

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 145/2023 R.G.E. promossa dalla [REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Filippo Casini

Prossima udienza: 12 febbraio 2026

* * * * *

In data 13 gennaio 2024 l'Ill.mo G.E. Avv. Flavio Mennella ha incaricato lo scrivente di redigere una perizia tecnico-estimativa riguardante i beni immobili oggetto del procedimento sopra citato.

Più precisamente, l'Ill.mo G.E. ha disposto che il C.T.U. provveda a:

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

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

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

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

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

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

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

4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno

dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

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

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

se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

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

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

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

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

qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la

Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21) 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; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita

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 dieci giorni prima dell'accesso programmato dal 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 ed al debitore (anche se non costituito) alle parti:

- che almeno sette giorni prima dell'udienza esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

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

- la relazione di stima, 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; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;

- gli allegati tecnici alla relazione di stima, tutti anche in forma anonima;

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

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

Preme altresì evidenziare che i beni ai quali la presente relazione d'Ufficio si riferisce sono a tutti gli effetti degli immobili distinti, sia sotto il profilo urbanistico che catastale. In ragione di ciò, lo scrivente ha "strutturato" la propria relazione suddividendo e distinguendo le proprie considerazioni per ognuno di essi, pur tuttavia facendo una valutazione complessiva di tutto il "lotto" comprendente immobili e terreni.

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

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

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

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

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

Lo scrivente, dopo aver prestato il giuramento di rito, ha preso visione del fascicolo dell'esecuzione, esaminando in tale occasione tutti i documenti ritenuti essere utili per la stesura del presente elaborato d'Ufficio. Con riferimento all'art. 567 c.p.c., è stata prodotta da parte del Legale del creditore procedente la "certificazione notarile" in sostituzione degli estratti catastali e delle certificazioni ipotecarie; tale documentazione è stata certificata alla data 03/11/2023. All'interno di tale documentazione (certificazione notarile) sono stati indicati sia

gli estremi catastali dei beni d'interesse, sia l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni che li riguardano, avvenute nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento del 06/10/2023 (quest'ultima avvenuta in data 30/10/2023). Nella medesima relazione è stata indicata anche la provenienza ultra-ventennale. Gli identificativi catastali indicati all'interno della documentazione depositata corrispondono con quelli in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto) e con quelli risultanti dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena. Le note di iscrizione e trascrizione riportate all'interno della certificazione notarile corrispondono con quelle estratte dallo scrivente, ivi compresa la nota di trascrizione relativa all'atto di provenienza a favore dell'esecutato (registrato a Siena il 02/08/2017 rep. n.50923).

Si riporta che nell'atto a firma di notaio [REDACTED], registrato a Siena il 15/07/2011 al numero 4425 (allegato 11), [REDACTED]

[REDACTED] VENDEVANO a società [REDACTED] (vendita 1 e 2) in nome e per conto della [REDACTED]. Nell'atto a firma di notaio [REDACTED] registrato a Siena il 02/08/2017 al numero 25881 la società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED]

[REDACTED] Alla data odierna, non sono presenti iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento del 06/10/2023 trascritto con nn 10357/7253 in data 30/10/2023 (rep n.2229/2023). L'atto precedente a quello citato sopra (della precedente proprietà) è registrato al n.rep.43193 il 15/07/2011. Il compendio è condotto come struttura ricettiva dai locatari in essere come da contratto (data di registrazione 10/05/2018 al numero 2941 serie 3T del 2018) stipulato, prima della trascrizione del pignoramento, tra la proprietà [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro-tempore [REDACTED] in persona del legale rappresentante [REDACTED]

PUNTO 2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

- a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

Le documentazioni di cui al presente punto – planimetrie, C.D.U. e copia del titolo di provenienza - sono state acquisite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione tecnica d'Ufficio negli allegati alla presente.

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

ASTE GIUDIZIARIE®
abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;

Per quanto attiene al presente punto, lo scrivente segnala che un'approfondita analisi è stata effettuata nell'allegato n.6. Si riporta a seguito una sintesi:

Dall'esame della certificazione notarile aggiornata al 24 aprile 2024 a firma del Notaio [REDACTED] e degli atti reperiti presso l'Ufficio Provinciale di Siena Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare si rileva la presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e aggiornate al 10.10.2025 (vedere allegati ...).

a) ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per € 5.850.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per € 3.900.000,00 contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]

relativamente al diritto di piena proprietà pari a 1/1 dei beni censiti nel Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) al foglio 22:

- AI NCEU
 1. part. 125 sub 2 C2
 2. part 125 sub 3 C2
 3. part 125 sub 4 C2
 4. part 125 sub 5 C2
 5. part 125 sub 6 C2
 6. part 125 sub 7 C2
 7. part 125 sub 8 C2
 8. part 63 sub 1 ente comune
 9. part 63 sub 2 ente comune
 10. part 63 sub 3 ente comune
 11. part 63 sub 4 ente comune
 12. part 63 sub 5 ente comune
 13. part 63 sub 6 C2
 14. part 63 sub 7 C2
 15. part 63 sub 8 C2
 16. part 63 sub 9 C2
 17. part 63 sub 10 C2
 18. part 63 sub 11 C2
 19. part 63 sub 12 C2
 20. part 63 sub 13 C2
 21. part 63 sub 14 C2
 22. part 63 sub 15 C2
 23. part 63 sub 17 C2
 24. part 63 sub 16-30-31 D2
 25. part 63 sub 18 C2
 26. part 63 sub 19 C2
 27. part 63 sub 20 C2
 28. part 63 sub 21 C2
 29. part 63 sub 22 C2
 30. part 63 sub 23 A2
 31. part 63 sub 24 A2
 32. part 63 sub 25 A2
 33. part 63 sub 26 A2



34. part 63 sub 27 A2
35. part 63 sub 28 A2
36. part 63 sub 29 A2
37. part 85 sub 7 D2
38. part 85 sub 8 D2



○ al NCT

1. Part 48
2. Part 52
3. Part 65
4. Part 67
5. Part 68
6. Part 69
7. Part 70
8. Part 75
9. Part 77
10. Part 78
11. Part 79
12. Part 83
13. Part 86
14. Part 98
15. Part 99
16. Part 101
17. Part 102
18. Part 169
19. Part 171
20. Part 173
21. Part 175
22. Part 176



Con successiva ANNOTAZIONE presentata il 04/08/2017 Servizio di P.I. di SIENA Registro particolare n. 1086 Registro generale n. 7349 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

b) ISCRIZIONE CONTRO

Repertorio 50929/25887 del 31/07/2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per € 2.040.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per € 1.360.000,00 contro
a favore di

relativamente al diritto di piena proprietà pari a 1/1 dei beni censiti nel Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) al foglio 22:

○ Al NCEU

1. part. 125 sub 2 C2
2. part 125 sub 3 C2
3. part 125 sub 4 C2
4. part 125 sub 5 C2
5. part 125 sub 6 C2
6. part 125 sub 7 C2
7. part 125 sub 8 C2
8. part 63 sub 6 C2
9. part 63 sub 7 C2
10. part 63 sub 8 C2
11. part 63 sub 9 C2
12. part 63 sub 10 C2
13. part 63 sub 11 C2
14. part 63 sub 12 C2
15. part 63 sub 13 C2





16. part 63 sub 14 C2
17. part 63 sub 15 C2
18. part 63 sub 17 C2
19. part 63 sub 16-30-31 D2
20. part 63 sub 18 C2
21. part 63 sub 19 C2
22. part 63 sub 20 C2
23. part 63 sub 21 C2
24. part 63 sub 22 C2
25. part 63 sub 23 A2
26. part 63 sub 24 A2
27. part 63 sub 25 A2
28. part 63 sub 26 A2
29. part 63 sub 27 A2
30. part 63 sub 28 A2
31. part 63 sub 29 A2
32. part 85 sub 7 D2
33. part 85 sub 8 D2



- al NCT
 1. Part 48
 2. Part 52
 3. Part 65
 4. Part 67
 5. Part 68
 6. Part 69
 7. Part 70
 8. Part 75
 9. Part 77
 10. Part 78
 11. Part 79
 12. Part 83
 13. Part 86
 14. Part 98
 15. Part 99
 16. Part 101
 17. Part 102
 18. Part 169
 19. Part 171
 20. Part 173
 21. Part 175
 22. Part 176



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE CONTRO del 06/03/2019 - Registro Particolare 391 Registro Generale 2037

relativa al diritto di piena proprietà pari a 1/1 dei i beni censiti nel Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) al foglio 22:

- Al NCEU
 1. part. 125 sub 2 C2
 2. part. 125 sub 3 C2
 3. part. 125 sub 4 C2
 4. part. 125 sub 5 C2
 5. part. 125 sub 6 C2
 6. part. 125 sub 7 C2
 7. part. 125 sub 8 C2
 8. part. 63 sub 1 ente comune
 9. part. 63 sub 2 ente comune
 10. part. 63 sub 3 ente comune





11. part 63 sub 4 ente comune
12. part 63 sub 5 ente comune
13. part 63 sub 6 C2
14. part 63 sub 7 C2
15. part 63 sub 8 C2
16. part 63 sub 9 C2
17. part 63 sub 10 C2
18. part 63 sub 11 C2
19. part 63 sub 12 C2
20. part 63 sub 13 C2
21. part 63 sub 14 C2
22. part 63 sub 15 C2
23. part 63 sub 17 C2
24. part 63 sub 16-30-31 D2
25. part 63 sub 18 C2
26. part 63 sub 19 C2
27. part 63 sub 20 C2
28. part 63 sub 21 C2
29. part 63 sub 22 C2
30. part 63 sub 23 A2
31. part 63 sub 24 A2
32. part 63 sub 25 A2
33. part 63 sub 26 A2
34. part 63 sub 27 A2
35. part 63 sub 28 A2
36. part 63 sub 29 A2
37. part 85 sub 7 D2
38. part 85 sub 8 D2



- al NCT
 1. Part 48
 2. Part 52
 3. Part 65
 4. Part 67
 5. Part 68
 6. Part 69
 7. Part 70
 8. Part 75
 9. Part 77
 10. Part 78
 11. Part 79
 12. Part 83
 13. Part 86
 14. Part 98
 15. Part 99
 16. Part 101
 17. Part 102
 18. Part 169
 19. Part 171
 20. Part 173
 21. Part 175
 22. Part 176



d) TRASCRIZIONE CONTRO del 30/10/2023 - Registro Particolare 7253 Registro Generale 10357

Pubblico ufficiale: [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà pari a 1/1 dei beni censiti nel Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) al foglio 22:





- AI NCEU
 1. part. 125 sub 2 C2
 2. part 125 sub 3 C2
 3. part 125 sub 4 C2
 4. part 125 sub 5 C2
 5. part 125 sub 6 C2
 6. part 125 sub 7 C2
 7. part 125 sub 8 C2
 8. part 63 sub 1 ente comune
 9. part 63 sub 2 ente comune
 10. part 63 sub 3 ente comune
 11. part 63 sub 4 ente comune
 12. part 63 sub 5 ente comune
 13. part 63 sub 6 C2
 14. part 63 sub 7 C2
 15. part 63 sub 8 C2
 16. part 63 sub 9 C2
 17. part 63 sub 10 C2
 18. part 63 sub 11 C2
 19. part 63 sub 12 C2
 20. part 63 sub 13 C2
 21. part 63 sub 14 C2
 22. part 63 sub 15 C2
 23. part 63 sub 17 C2
 24. part 63 sub 16-30-31 D2
 25. part 63 sub 18 C2
 26. part 63 sub 19 C2
 27. part 63 sub 20 C2
 28. part 63 sub 21 C2
 29. part 63 sub 22 C2
 30. part 63 sub 23 A2
 31. part 63 sub 24 A2
 32. part 63 sub 25 A2
 33. part 63 sub 26 A2
 34. part 63 sub 27 A2
 35. part 63 sub 28 A2
 36. part 63 sub 29 A2
 37. part 85 sub 7 D2
 38. part 85 sub 8 D2



- al NCT
 1. Part 48
 2. Part 52
 3. Part 65
 4. Part 67
 5. Part 68
 6. Part 69
 7. Part 70
 8. Part 75
 9. Part 77
 10. Part 78
 11. Part 79
 12. Part 83
 13. Part 86
 14. Part 98
 15. Part 99
 16. Part 101
 17. Part 102
 18. Part 169



19. Part 171
20. Part 173
21. Part 175
22. Part 176

Si rileva che dall'esame della cartografia comunale e dalle indicazioni per Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana non risultano sull'area su cui insiste il Compendio vincoli paesaggistici o di qualsiasi altra natura tranne:

1. Vincolo idrogeologico.
2. Aree sensibili ai sensi dell'art.10.1 del PTC della Provincia di Siena - Vincolo Medio

Per completezza si fa presente che con la Licenza di Costruzione n.161 del 16.09.1972 con la quale si costruiva un magazzino retrostante "██████████" (indicato sopra con la lettera B) si è costituito un vincolo di inedificabilità con atto del Notaio ██████████.

Si rileva che è presente una servitù precipua quella di passo gravante la particella 102 del foglio 22 del catasto terreni del comune di Castelnuovo Berardenga, trascritta il 24 marzo 1982 al n.reg. part. 1399.

PUNTO 4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Secondo quanto verbalmente riferito dall'esecutato al momento del sopralluogo, i beni al quale la presente relazione si riferisce non fa parte di alcun Condominio formalmente costituito.

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

Non sono stati reperiti atti d'obbligo riferiti ad altri diritti.

PUNTO 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contemuto 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;

Per quanto attiene al presente punto, lo scrivente segnala che un'approfondita analisi è stata effettuata **nell'allegato n.6**. Si riporta a seguito una sintesi:

Si è verificata l'esistenza di formalità ed in particolare:

a) ISCRIZIONE CONTRO

IPOTECA VOLONTARIA

relativamente al diritto di piena proprietà pari a 1/1 dei beni censiti nel Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) oggetto della presente relazione.

ISCRIZIONE CONTRO

derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

relativamente al diritto di piena proprietà pari a 1/1 dei beni censiti nel Comune di CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) oggetto della presente relazione.

c) IPOTECA GIUDIZIALE

d) IPOTECA GIUDIZIALE

Si riportano di seguito i costi per le eventuali cancellazioni che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

a) per la cancellazione delle ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Perché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito:

1. Imposta di registro: 200€
2. Trascrizione: 35€
3. Marche da bollo: 155€
4. Onorario Notaio

b) i costi di cancellazione del pignoramento sono

1. € 200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
2. € 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972);
3. € 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

Si rileva che è presente una servitù precipua quella di passo gravante la particella 102 del foglio 22 del catasto terreni del comune di Castelnuovo Berardenga, trascritta il 24 marzo 1982 al n.reg. part. 1399.

DIFFORMITA' RICONTRATE

IMMOBILE A: [REDACTED]

Le opere non conformabili mediante pratica edilizia in sanatoria sono:

- Chiusura del terrazzo al Piano secondo con realizzazione di cucina interna ([REDACTED] OPERE 1);
- Installazione copertura in telo impermeabile dal carattere fisso alla pergola sulla terrazza del piano terra ([REDACTED] OPERE 2);
- Abitazione in locali magazzino al piano S1.

Essendo in presenza, anche di molti errori di rappresentazione ed incongruità interni ed esterni, oltre che a difformità, vi è la necessità di presentare scia in sanatoria (con allegata opportuna documentazione fotografica e documentale al fine di ridurre le opere incongruenti da sanare, rientranti nella definizione di errori grafici).

IMMOBILI B-C: MAGAZZINI

Per i magazzini in oggetto si renderà necessaria Scia in sanatoria con attestazione di rispondenza strutturale (aperture, ammorzamenti interni, due rampe di scale esterne). Da tenere conto della probabile sanzione ai fini dell'autorizzazione del vincolo idrogeologico.

Date le altre procedure di sanatoria necessarie negli altri edifici dell'intero complesso si ritiene opportuno la predisposizione di un unico permesso a costruire in sanatoria per tutti gli immobili del compendio. A seguito di regolarizzazione urbanistica si renderà necessario l'aggiornamento catastale.

IMMOBILE D: DEPENDANCE

La complessità della situazione urbanistica di questo immobile, diversificata tra piano S1 (magazzino trasformato in camere ricettive) e i piani terra e primo, (abitazioni attualmente camere ricettive al PT e abitazioni al P1) prevede una regolarizzazione che può essere affrontata in modi diversi. In ogni caso si necessita di Scia in sanatoria con dichiarazione di rispondenza strutturale (o in via cautelativa di Accertamento di conformità in sanatoria), con l'esecuzione di eventuali opere interne ed esterne di adeguamento, aprendo la strada alle tre ipotesi di destinazione da far assumere al piano terra e primo. Si segnala che in tale sanatoria è opportuno inserire anche le scale che corrono esternamente all'edificio, in quanto conformate diversamente da quanto rappresentato nelle pratiche. È da tenere conto della probabile sanzione ai fini dell'autorizzazione del vincolo idrogeologico.

Date le altre procedure di sanatoria necessarie negli altri edifici dell'intero complesso si ritiene opportuno la predisposizione di un unico permesso a costruire in sanatoria per tutti gli immobili del compendio. A seguito di regolarizzazione urbanistica si renderà necessario l'aggiornamento catastale.

IMMOBILI E: MAGAZZINI

Per quanto riguarda i magazzini interni all'edificio E2, a nord del bene denominato "dependance", da un punto di vista urbanistico risulta coerente con quanto riportato nel Condono n.152/1986. Anche le planimetrie catastali sembrano essere collimanti con lo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda i magazzini interni all'edificio E1, a sud del bene denominato "dependance", da un punto di vista urbanistico, rispetto alla licenza di Costruzione n.3224 del 26.06.1970, presentano diverse discrasie. Per tale bene si rende necessario Accertamento di conformità in sanatoria (permesso di costruire in sanatoria), anche per parti strutturali interne, e l'eventuale adeguamento mediante opere per ridurre le superfici accessorie in aumento rispetto al titolo, come indicato sopra (tranne che nell'opzione B e D). È da tenere conto della probabile sanzione ai fini dell'autorizzazione del vincolo idrogeologico. Date le altre procedure di sanatoria necessarie negli altri edifici dell'intero complesso si ritiene opportuno la predisposizione di un unico permesso a costruire in sanatoria per tutti gli immobili del compendio. A seguito di regolarizzazione urbanistica si renderà necessario l'aggiornamento catastale. In ogni caso si renderà necessaria l'eliminazione dei detriti interni ai magazzini.

IMMOBILI F: MAGAZZINI

Per le discrasie riscontrate esternamente (madonnini) si prevede di depositare una Cila "tardiva" ai sensi dell'art.136 c.6 della l.r.65/2014. Date le altre procedure di sanatoria necessarie negli altri edifici dell'intero complesso si ritiene opportuno la predisposizione di un unico permesso a costruire in sanatoria per tutti gli immobili del compendio.

IMMOBILI H-P: VILLA CON PISCINA

Oltre ai ripristini, per le discrasie riscontrate si renderà necessaria CILA "tardiva" ai sensi dell'art.136 c.6 della l.r.65/2014 eventualmente corredata da richiesta di deroga ASL. A fronte di questi cambiamenti sarà poi necessario predisporre una SCA per l'agibilità di questi locali così conformati. Date le altre procedure di sanatoria necessarie negli altri edifici dell'intero complesso si ritiene opportuno la predisposizione di un unico permesso a costruire in sanatoria per tutti gli immobili del compendio. A seguito di regolarizzazione urbanistica si renderà necessario l'aggiornamento catastale.

IMMOBILI L: MAGAZZINI

Dette opere, da un punto di vista urbanistico risultano coerenti con quanto riportato nel Condono n.486/1985. Da un punto di vista catastale si rende necessario un loro aggiornamento, tenendo in considerazione che alcune di esse sono crollate. Nell'allegato L di seguito si riporta la sovrapposizione dello stato dei luoghi in magenta con le planimetrie catastali agli atti.

IMMOBILE X: CAPANNO SU TERRENO foglio 22 particella 65:

Per tale capanno (tettoia chiusa su tre lati,) non esistono pratiche edilizie; pertanto, si rende necessaria la regolarizzazione. A tal proposito, in base alle norme vigenti è improbabile la possibilità di regolarizzazione.

CONCLUSIONE: Date le altre procedure di sanatoria necessarie negli altri edifici dell'intero complesso si ritiene opportuno la predisposizione di un unico permesso a costruire in sanatoria per tutti gli immobili del compendio. Si renderà necessaria, a esito favorevole delle pratiche in sanatoria, la corretta variazione catastale. Inoltre, andranno effettuate alcune opere di rimessa in pristino, come specificato nel rapporto di valutazione e nelle schede dei singoli edifici.

QUANTIFICAZIONE RIMESSE IN PRISTINO:

TOTALE SCHEDA A - **IMMOBILE** ████████ = 5.951,10 €

TOTALE SCHEDA E - **IMMOBILI MAGAZZINI**= 33.773,40

TOTALE SCHEDA H/P - **IMMOBILI VILLA** ████████ **E PISCINA**= 17.904,54 €

TOTALE SCHEDA X **DEMOLIZIONI E SMALTIMENTI CAPANNO**= 2.609,593 €

TOTALE COMPLESSIVE OPERE NECESSARIE INTERO COMPENDIO = 60,934,00 €

- Sanzioni amministrative: ordinariamente non inferiore a 1.032,00 € ma in questo caso specifico verosimilmente non inferiore a 15.000,00 €

- Spese tecniche per sanatorie, aggiornamenti catastali: 25.000,00 €

Totale: 100.934,00 €

PUNTO 7) *descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. 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.;*

Una descrizione puntuale ed esaustiva, divisa per immobili è stata effettuata nelle **schede allegate A, B, C, D, E, F, H-P, L, X**. A seguito si riporta una sintesi:

Gli immobili di interesse risultano essere, attualmente, così censiti (*cf. visure catastali allegati e schema suddivisione fabbricati allegati alla presente relazione d'Ufficio*):

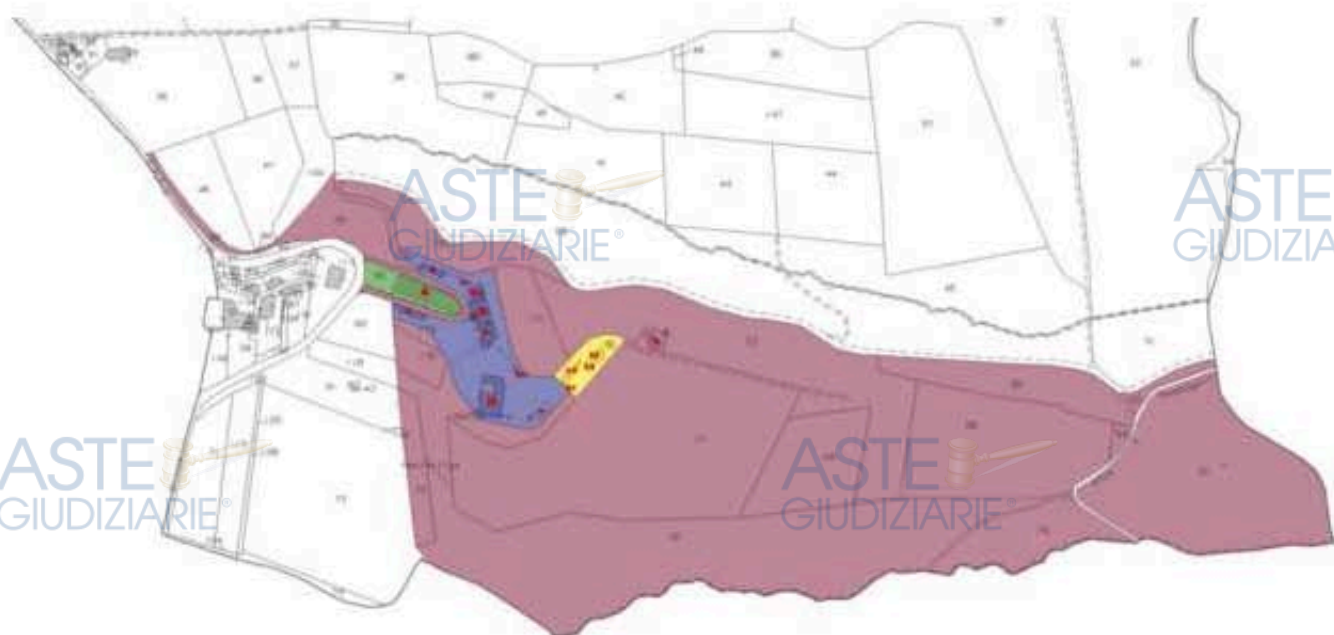
La proprietà comprende il complesso immobiliare a destinazione ricettiva (albergo) in Comune di Castelnuovo Berardenga, località Maciallina, Strada di Maciallina 1, composto di un fabbricato denominato "██████" collocato al piano terra con ampia terrazza e ristorante, avente l'insegna "██████", e al piano primo dello stesso immobile. Vi è poi un piano seminterrato ospitante dei magazzini e un piano terzo di dimensioni più ridotte a destinazione residenziale. A completamento vi sono ad alcune aree di rispetto destinate a strade ed aree di sosta.

Oltre a questo, vi è il complesso immobiliare nel medesimo comune, località Macialla, composto da un fabbricato principale denominato "Villa ██████", posto sui piani seminterrato, terreno, primo e secondo, destinato ad attività ricettiva condotta come C.A.V. (Case Appartamenti Vacanze), con piccolo parco e piscina, oltre ad alcuni locali uso magazzino, appartamenti per civile abitazione ubicati interno all'immobile che denominiamo "Dependance", vari appezzamenti di terreno a

destinazione agricola circostanti il complesso immobiliare suddetto. In posizione Est rispetto a Villa [REDACTED] e a nord della piscina vi sono altri piccoli magazzini;

Il compendio non risulta occupato dal debitore o dalla sua famiglia in quanto risultano (Allegato 7) condotti come strutture ricettive dai locatari in essere come da contratto (data di registrazione 10/05/2018 al numero 2941 serie 3T del 2018) stipulato, prima della trascrizione del pignoramento, tra la proprietà [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro-tempore [REDACTED]

[REDACTED] in persona del legale rappresentante [REDACTED]. In linea generale, anche a seguito dei recenti interventi di ristrutturazione/manutenzione straordinaria effettuati gli immobili versano in buono stato di manutenzione, tanto che sono regolarmente usati a struttura ricettiva durante tutta la stagione. (In specifico gli immobili denominati [REDACTED], Villa [REDACTED] con parco e Piscina, i garages e i magazzini. Soltanto alcuni immobili accessori e non destinati agli avventori della struttura versano in precario stato di manutenzione (Magazzini allegato L). Altri magazzini sono occupati da detriti (Magazzini a nord e sud della Dependance di cui all' allegato E).



TERRENI IN OGGETTO



VILLA [REDACTED] E MAGAZZINI Part.63



[REDACTED] Part.85



MAGAZZINI Part.125

PARTICOLARE DEGLI EDIFICI



Complesso immobiliare a destinazione ricettiva (albergo) in Comune di Castelnuovo Berardenga, località Maciallina, composto di un fabbricato detto "██████████" elevato su due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato a destinazione fabbrica, con ampia terrazza e ristorante al piano terra, avente l'insegna "██████████", oltre ad alcune aree di rispetto destinate a strade ed aree di sosta.

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 85, subalterno 7;**
Piano S1, categoria D/7, rendita catastale €. 2.506,00;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 85, subalterno 8;**
Piano T, 1 e 2, categoria D/2, rendita catastale €. 17.448,00;

Catasto	Titolari	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	85	7	Cat.D/7			Euro: 2506,00		
F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T-1 - 2	22	85	8	Cat.D/2			Euro: 17448,00		

BCNC - il reseau rappresentato dal subalterno 9 della particella 85 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 85).

La particella 85 è confinante con la particella di proprietà n.102. Confina inoltre con altra particella n.60 non di proprietà.

Fabbricato B, magazzini retrostanti ██████████ (nord).

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 6;**
Piano T, categoria C/2, Classe 04, Consistenza 21 mq, rendita catastale €. 32,54;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 7;**

Piano T, categoria C/2, Classe 04, Consistenza 36 mq, rendita catastale € 55,78;

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 8;**

Piano T, categoria C/2, Classe 04, Consistenza 29 mq, rendita catastale € 44,93;

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 9;**

Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 87 mq, rendita catastale € 112,33;

○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	6	Cat.C/2	04	21 m ²	Euro: 32,54		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	7	Cat.C/2	04	36 m ²	Euro: 55,78		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	8	Cat.C/2	04	29 m ²	Euro: 44,93		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	9	Cat.C/2	03	87 m ²	Euro: 112,33		

Fabbricato C, magazzini antistanti, [REDACTED] (sud).

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 10;**

Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 90 mq, rendita catastale € 116,20;

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 11;**

Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 25 mq, rendita catastale € 32,28;

○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	10	Cat.C/2	03	90 m ²	Euro: 116,20		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	11	Cat.C/2	03	25 m ²	Euro: 32,28		

Fabbricato D, edificio denominato "Dependance".

Magazzino al piano S1:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 20;**

Piano S1, categoria C/2, Classe 01, Consistenza 186 mq, rendita catastale € 172,91;

Abitazioni condotte come CAV, piano terra e primo della "Dependance":

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 23;**

Piano T, categoria A/2, Classe 02, Consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 232,41;

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 24;**

Piano T, categoria A/2, Classe 02, Consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 232,41;

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 25;**
Piano T, categoria A/2, Classe 02, Consistenza 2,5 vani, rendita catastale €. 232,41;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 26;**
Piano T, categoria A/2, Classe 02, Consistenza 2,5 vani, rendita catastale €. 232,41;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 27;**
Piano T e 1, categoria A/2, Classe 02, Consistenza 3,5 vani, rendita catastale €. 325,37;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 28;**
Piano T e 1, categoria A/2, Classe 02, Consistenza 3,5 vani, rendita catastale €. 325,37;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 29;**
Piano T, categoria A/2, Classe 02, Consistenza 4,5 vani, rendita catastale €. 418,33;

C	F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	30	Cat.C/2	01	186 m²	Euro: 172,91
	F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	23	Cat.A/2	02	2,5 vani	Euro: 232,41
	F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	24	Cat.A/2	02	2,5 vani	Euro: 232,41
	F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	25	Cat.A/2	02	2,5 vani	Euro: 232,41
	F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	26	Cat.A/2	02	2,5 vani	Euro: 232,41
	F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T-1	22	63	27	Cat.A/2	02	3,5 vani	Euro: 325,37
	F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T-1	22	63	28	Cat.A/2	02	3,5 vani	Euro: 325,37
	F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	29	Cat.A/2	02	4,5 vani	Euro: 418,33

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASTELNUOVO BERARDENGA		22	63	88417	22/06/2011

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
3	località maciallina		T			INGRESSO - BCNC AI SUB 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29
4	località maciallina		1			TERRAZZA - BCNC AI SUB 27 E 28
5	località maciallina		1			TERRAZZA - BCNC AI SUB 27 E 28

Fabbricato E1, edificio magazzini a sud della "Dependance".

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 12;**
Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 37 mq, rendita catastale €. 47,77;

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 13;**
Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 87 mq, rendita catastale €. 112,33;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 17;**
Piano S2, categoria C/2, Classe 02, Consistenza 72 mq, rendita catastale €. 78,09;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 18;**
Piano S2, categoria C/2, Classe 02, Consistenza 52 mq, rendita catastale €. 56,40;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 19;**
Piano S2, categoria C/2, Classe 02, Consistenza 49 mq, rendita catastale €. 53,14;

Fabbricato E2, edificio magazzini a nord della "Dependance"

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 14;**
Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 45 mq, rendita catastale €. 58,10;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 15;**
Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 74 mq, rendita catastale €. 95,54;

○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	12	Cat.C/2	03	37 m ²	Euro: 47,77		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	13	Cat.C/2	03	87 m ²	Euro: 112,33		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	14	Cat.C/2	03	45 m ²	Euro: 58,10		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	15	Cat.C/2	03	74 m ²	Euro: 95,54		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S2	22	63	17	Cat.C/2	02	72 m ²	Euro: 78,09		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S2	22	63	18	Cat.C/2	02	52 m ²	Euro: 56,40		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S2	22	63	19	Cat.C/2	02	49 m ²	Euro: 53,14		

Magazzini F1 e F2.

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 21;**
Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 8 mq, rendita catastale €. 10,33;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 22;**
Piano S1, categoria C/2, Classe 06, Consistenza 21 mq, rendita catastale €. 46,64;

<input type="checkbox"/>	F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	21	Cat.C/2	03	8 m ²	Euro: 10,33		
<input type="checkbox"/>	F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	22	Cat.C/2	06	21 m ²	Euro: 46,64		

Fabbricato H, denominato "Villa ██████" con piccolo parco e piscina (P).

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 16;**
Piano S1, T,1 e 2 categoria D/2, rendita catastale €. 11902,00;

<input type="checkbox"/>	F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1-T - 1-2	22	63	16	Cat.D/2			Euro: 11902,00		
--------------------------	---	-------------------	---	----	----	----	---------	--	--	----------------	--	--

Elenco Immobili Graffiti

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
22	63	30	STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1-T - 1-2					R.Euro:11902,00	
22	63	31							
22	63	16							

Sono inoltre presenti dei BCNC

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
CASTELNUOVO BERARDENGA		22	63	88417	22/06/2011	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	località maciallina		T			RESEDE - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI
2	località maciallina		S2			TUNNEL - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI

La particella 63 è confinante con particelle di proprietà quali: part. 101, 102, 169, 171, 125, 175, 176, 173. Confina inoltre con altra particella n.60 non di proprietà.

Fabbricati L1, L2, L3 e L4 magazzini a nord della piscina di "Villa ██████".

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 2;**
Piano T, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 9 mq, rendita catastale €. 11,62;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 3;**
Piano T, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 17 mq, rendita catastale €. 21,95;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 4;**
Piano T, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 16 mq, rendita catastale €. 20,66;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 5;**
Piano T, categoria C/2, Classe 05, Consistenza 9 mq, rendita catastale €. 16,73;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 6;**
Piano T, categoria C/2, Classe 05, Consistenza 8 mq, rendita catastale €. 14,87;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 7;**
Piano T, categoria C/2, Classe 05, Consistenza 24 mq, rendita catastale €. 44,62;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 8;**
Piano T, categoria C/2, Classe 05, Consistenza 27 mq, rendita catastale €. 50,20;

○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	125	2	Cat.C/2	03	9 m ²	Euro: 11,62		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	125	3	Cat.C/2	03	17 m ²	Euro: 21,95		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	125	4	Cat.C/2	03	16 m ²	Euro: 20,66		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	125	5	Cat.C/2	05	9 m ²	Euro: 16,73		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	125	6	Cat.C/2	05	8 m ²	Euro: 14,87		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	125	7	Cat.C/2	05	24 m ²	Euro: 44,62		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	125	8	Cat.C/2	05	27 m ²	Euro: 50,20		

BCNC - il resede rappresentato dal subalterno 1 della particella 125 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 125).

La particella 125 è confinante con particelle di proprietà quali: part. 63, 67, 77, 171, 175

Riepilogo Parti "a comune" foglio 22:

- il resede rappresentato dal subalterno 1 della particella 63 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 63);

- il tunnel rappresentato dal subalterno 2 della particella 63 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 63);

- l'ingresso rappresentato dal subalterno 3 della particella 63 (bene comune non censibile ai subalterni da 23 a 29 compresi della particella 63);

- le terrazze rappresentate dai subalterni 4 e 5 della particella 63 (beni comuni non censibili ai subalterni 27 e 28 della particella 63);

- il resede rappresentato dal subalterno 1 della particella 125 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 125);

- il resede rappresentato dal subalterno 9 della particella 85 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 85).

CATASTO TERRENI

- **Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 48;**
SEMINATIVO, Classe 04, Consistenza 3590 mq, R.D. €. 4,64; R.A. €. 5,56, Partita 1515;
- **Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 52;**
BOSCO CEDUO, Classe 02, Consistenza 800 mq, R.D. €. 0,54; R.A. €. 0,12, Partita 1542;
- **Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 65;**
PASCOLO ARB, Classe 01, Consistenza 430 mq, R.D. €. 0,33; R.A. €. 0,11, Partita 1542;
- **Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 67;**
SEMINATIVO, Classe 04, Consistenza 19390 mq, R.D. €. 25,04; R.A. €. 30,04, Partita 1542;
- **Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 68;**
VIGNETO, Classe 02, Consistenza 14850 mq, R.D. €. 88,20; R.A. €. 53,69;
- **Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 69;**
SEMINATIVO, Classe 04, Consistenza 370 mq, R.D. €. 0,48; R.A. €. 0,57; Partita 1542;
- **Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 70;**
SEMINATIVO ARBOR, Classe 02, Consistenza 21910 mq, R.D. €. 96,18; R.A. €. 62,24; Partita 1542;
- **Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 75;**
SEMINATIVO, Classe 03, Consistenza 2290 mq, R.D. €. 5,91; R.A. €. 5,91; Partita 1542;
- **Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 77;**
VIGNETO, Classe 02, Consistenza 31700 mq, R.D. €. 188,27; R.A. €. 114,60;

- **Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 78;**
SEMINATIVO, Classe 03, Consistenza 35330 mq, R.D. € 91,23; R.A. € 91,23; Partita 1542;
- **Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 79;**
SEMINATIVO, Classe 02, Consistenza 6000 mq, R.D. € 26,34; R.A. € 20,14; Partita 1542;
- **Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 83;**
SEMINATIVO ARBOR, Classe 03, Consistenza 7460 mq, R.D. € 19,26; R.A. € 15,41; Partita 1542;
- **Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 86;**
BOSCO MISTO, Classe 02, Consistenza 6280 mq, R.D. € 5,84; R.A. € 0,97; Partita 1542;
- **Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 98;**
ULIV VIGN, Classe 03, Consistenza 820 mq, R.D. € 2,33; R.A. € 2,33; Partita 531;
- **Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 99;**
SEMINATIVO ARBOR, Classe 03, Consistenza 100 mq, R.D. € 0,26; R.A. € 0,21; Partita 531;
- **Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 101;**
BOSCO MISTO, Classe 02, Consistenza 680 mq, R.D. € 0,63; R.A. € 0,11; Partita 2707;
- **Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 102;**
ULIV VIGN, Classe 03, Consistenza 1020 mq, R.D. € 2,90; R.A. € 2,90; Partita 2707;
- **Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 169;**
BOSCO MISTO, Classe 02, Consistenza 4570 mq, R.D. € 4,25; R.A. € 0,71;
- **Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 171;**
ULIV VIGN, Classe 03, Consistenza 3858 mq, R.D. € 10,96; R.A. € 10,96;
- **Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 173;**
ULIVETO, Classe 03, Consistenza 449 mq, R.D. € 1,04; R.A. € 1,16;
- **Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 175;**
ULIVETO, Classe 03, Consistenza 4262 mq, R.D. € 9,91; R.A. € 11,01;
- **Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 176;**
ULIVETO, Classe 03, Consistenza 1479 mq, R.D. € 3,44; R.A. € 3,82;

CONFINI TERRENI

Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga nel foglio 22:

- particella 48, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, Strada, particelle 49, 100, 50;
- particella 52, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, Acque fgl. 35, Strada, particelle 51;
- particella 65, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà;
- particella 67, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, particelle 50;
- particella 68, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà;
- particella 69, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà;
- particella 70, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà; Acque fgl. 35, foglio 32 particelle 9, 10;
- particella 75, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, particelle 73, 81, 116;
- particella 77, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà;
- particella 78, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, particelle 73, foglio 32 particelle 1,4, 95, 215;
- particella 79, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, foglio 32 particelle 95, 8,17;
- particella 83, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà;
- particella 86, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, particelle 50;
- particella 98, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, Strada, particelle 46, 49;
- particella 99, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, particelle 47, 49;
- particella 101, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, particelle 50;
- particella 102, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, Strada, particelle 60;
- particella 169 (ex146 in parte), CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, particelle 50;
- particella 171 (ex141 in parte), CONFINANTE CON: Terreni di proprietà;
- particella 173 (ex144 in parte), CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, Strada, particelle 60;
- particella 175 (ex144 in parte), CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, Strada, particelle 118;
- particella 176 (ex61 in parte), CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, Strada, particelle 60, 118;

SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE [REDACTED]:

Piano S1: Magazzini = c.a. 765 mq

**Piano Terra: Ricettivo = c.a. 632 mq + Porticato: c.a. 159 mq + Terrazza: c.a. 157 mq
Totale: c.a. 948 mq**

Piano primo: Ricettivo = c.a. 614 mq

Piano secondo: Ricettivo = c.a. 68 mq

Resede: c.a. 760 mq

SINTESI CONSISTENZA IMMOBILI MAGAZZINI B-C:

Piano S1: Magazzino B = c.a. 90 mq

Piano Terra: Magazzino B = c.a. 90 mq

Piano S1: Magazzino C = c.a. 116.40 mq

Piano Terra: Terrazza Magazzino C = c.a. 120 mq

Altri spazi:

Strada carrabile distributiva: c.a. 859 mq

Area a parcheggio: c.a. 1450 mq

Area (di cui alcune parti carrabili) magazzino C: c.a. 321 mq

SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE DEPENDANCE:

Piano S1: Magazzini (trasformati in miniappartamenti) = c.a. 157 mq

Locale tecnico S1: c.a. 48 mq

Scalinate laterali: c.a. 41mq

Piano Terra: Alloggi: c.a. 218 mq

Marcia piede esterno: c.a. 48 mq

Piano primo: Alloggi: c.a.195 mq

Altri spazi:

Terreni nei pressi della Dependance e dei magazzini: c.a. 1820 mq

SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE MAGAZZINI E1:

Piano S2: Magazzini = c.a. 174 mq

Piano S1: Magazzini = c.a. 126 mq

Piano terra: Terrazza = c.a. 155 mq

SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE MAGAZZINI E2:

Piano S1: Magazzini = c.a. 118 mq



Piano terra: Terrazza = c.a. 130 mq



SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE MAGAZZINO F1:

Piano S1: Magazzino = c.a. 22 mq



SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE MAGAZZINO F2:

Piano S1: Magazzino = c.a. 8 mq



SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE VILLA [REDACTED]:

Piano S1: Locali tecnici = c.a. 72.15 mq

Piano S1: Camere e bagni = c.a. 102 mq

Giardinetti e spazi esterni piano S1 = c.a. 85 mq



Piano terra: Ricettivo = c.a. 294 mq

Corte ingresso = c.a. 102 mq

Terrazze al piano terra = c.a. 66 mq + Veranda = 87 mq



Piano primo: Ricettivo = c.a. 187 mq

Terrazza e scale esterne = c.a. 25 mq

Piano secondo: Ricettivo = c.a. 33 mq



SINTESI CONSISTENZA PISCINA:

Piscina = c.a. 99 mq

Locale tecnico = c.a. 5.30 mq



Altri spazi:





Resedi e giardini Villa [REDACTED]: c.a. 1992 mq

Viabilità interna Villa [REDACTED]: c.a. 703 mq

Spazi circostanti alla Piscina: c.a. 631 mq



SINTESI CONSISTENZA IMMOBILI MAGAZZINI L:

Magazzino L1 = c.a. 12.33 mq

Magazzino L3 = c.a. 16.35 mq



Altri spazi:

Resede e viabilità particella: c.a. 1557 mq



SINTESI DELLE SUPERFICI COMMERCIALI



	Destinazione	Superficie Calpestatibile (Composti misti fino a 50 cm e metà di quelli resonanti)	Coeff. Omogeneità	Superf. Commerciale (mq)
§. 22, part. 85, sub. 7)	Magazzini (locali accessori collegati ai vani principali) h massima 2,40 - PIANO S1	823,81	25%	206,13
	Locali tecnici (h. minima 1,50) - PIANO S1	19,50	15%	2,93
	Loggia di ingresso (fino a 25 mq) - PIANO S1	3,30	25%	0,83
	Locali ricettività - PIANO TERRA	874,61	100%	874,61
	Portici e patii (fino a 25 mq) - PIANO TERRA	26,00	35%	9,10
§. 22, part. 85, sub. 8)	Portici e patii (oltre 25 mq) - PIANO TERRA	148,00	10%	14,80
	Terrazze (fino a 25 mq) - PIANO TERRA	25,00	25%	6,25
	Terrazze (oltre 25 mq) - PIANO TERRA	131,48	10%	13,15
	Locali ricettività - PIANO PRIMO	813,78	100%	813,78
	Balcone (fino a 25 mq) - PIANO PRIMO	19,50	25%	4,88
	Locali ricettività - PIANO SECONDO	88,12	100%	88,12
	Balcone (fino a 25 mq) - PIANO SECONDO	24,87	25%	6,17
	Resede retristante (Vile e Villini fino a 25 mq)	20,00	10%	2,00
	Resede retristante (Vile e Villini oltre a 25 mq)	847,20	2%	16,94
			Totale S. Com.	



	Destinazione	Superficie Calpestabile (Compresi spazi fino a 30 cm e a metà di quelli comuni)	Coef. Omogeniz.	Superf. Commerciale (mq)
(F. 22, part.63, sub. 6,7 e 8)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vari principali) h minima 1,50 - PIANO TERRA	103,38	20%	20,68
(F. 22, part.63, sub. 9)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vari principali) h minima 1,50 - PIANO S1	103,38	20%	20,68
(F. 22, part.63, sub. 10 E 11)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vari principali) h minima 1,50 - PIANO S1	135,40	20%	27,08
(F. 22, part.63, terrazzi)	Terrazze (fino a 25 mq) - PIANO TERRA	25,00	35%	8,75
	Terrazze (oltre a 25 mq) - PIANO TERRA	35,00	10%	3,50
posti auto nelle vicinanze	Posti auto scoperti (1 posto auto 13,50mq)	125,00	20%	125,00
SCALE ESTERNE part.63	Scale esterne	15,13	15%	2,27

TOTALE S.COM. MAGAZZINI B-C	213,95
-----------------------------	--------

	Destinazione	Superficie Calpestabile (Compresi spazi fino a 30 cm e a metà di quelli comuni)	Coef. Omogeniz.	Superf. Commerciale (mq)
(F. 22, part.63, sub. 17,18 e 19)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vari principali) h minima 1,50 - S2	211,54	20%	42,31
(F. 22, part.63, sub. 12 e 13)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vari principali) h minima 1,50 - PIANO S1	148,27	20%	29,65
(F. 22, part.63, sub. 14 e 15)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vari principali) h minima 1,50 - PIANO S1	148,05	20%	29,61
SCALE ESTERNE part.63	Scale esterne	37	15%	5,55

Lastrici solari non computati in quanto privi dei parapetti per essere fruibili

TOTALE S.COM. MAGAZZINI E1-E2	107,12
-------------------------------	--------

	Destinazione	Superficie Calpestabile (Compresi spazi fino a 30 cm e a metà di quelli comuni)	Coef. Omogeniz.	Superf. Commerciale (mq)
(F. 22, part.63, sub. 21)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vari principali) h minima 1,50 - S2 - PIANO S1	31,30	20%	6,26
(F. 22, part.63, sub. 22)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vari principali) h minima 1,50 - PIANO S1	12,78	20%	2,56

(F. 22, part.63)	Resedi particella 63 (non giardino villa) fino a 25 mq	25,00	15%	3,75
	Resedi particella 63 (non giardino villa) fino a 25 mq	2938 circa	5%	146,90

TOTALE S.COM. MAGAZZINI F	8,82
---------------------------	------

RESEDI	150,70
--------	--------

	Destinazione	Superficie Colpestabile (compresi muri fino a 10 cm e a metà di quelli esterni)	Coeff. Omogeniz.	Superf. Commerciale (mq)
(F. 22, part. 63, sub. 16 - graffiato 30)	Locali ricettivi/abitativi - PIANO S1	126,07	100%	126,07
	Locali tecnici (h. minima 1,50) - PIANO S1	109,81	15%	16,47
	Locali ricettivi/abitativi - PIANO TERRA	586,81	100%	586,81
	Lectico solare (legittimo senza veranda) fino a 25 mq - PIANO TERRA	25,00	25%	6,25
	Lectico solare (legittimo senza veranda) oltre a 25 mq - PIANO TERRA	120,81	90%	108,73
	Locali ricettivi/abitativi - PIANO PRIMO	241,35	100%	241,35
	Terracce (fino a 25 mq) - PIANO PRIMO	17,37	15%	2,61
	Scale esterne	5,20	15%	0,78
	Loggetta (fino a 25 mq) - PIANO PRIMO	3,45	35%	1,21
	Locali ricettivi/abitativi - PIANO SECONDO	45,00	100%	45,00
	RESEDE PISCINA E VASCA (fino a 25 mq)	25,00	10%	2,50
	RESEDE PISCINA E VASCA (oltre a 25 mq)	125,00	2%	10,50
	Locali tecnici (h. minima 1,50) - PISCINA	5,30	15%	0,80
	(F. 22, part. 63, sub. 31 - graffiato 30)	Corte (fino a 25 mq) - PIANO TERRA	25,00	10%
Corte (oltre a 25 mq) - PIANO TERRA		76,48	2%	1,53
Resede, giardini villa (fino a 25 mq) - PIANO TERRA		25,00	10%	2,50
Resede, giardini villa (oltre a 25 mq) - PIANO TERRA		1006,00	2%	81,72

TOTALE S.COM. [REDACTED]	910,36
--------------------------	--------

TOTALE S.COM. PISCINA E RESEDE CIRCOSTANTE	13,80
--	-------

TOTALE S.COM. GIARDINI E RESEDE [REDACTED]	84,15
--	-------

MAGAZZINI F

	Destinazione	Superficie Colpestabile (compresi muri fino a 10 cm e a metà di quelli esterni)	Coeff. Omogeniz.	Superf. Commerciale (mq)
(F. 22, part. 125, sub. 2)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - S2 - PIANO TERRA	17,40	20%	3,48
(F. 22, part. 125, sub. 5 e 6)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO TERRA	20,00	20%	4,00
(F. 22, part. 125)	Resedi particella 125 (non giardini villa) fino a 25 mq	25,00	15%	3,75
	Resedi particella 125 (non giardini villa) fino a 25 mq	1532 circa	5%	76,60

TOTALE S.COM. MAGAZZINI F	7,48
---------------------------	------

RESEDI	80,35
--------	-------

TOTALI S. COMMERCIALI

Totale S.Com. [REDACTED]	1726,16
TOTALE S.COM. MAGAZZINI B-C	213,95
TOTALE S.COM. DEPENDANCE	466,52
TOTALE S.COM. MAGAZZINI E1-E2	107,12
TOTALE S.COM. MAGAZZINI F	8,82
RESEDI magazzini p63	150,70
TOTALE S.COM. VILLA [REDACTED]	910,36
TOTALE S.COM. PISCINA E RESEDE CIRCOSTANTE	13,80
TOTALE S.COM. GIARDINI E RESEDI VILLA [REDACTED]	924,15
TOTALE S.COM. MAGAZZINI F	7,48
RESEDI p125	30,45
totale S.COMMERCIALE immobili	3440,41
totale S.COMMERCIALE resedi e giardini	1169,10

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

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

se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

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

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

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

Per quanto riguarda CDU, essi sono riportati nell'**allegato 4**. Le planimetrie in atti sono quelle riferite all'estratto di mappa (foglio 22). Si evidenzia che la planimetria del terreno alla particella 65 riporta la presenza di un capanno (SCHEDA X) abusivo e andrà corretta dopo iter di sanatoria. Le planimetrie degli immobili sono state analizzate nelle relative schede allegare, si riporta che saranno necessari aggiornamenti catastali dopo adeguato iter di

sanatoria descritto nelle medesime schede. Si evidenzia che alcuni magazzini presenti nella particella 125, sono ad oggi crollati pertanto si ritiene utile anche tale aggiornamento eliminando le parti non più esistenti.

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

I beni descritti ricadono all'interno dei seguenti vincoli:

Vincolo Idrogeologico R.D.L. n. 3267/1923 e L.R. 39/2000

Aree sensibili ai sensi dell'art.10.1 PTC Provincia di Siena – Vincolo Medio



Per l'area in oggetto si considera vigente il Piano Operativo Comunale in quanto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°47 del 29/07/2025 e pienamente vigente dal 21/11/2025:

L'utilizzazione prevista è d1;

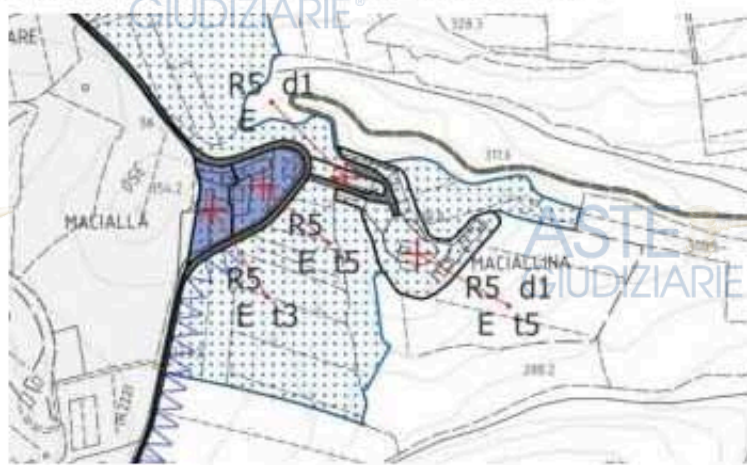
Edifici classificati in tessuto E, Art. 63 Criteri di articolazione del territorio rurale – comma 6: L'ambito R5 – le Masse di Siena - e dominato dall'associazione tra seminativo e vigneto.

I Beni sono censiti come:

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

Art. 28 Disciplina di intervento di tipo 6 (t6), classificato ai sensi dell'art.66.

Art. 46 Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.



Si allegano i certificati di destinazione urbanistica ricevuti dal preposto ufficio del Comune di Castelnuovo Berardenga si veda allegato 2A). Per quanto riguarda CDU, essi sono riportati nell'**allegato 4**.

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

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati ;

Per un'analisi completa si fa riferimento alle **schede degli edifici A, B, C, D, E, F, H, P, L e X** come riportato sopra. Si riporta qui una breve sintesi:

Per la verifica della conformità urbanistica e catastale è stato necessario effettuare campagne di rilievo adeguate. Data la complessità del compendio, i rilievi sono stati effettuati mediante sopralluoghi diretti e indiretti, con strumentazione laser ad alta precisione. In particolare, sono stati rilevati tutti i vani manualmente mediante strumentazione laser mentre per gli esterni sono state eseguite campagne di rilievo mediante scanner laser 3d e voli con drone. I dati così ricavati hanno permesso di eseguire misurazioni mediante software CAD, oltre che alla generazione di nuvole di punti 3D, con la possibilità di interrogazione e navigazione in tempo reale. Tali dati sono poi stati confrontati con quanto pervenuto a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Berardenga (si specifica che non tutte le licenze elencate sono state rintracciate).

Le pratiche di interesse risultano essere le seguenti:

11.1) TITOLI:

Costruzioni ante 1942 e 1967: [REDACTED] e villa [REDACTED]

1. **Licenza di Costruzione n. 168 del 18.05.1964** per erigere un fabbricato ad uso industriale in cui vi erano le Planimetrie di PS1, PT, P1, prospetti e sezioni – Non sono stati reperiti gli elaborati grafici di tale pratica;
2. **Licenza di Costruzione in variante n. 192 del 21.06.1965** per modificare con ampliamento un fabbricato ad uso artigianale in cui vi erano piante e prospetto parte modificata – Non sono stati reperiti gli elaborati grafici di tale pratica;
3. **Agibilità previo sopralluogo (PS1 e P1 esclusione del P2) rilasciata il 11.10.1966;**

4. **Licenza di Costruzione n.13 del 10.06.1967** per modifica al P1 di edificio artigianale;
5. **Agibilità previo sopralluogo (3 quartieri: 13 stanze e 3 uffici) del 21.08.1967;**
6. **Licenza di Costruzione n.3224 del 26.06.1970** per modifica alla copertura e ampliamento di un fabbricato laboratorio artigianale, di una cantina e alloggi per operai;
7. **Abitabilità previo sopralluogo (4 piani, 5 appartamenti, 28 vani utili e 6 accessori) rilasciata il 05.02.1974;**
8. **Licenza di Costruzione n.161 del 16.09.1972** per la costruzione di magazzini e di una cantina;
9. **Abitabilità previo sopralluogo (due magazzini) rilasciata il 05.02.1974;**
10. **Licenza di Costruzione n.245 del 14.01.1975** per la ristrutturazione di una casa colonica;
11. **Autorizzazione edilizia n.6802 del 16.02.1978** per modifica alla copertura di un laboratorio artigianale;
12. **Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.116 (prat.180) del 30.12.1987** per opere interne agli alloggi operai;
13. **Licenza di Costruzione n.43 del 24.03.1987** per la costruzione di una piscina;
14. **Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.117 del 30.12.1987** per opere interne al P1 di cuna casa colonica;
15. **Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.119 del 01.03.1988** per opere interne al P1 di cuna casa colonica;
16. **Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.240 del 02.06.1990** per opere interne all'unità immobiliare adibita ad appartamento nell'immobile "██████████": tale pratica non è stata reperita né dal Comune né dal SUAP;
17. **Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.241 del 02.06.1990** per realizzazione servizi igienici al PS1 e ampliamento cucina al PT nell'immobile "Villa ██████████" o nella "Dependance". tale pratica non è stata reperita né dal Comune né dal SUAP;
18. **Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.313 del 02.06.1990 SOSTITUTIVA della 241/1990** per opere interne al PS1 e ampliamento cucina al PT nell'immobile "Villa ██████████" o nella "Dependance". tale pratica non è stata reperita né dal Comune né dal SUAP;
19. **Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.392 del 18.01.1993** per opere interne al PT di cuna casa colonica;
20. **Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.443 prot. n.639 del 22.01.1994** per opere interne negli uffici e alla mensa al PT e al P1 nelle camere e soggiorno, nell'edificio denominato "██████████".
21. **Sanatoria di opere edilizie Condono n.152/1986, domanda del 1986, concessione accordata il 28.02.1994** per cambio di destinazione d'uso dell'abitazione colonica a residence con deruralizzazione e ampliamento oltre alla costruzione di tre magazzini e di una cisterna;

22. **Autorizzazione edilizia n.14 del 12.03.1994** per riparazione tetto di magazzino e lastrico solare alloggio;
23. **Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 prot. n.10415 del 22.10.1994** per opere interne appartamento sub.3 edificio "██████████" sostituita dalla comunicazione n.9496 del 05/09/199. tale pratica non è stata reperita né dal Comune né dal SUAP;
24. **Concessione Edilizia n.13 del 18.02.1995** per la ristrutturazione del piano S1, PT e P1 del fabbricato Villa ██████████;
25. **Comunicazione ai sensi dell'Art.9 d.l.388/96 prot. n.9496 P.E. n.296/1996 del 05.09.1996** per opere interne edificio adibito a fabbrica (foglio22 part.85 sub.1) e abitativo (foglio 22 part.85 sub.2,3,4 e 5) edificio "██████████" sostituisce la comunicazione n.10415 del 22.10.1994. tale pratica non è stata reperita né dal Comune né dal SUAP;
26. **Sanatoria di opere edilizie Condono n.120 concessione accordata il 16.05.1997** per diversa ubicazione e conformazione della piscina e modifiche alla zona circostante;
27. **Sanatoria di opere edilizie Condono n.121 concessione accordata il 16.05.1997** per opere interne ed esterne al piano terra-S1 dell'immobile "Villa ██████████";
28. **Concessione Edilizia n.37 del 07.05.1998** per miglioramento strutturale con modifiche interne ed esterne mediante accorpamento di unità immobiliari al PT e P1 dell'immobile "██████████";
29. **Comunicazione lavori in variante P.E. n.276/98 (prima variante) prot. n.11095 del 23.07.1998** per modifiche interne al PT e al P1 dell'immobile "██████████";
30. **Concessione Edilizia in variante (seconda variante) n.61 del 03.01.2000** variante alla C.E. n37 del 07/05/1998 e succ. variante prot. n. 11095 del 23/07/1998 per modifiche esterne al P1 dell'immobile "██████████";
31. **D.I.A. 139/2000, P.E. n.79/2000 per cambio d'uso** La pratica contiene il CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' depositato il 18.04.2002 in riferimento all'immobile denominato "██████████";
32. **D.I.A. P.E. n.103 del 10/10/2002** per modifiche interne ai locali e unità abitative del Residence nell'immobile "Villa ██████████";
33. **Sanatoria di opere edilizie Condono n.486 concessione accordata il 23.06.2009 (domanda del 27.26.1987)** per realizzazione di quattro magazzini;
34. **Sanatoria di opere edilizie Condono n.151 concessione accordata il 23.06.2009 (domanda del 29.01.1986)** per diversa ubicazione aperture piano S1 fabbricato laboratorio artigianale immobile denominato "██████████";
35. **Attestazione di Conformità in sanatoria n.18 del 28.06.2011** per pavimentazione e sistemazione area esterna adiacente al fabbricato ricettivo "Villa ██████████";
36. **CILA n.155/2017 del 02/08/2017** per modifiche interne a porzione del PS1 adibito ad ex opificio del fabbricato "██████████";

37. **CILA n.153/2017 del 02/08/2017** per modifiche interne al PT del fabbricato ex alloggi operai denominato "dependance";
38. **CILA n.238/2017 del 21/11/2017** per modifiche interne al PT, P1 del fabbricato ricettivo "Villa [REDACTED]";
39. **CILA n.124/2018** per modifiche interne al magazzino PS1 sottostante il fabbricato "Dependance";
40. **SCIA n.97 del 19/04/2019** per opere interne ed esterne al fabbricato "[REDACTED]";
41. **Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.439** tale pratica non è stata reperita né dal Comune né dal SUAP e non né è chiaro l'oggetto;

AUTORIZZAZIONI ALLO SCARICO:

- 1) **Autorizzazione allo scarico n.033 del 01.12.1997 seguito alla richiesta scarico n.5729/del18.04.2002 (Scadute);**
- 2) **Autorizzazione allo scarico n.004 del 04.02.2011 (Scaduta);**

PRATICHE SUAP

- 0) **Autorizzazione Igienico sanitaria n.97/1991 e del Comune di Castelnuovo Berardenga n.14** per lo svolgimento dell'attività di residence extra-alberghiero riferita all'immobile "Villa [REDACTED]" o "Dependance" non reperita dall'amministrazione;
- 1) **D.I.A. SUAP n.325/2003, P.E. n.132/2003 prot. n.5052 del 07/04/2003** per modifiche interne ampliamento cucina riferita all'immobile "[REDACTED]" non reperita da parte del SUAP;
- 2) **D.I.A. inizio somministrazione clienti albergo prot. n.6149 del 30.04.2010** riferita all'immobile "[REDACTED]" non reperita da parte del SUAP;
- 3) **Pratica SUAP 85/08 prot. n.10221 del 27.06.2008** per variazione attività in case e appartamenti per le vacanze, riferita all'immobile "Villa [REDACTED]" o "Dependance" non reperita dall'amministrazione;
- 4) **PRATICA: FRRMRN54R04G224X-14082018-1856 del 14.08.2018** per subingresso, Codice 55.446R - Case e appartamenti per vacanze Subingresso - Generico - RIC-10 Comunicazione delle caratteristiche, delle attrezzature e dei servizi della struttura - CAV categoria D/2 immobile "Villa [REDACTED]";
- 5) **PRATICA: FRRMRN54R04G224X-22042019-2003 del 22.04.2019** per ripresa attività codice 55.101R - Alberghi - Avvio - 55.101R - Alberghi ASL 54.1 - IG-SAN Alberghi RIC-7 Comunicazione caratteristiche attrezzature e servizi - Albergo - RTA ASL 90. La pratica contiene il CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' depositato il 18.04.2002 (con riferimento alla DIA 139/2000, P.E. 79/2000) immobile "[REDACTED]";
- 6) **PRATICA: FRRMRN54R04G224X-13022020 per denuncia vendita alcolici del 13.02.2020** Si cita il CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' depositato il 18.04.2002 (con riferimento alla DIA 139/2000, P.E. 79/2000) immobile "[REDACTED]";
- 7) **ORDINANZA CC-FSI43569-0001211-15/06/2023 - CSP:4.1.11 prot. Arma: 105/9/2022:** Segnalazione di acque scure nel corso d'acqua identificato con codice TS2410. Con tale ordinanza, e precedente sopralluogo ambientale della Forestale unitamente al personale

ARPAT del 26.10.2022 si richiedevano provvedimenti di adeguamento del processo depurativo e della verifica della validità dell'atto autorizzativo allo scarico.

11.2) DIFFORMITÀ RISCOstrate:

IMMOBILE A: [REDACTED]

Le opere non conformabili mediante pratica edilizia in sanatoria sono:

- Chiusura del terrazzo al Piano secondo con realizzazione di cucina interna ([REDACTED] OPERE 1);
- Installazione copertura in telo impermeabile dal carattere fisso alla pergola sulla terrazza del piano terra ([REDACTED] OPERE 2);
- Abitazione in locali magazzino al piano S1.

Essendo in presenza, anche di molti errori di rappresentazione ed incongruità interni ed esterni, oltre che a difformità, vi è la necessità di presentare scia in sanatoria (con allegata opportuna documentazione fotografica e documentale al fine di ridurre le opere incongruenti da sanare, rientranti nella definizione di errori grafