria catastale non conforme allo stato attuale da aggiornare per frazionamento del subalterno 5
- La planimetria catastale dei subb 7 e 8 non è conforme allo stato attuale

Dati tecnici sub 5

n°vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggugliata mq	H mt
1	Magazzino	100,00	100%	100,00	3,80 hm
TOTALE GENERALE		100,00		100,00	



Dati tecnici sub 7

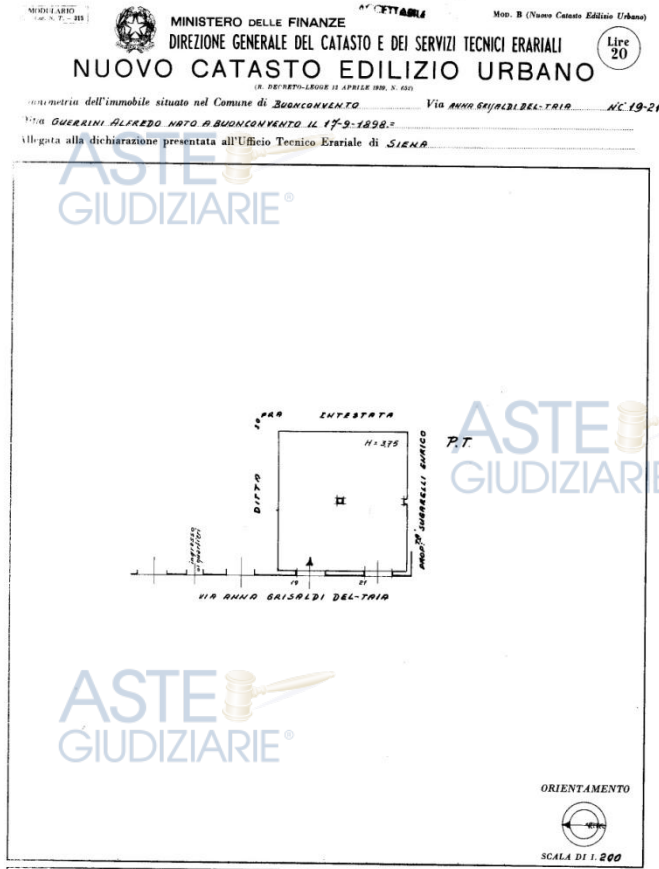
n° vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff. di ragguglio	S.C Raggugliata mq	H mt
1	Abitazione	55,00	100%	55,00	3,50 hm
TOTALE GENERALE		55,00		55,00	

Dati tecnici sub 8

n° vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff. di ragguglio	S.C Raggugliata mq	H mt
1	Abitazione	26,00	100%	26,00	3,50 hm
TOTALE GENERALE		26,00		26,00	



Data presentazione: 27/03/1962 - Data: 22/01/2024 - n. T371796 - Richiedente: SLILGU64B04I726C



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

1.111 27-3-1962
1.101. n. 394

Compilato dal GEOMETRA (del servizio)
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di SIENA
DATA 8-MARZO-1962
Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 27/03/1962 - Data: 22/01/2024 - n. T371796 - Richiedente: SLILGU64B04I726C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA SUB 5

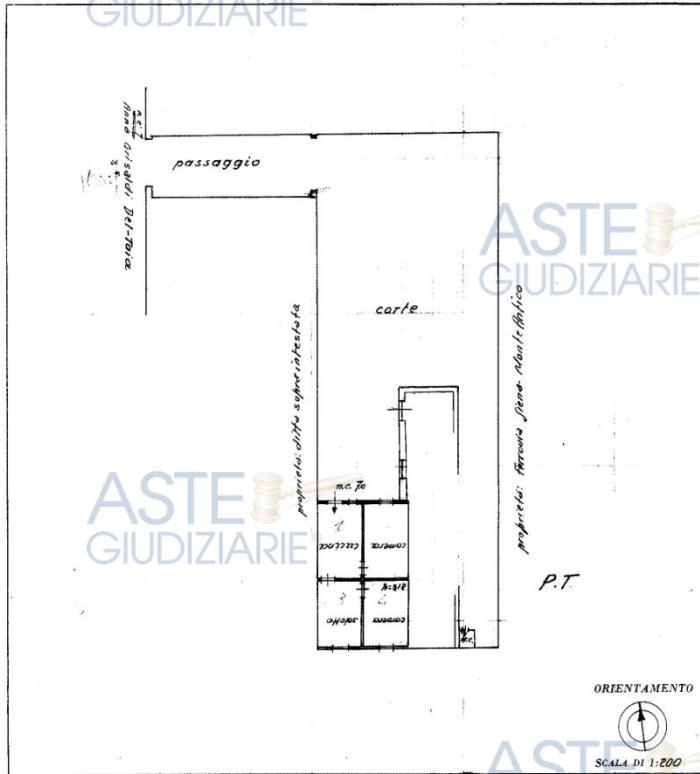
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2024 - Comune di BUONCONVENTO(042609) - < Foglio 43 - Particella 225 - Subalterno 5 ->
VIA ANNA GRESALDI DEL-TRIA n. 15 Piano T



Data presentazione: 15/02/1955 - Data: 22/01/2024 - n. T371797 - Richiedente: SLILGU64B04I726C

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Buconveneto* Via *Anna Grisaldi Del-Torio*
Data *Cavertini Alfredo Su. Nuovo*
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio *Tecnico Erariale* di *Siena*



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 15-2-1955	COMPILATO DAL GEOMETRA
FIRE N°	Inscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Siena
Scheda ed. 978	DATA 30-1-1955
	Firma: <i>Intifonacciani</i>

linea 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2024 - Comune di BUCONVENTO(B269) - < Foglio-43 - Particella 225 - Subaltemo 7 >
VIA ANNA GRISALDI DEL TORIO n. 15 Piano I

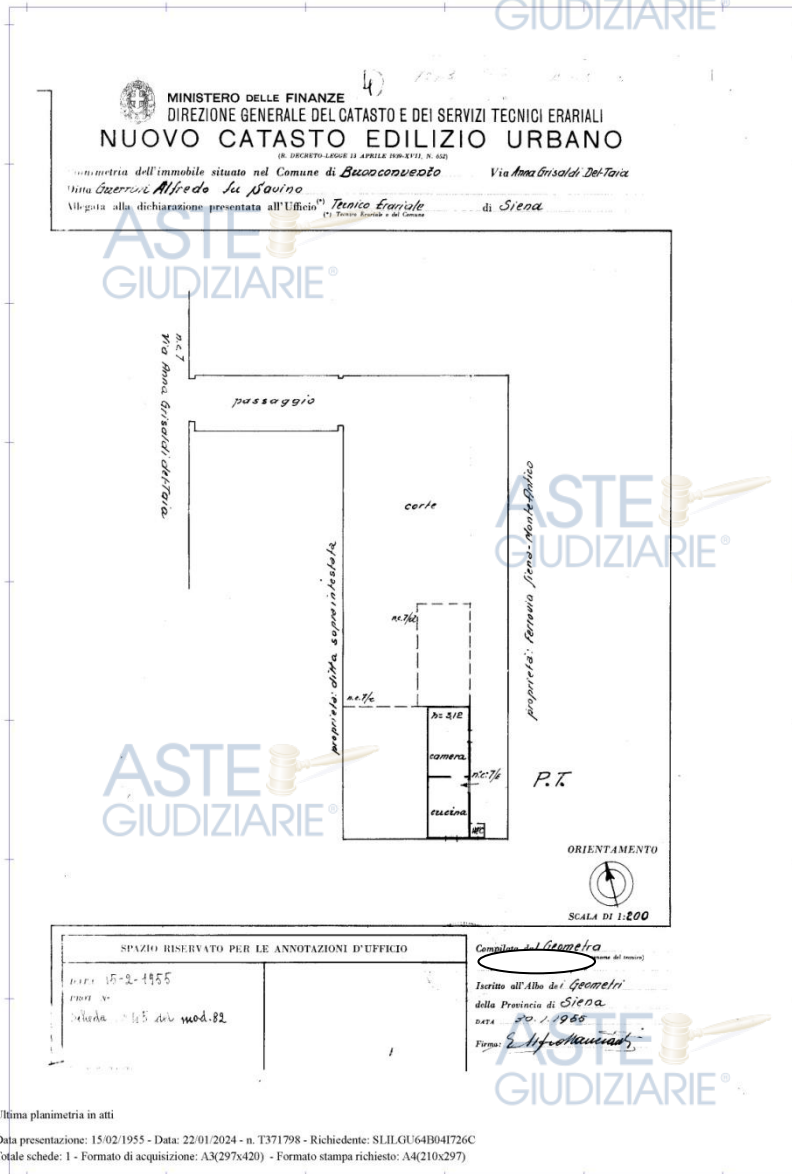
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 15/02/1955 - Data: 22/01/2024 - n. T371797 - Richiedente: SLILGU64B04I726C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA SUB 7





Data presentazione: 15/02/1955 - Data: 22/01/2024 - n. T371798 - Richiedente: SLJLGU64B04I726C



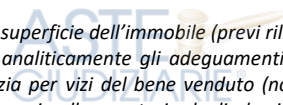
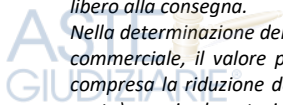
PLANIMETRIA SUB 8

RISPOSTA QUESITO N.17

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

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

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



Per quanto attiene alla determinazione del più probabile, attuale, valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, la stessa è stata effettuata tramite media confronto con i dati riportati nella banca dati dell'Agenzia del Territorio e quelli delle agenzie immobiliari, aventi immobili simili a quello oggetto della presente relazione.

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale, ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali, considerando per i muri confinanti con altri appartamenti o parti comuni la mezzera dello stesso, moltiplicando successivamente ogni vano per un coefficiente di ragguaglio. Questi tratti dallo Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI).

A seguito di una circostanziata indagine di mercato non sono stati reperiti recenti atti di compravendita aventi per oggetto beni assimilabili a quello in esame, e per tale ragione la valutazione dell'immobile in esecuzione è stata effettuata utilizzando come riferimento annunci immobiliari recenti, relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del quale sono parte quelli oggetto di perizia (posti nell'immediata vicinanza). Tenuto altresì conto che i prezzi indicati negli annunci sono, nell'ordinarietà dei casi, soggetti ad una fisiologica diminuzione in ragione delle circostanze caratterizzanti una libera trattativa di mercato, la sottoscritta CTU ha ritenuto corretto applicare a detti prezzi un abbattimento percentuale del 10%.

Estratto banca dati OMI(Osservatorio del Mercato Immobiliare) zona Buonconvento-Fascia centrale -zona B2

Negozi (stato conservativo normale)
Valore min €/mq.1.000 Valore max €/mq 1.350

Magazzini (stato conservativo normale)
Valore min €/mq.300 Valore max €/mq 410

Abitazioni (stato conservativo normale)
Valore min €/mq.790 Valore max €/mq 1.150

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: BUONCONVENTO

Fascia/zona: Centrale/LUOGHI CENTRALI

Codice zona: B2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

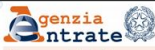
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	Normale	720	1050	L	3,4	4,8	L
Magazzini	Normale	300	410	L	1,2	2	L
Negozi	Normale	1000	1350	L	4,6	6,4	L
Pensioni e assimilati	Normale	770	1150	L	3,8	5,3	L

Stampa

Legenda

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: BUONCONVENTO

Fascia/zona: Centrale/LUOGHI CENTRALI

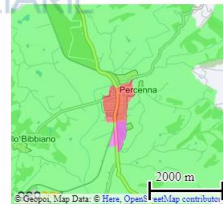
Codice zona: B2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	790	1150	L	2,5	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	670	1000	L	2,4	3,1	L
Autorimesse	Normale	250	370	L	,9	1,1	L
Box	Normale	330	470	L	1	1,4	L
Posti auto coperti	Normale	315	430	L	1	1,2	L
Posti auto scoperti	Normale	220	310	L	,9	1	L
Ville e Villini	Normale	1350	1950	L	4,5	6,2	L

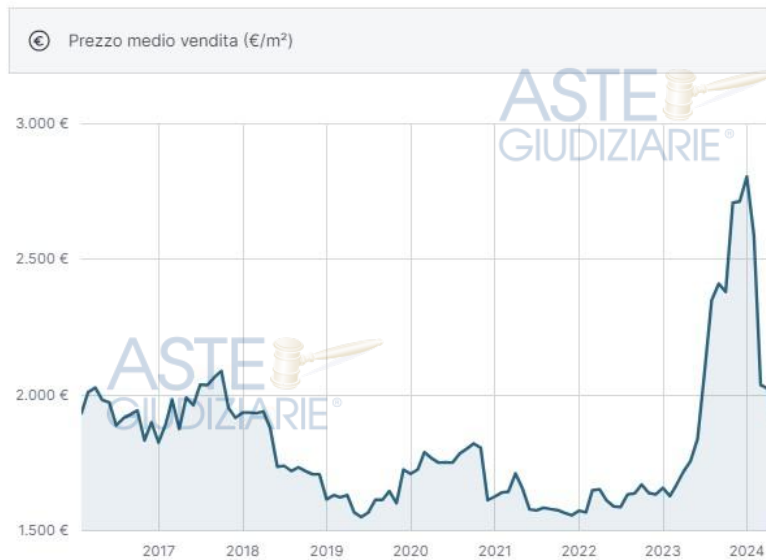
Stampa

Legenda



Andamento dei prezzi degli immobili a Buonconvento

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Buonconvento, sia in vendita sia in affitto.



A Maggio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.894 al metro quadro, con un aumento del 7,86% rispetto a Maggio 2023 (1.756 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Buonconvento ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di € 2.803 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.587 al metro quadro.

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via Marche	Via Soccini	Via Alighieri	Del Taja	Via
Distanza dal soggetto di stima	300	500	400	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	139.000,00	50.000,00	110.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	10,00%	-----	%
Prezzo adottato	125.100,00	45.000,00	99.000,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	108,00	40,00	85,00	80,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	4	3	0	n.
Servizi igienici	2	1	1	0	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	1	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5)					n.
Incidente: Danni: Sismico, Infortunio, Scoppio	3	3	3	3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

(*) Indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, aggiu-stare la superficie principale e tutte le altre superfici che ricompongono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze	0,25	
logge		
cantina	0,00	
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)	25.000,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	7.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	20
	vita utile di un servizio igienico (anni)	20
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	70.000,00
	quota millesimale (%)	<i>inserire percentuale</i>
	impianto ristrutturato da anni (anni)	5
	vita utile impianto ascensore (anni)	20
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	50.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%	
Comparabile 1 :	Sup. comm.le = 108,00	Prezzo marginale = € 1.158,33
Comparabile 2 :	Sup. comm.le = 40,00	Prezzo marginale = € 1.125,00
Comparabile 3 :	Sup. comm.le = 85,00	Prezzo marginale = € 1.164,71
Soggetto di stima :	Sup. comm.le = 80,00	Prezzo marginale assunto : € 1.125,00

MCA (V.2.2) - Richiedente: TRIBUNALE DI SIENA -CTU 136-2023 - Tecnico: ARCH LUIGI SILI - Data: 06/06/2024

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via Marche	Via Soccini	Via Alighieri	Del Taja	Via
Distanza dal soggetto di stima	300	500	400	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	139.000,00	50.000,00	110.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	10,00%	-----	%
Prezzo adottato	125.100,00	45.000,00	99.000,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	108,00	40,00	85,00	80,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	4	3	0	n.
Servizi igienici	2	1	1	0	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	1	0	0	n.
Manutenzione (1-2-3-4-5)	3	3	3	3	n.
Incidente (Disaccusato, Denormali, debucato, Decimio)					
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

(*) Indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, aggiu la superficie principale e tutte le altre superfici che compongono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%			
Coefficienti di ragguaglio superfici				
balconi				
terrazze	0,25			
logge				
cantina	0,00			
soffitta				
loc. accessori				
giardino				
autorimessa	0,50			
Giardino (€/mq.)				
Posto auto (€/load.)	25.000,00			
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%			
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	7.000,00		
	vetustà dei servizi igienici (anni)	20		
	vita utile di un servizio igienico (anni)	20		
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	70.000,00		
	quota millesimale (%)			
	impianto ristrutturato da anni (anni)	5		
	vita utile impianto ascensore (anni)	20		
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	50.000,00		
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%			
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%			
Comparabile 1 :	Sup. comm.le = 108,00	Prezzo marginale	€ 1.158,33	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le = 40,00	Prezzo marginale	€ 1.125,00	Prezzo marginale assunto : € 1.125,00
Comparabile 3 :	Sup. comm.le = 85,00	Prezzo marginale	€ 1.164,71	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le = 80,00			

MCA (V.2.2) - Richiedente : TRIBUNALE DI SIENA-CTU 136-2023 - Tecnico : ARCH LUIGI SILI - Data : 06/06/2024

Premessa sulla valutazione

Nella presente relazione si intende fornire una giustificazione per l'assegnazione di un prezzo al mq simile per le unità immobiliari con destinazioni d'uso differenti: magazzino, negozi ed abitazione allo stato grezzo, mediate fra i valori OMI, MCA e andamento prezzi "Immobiliare.it" .

Fattori di valutazione

L'assegnazione di un prezzo simile al mq per le diverse tipologie di unità immobiliari in oggetto è stata effettuata considerando i seguenti fattori:

- Ubicazione: Le unità immobiliari si trovano nella stessa zona, che presenta caratteristiche similari in termini di accessibilità, servizi e infrastrutture. Questo fattore rappresenta un elemento fondamentale per la determinazione del valore degli immobili, in quanto una zona con un buon livello di servizi e infrastrutture tende ad avere prezzi più alti rispetto a zone meno servite.
- Stato: Le unità immobiliari si trovano tutte indicativamente in uno stato di conservazione similare fatta eccezione per la parte abitazione allo stato grezzo, ovvero prive di finiture interne. Questo aspetto rende così più omogeneo il confronto tra le diverse tipologie, in quanto elimina la variabilità dovuta alle rifiniture di pregio o alle caratteristiche peculiari di ogni singola unità.

SILISTUDIOARCHITETTURA

- Potenziale edificatorio: Le unità immobiliari hanno un potenziale edificatorio simile, in termini di volume e superficie utile. Questo fattore consente di valutare le unità immobiliari in base alla loro capacità di generare spazi utili, indipendentemente dalla destinazione d'uso specifica.
- Domanda di mercato: L'analisi della domanda di mercato nella zona ha evidenziato un interesse per tutte le tipologie di unità immobiliari in oggetto. In particolare, si è riscontrata una domanda crescente per gli spazi commerciali e residenziali, mentre la domanda per i magazzini è più stabile. Tuttavia, la scarsità di immobili disponibili in tutte le categorie fa sì che i prezzi si mantengano su livelli simili.
- Trend di mercato: Le previsioni sui trend di mercato indicano una crescita costante dei valori immobiliari nella zona, con particolare riferimento ai locali commerciali e residenziali. Questo fattore positivo contribuisce a giustificare l'assegnazione di un prezzo simile al mq per le diverse tipologie di unità immobiliari.

Conclusione

Alla luce dei fattori sopra esposti, si ritiene che l'assegnazione di un prezzo simile al mq per le unità immobiliari con destinazioni d'uso magazzino, negozi ed abitazione allo stato grezzo sia giustificata. La similarità delle caratteristiche intrinseche degli immobili, la favorevole situazione urbanistica e le positive previsioni di mercato concorrono a determinare un valore di mercato omogeneo per le diverse tipologie considerate.

Si precisa che la presente relazione ha carattere di valutazione generale e che il prezzo effettivo di ogni singola unità immobiliare potrebbe subire variazioni in base a specifiche caratteristiche non considerate in questa sede.

VALUTAZIONE LOTTI LOTTO 1

Dati tecnici Lotto 1

n°vanno	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggugliata mq	H mt
1	Negozio	33,00	100%	33,00	3,74 hm
TOTALE GENERALE		33,00		33,00	

VALUTAZIONE

A	B	C	D	E	F	G
1	Negozio	33,00 mq	1.500,00	5%	1.400,00	€ 46.200,00
Più probabile valore complessivo del bene						€ 46.200,00
Arrotondamento discrezionale						€ 46.000,00

Legenda

A	→	Numero d'ordine attribuito al bene immobile nella presente relazione
B	→	Destinazione d'uso dell'unità immobiliare
C	→	Superficie commerciale raggugliata del bene immobile
D	→	Valore unitario (Euro/mq.) ottenuto dalla media delle valutazioni MCA(max) prezzo marginale assunto(minimo dei prezzi medi) e OMI.
E	→	Correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive condizioni manutenzione e peculiarità del bene immobile di interesse e delle circostanze di perizia.
F	→	Valore unitario (€/mq) del bene immobile post applicazione della correzione percentuale di cui sopra.
G	→	Più probabile valore complessivo di mercato del bene immobile in esame.

Descrizione	Entità
Valore del bene di perizia	€ 46.000,00
Decurtazione 10% per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, manutenzione e di interesse e ripristino dell'unità immobiliare e delle circostanze di perizia	€ 4.600,00
Decurtazione per regolarizzazione pratiche edilizie	€ 5.000,00
Valore	€ 36.400,00
Valore LOTTO 1 in arrotondamento per la vendita	€ 36.000,00

Quota parte nuda proprietà 1/1 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

€ 30.600/00

Intestati catastali

1. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Diritto di: Nuda proprietà' per 1/1

SILISTUDIOARCHITETTURA

ASTE GIUDIZIARIE
 2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 Diritto di: Usufrutto per 1/1

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

Dati tecnici subb 36, 37,17

n°vanno	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggugliata mq	H mt
1	Negozio sub 36	65,00	100%	65,00	3,72 hm
2	Resede esclusiva sub 37	100,00	15%	15,00	
3	Negozio sub 17	64,00	100%	64,00	3,72 hm
TOTALE GENERALE		229,00		144,00	

VALUTAZIONE

A	B	C	D	E	F	G
1	Negozio e resede	144,00 mq	1.400,00	5%	1.300,00	€ 187.200,00
Più probabile valore complessivo del bene						€ 187.200,00
Arrotondamento discrezionale						€ 187.000,00

Legenda

A	→	Numero d'ordine attribuito al bene immobile nella presente relazione
B	→	Destinazione d'uso dell'unità immobiliare
C	→	Superficie commerciale raggugliata del bene immobile
D	→	Valore unitario (Euro/mq.) ottenuto dalla media delle valutazioni MCA(max) prezzo marginale assunto(minimo dei prezzi medi) e OMI.
E	→	Correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive condizioni manutenzione e peculiarità del bene immobile di interesse e delle circostanze di perizia.
F	→	Valore unitario (€/mq) del bene immobile post applicazione della correzione percentuale di cui sopra.
G	→	Più probabile valore complessivo di mercato del bene immobile in esame.

Descrizione	Entità
Valore del bene di perizia	€ 187.000,00
Decurtazione 10% per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile,manutenzione e di interesse e ripristino dell'unità immobiliare e delle circostanze di perizia	€ 18.700,00
Decurtazione per regolarizzazione pratiche edilizie	€ 5.000,00
Valore	€ 163.300,00
Valore LOTTO 2 in arrotondamento per la vendita	€ 163.000,00

Quota parte nuda proprietà 1/1 XXXXXXXXXXXXXXXX

€ 138.550/00

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 nato a XXXXXXXXXXXXXXXX
 Diritto di: Nuda proprietà per 1/1
 2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 nata a XXXXXXXXXXXXXXXX
 Diritto di: Usufrutto per 1/1

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SILISTUDIOARCHITETTURA

LOTTO 3

Dati tecnici

n°vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggugliata mq	H mt
1	Magazzino	47,00	100%	47,00	3,70 hm
TOTALE GENERALE		47,00		47,00	

VALUTAZIONE

A	B	C	D	E	F	G
1	Negozi e resede	47,00 mq	1.500,00	5%	1.400,00	€. 65.800,00
Più probabile valore complessivo del bene						€. 65.800,00
Arrotondamento discrezionale						€. 66.000,00

Legenda

A	→	Numero d'ordine attribuito al bene immobile nella presente relazione
B	→	Destinazione d'uso dell'unità immobiliare
C	→	Superficie commerciale raggugliata del bene immobile
D	→	Valore unitario (Euro/mq.) ottenuto dalla media delle valutazioni MCA(max) prezzo marginale assunto(minimo dei prezzi medi) e OMI.
E	→	Correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive condizioni manutenzione e peculiarità del bene immobile di interesse e delle circostanze di perizia.
F	→	Valore unitario (€/mq) del bene immobile post applicazione della correzione percentuale di cui sopra.
G	→	Più probabile valore complessivo di mercato del bene immobile in esame.

Descrizione	Entità
Valore del bene di perizia	€ 66.000,00
Decurtazione 10% per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile,manutenzione e di interesse e ripristino dell'unità immobiliare e delle circostanze di perizia	€ 6.600,00
Decurtazione per regolarizzazione pratiche edilizie	€ 5.000,00
Valore	€ 54.400,00
Valore LOTTO 3 in arrotondamento per la vendita	€ 54.000,00

Quota parte nuda proprietà 1/1 XXXXXXXXXXXXXXXX

€. 45.900/00

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Nuda proprietà'

2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto

3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto usufruttuaria successiva per accrescimento

*nota catastale non aggiornata

***Si precisa che: si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avvenuto in data 02/10/1979.**

Dati tecnici sub 5

n°vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggugliata mq	H mt
1	Magazzino	100,00	100%	100,00	3,80 hm
TOTALE GENERALE		100,00		100,00	

Dati tecnici sub 7

n°vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggugliata mq	H mt
1	Abitazione	55,00	100%	55,00	3,50 hm
TOTALE GENERALE		55,00		55,00	

Dati tecnici sub 8

n°vano	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggugliata mq	H mt
1	Abitazione	26,00	100%	26,00	3,50 hm
TOTALE GENERALE		26,00		26,00	

VALUTAZIONE

A	B	C	D	E	F	G
1	Abitazione e magazzino	181,00 mq	1.400,00	15%	1.200,00	€ 217.200,00
Più probabile valore complessivo del bene						€ 217.200,00
Arrotondamento discrezionale						€ 217.000,00

Legenda

A	→	Numero d'ordine attribuito al bene immobile nella presente relazione
B	→	Destinazione d'uso dell'unità immobiliare
C	→	Superficie commerciale raggugliata del bene immobile
D	→	Valore unitario (Euro/mq.) ottenuto dalla media delle valutazioni MCA(max) prezzo marginale assunto(minimo dei prezzi medi) e OMI.
E	→	Correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive condizioni manutenzione e peculiarità del bene immobile di interesse e delle circostanze di perizia.
F	→	Valore unitario (€/mq) del bene immobile post applicazione della correzione percentuale di cui sopra.
G	→	Più probabile valore complessivo di mercato del bene immobile in esame.

Descrizione	Entità
Valore del bene di perizia	€ 217.000,00
Decurtazione 10% per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile,manutenzione e di interesse e ripristino dell'unità immobiliare e delle circostanze di perizia	€ 21.700,00
Decurtazione per regolarizzazione pratiche edilizie	€ 5.000,00
Valore	€ 190.300,00
Valore LOTTO 4 in arrotondamento per la vendita	€ 190.000,00

Quota parte nuda proprietà 1/1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

€ 161.500/00



Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
nato a XXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Nuda proprieta'

2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
nato a XXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto

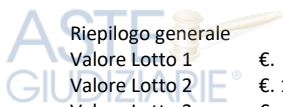
3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Usufrutto usufruttuaria successiva per accrescimento



*nota catastale non aggiornata

*Si precisa che: si rileva catastalmente ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avvenuto in data 02/10/1979.



Riepilogo generale

Valore Lotto 1	€.	36.000/00	--	Valore nuda Proprietà	€.	30.600/00
Valore Lotto 2	€.	163.000/00	--	Valore nuda Proprietà	€.	138.550/00
Valore Lotto 3	€.	54.000/00	--	Valore nuda Proprietà	€.	45.900/00
Valore Lotto 4	€.	190.000/00	--	Valore nuda Proprietà	€.	161.500/00

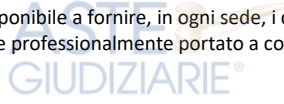
Totale Valore	€.	443.000/00
Totale valore quota diritto di usufrutto	€.	376.550/00



Questo Tecnico si rende sin d'ora disponibile a fornire, in ogni sede, i dovuti chiarimenti in ordine alle proprie conclusioni tecniche e al lavoro svolto che ritiene di aver scrupolosamente e professionalmente portato a compimento.

Siena 10/7/2024

Il CTU: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista esterna fabbricato da Via Del Taja



Vista esterna fabbricato da Via Del Taja



Vista esterna fabbricato da Via Del Taja



Vista esterna prospetto posteriore

LOTTO 1



Vista esterna nc.9 - sub 38



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna

ASTE
GIUDIZIARIE



Vista servizio igienico

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Vista interna

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Vista esterna nc.11-13 - subb graffati 36 e 37 -sub 17



Vista interna sub 36

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista interna sub 36

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista interna sub 36

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Vista servizio igienico sub 36

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Vista interna sub 36

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista interna sub 36

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista interna sub 36

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARI



Vista resede sub 37

ASTE
GIUDIZIARI

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARI



Vista resede sub 37

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Vista interna sub 17

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Vista interna sub 17

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista interna sub 17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista interna sub 17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Vista interna sub 17

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Vista interna sub 17

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista interna sub 17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista servizio igienico sub 17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 3



Vista esterna fabbricato nc.17



Vista interna



Vista interna



Vista interna

ASTE
GIUDIZIARIE



Vista interna

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Vista interna

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista interna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista interna sub 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista esterna ingresso nc.19-21 subb 4-5



Vista interna porzione sub 5

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista interna porzione sub 5

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista interna servizio igienico porzione sub 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista interna porzione sub 5

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista interna porzione sub 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna porzione sub 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna porzione sub 5 e subb 7 e 8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Vista interna porzione sub 5 e subb 7 e 8

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Vista interna porzione sub 5 e subb 7 e 8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Vista interna porzione sub 5 e subb 7 e 8

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Vista interna porzione sub 5 e subb 7 e 8

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE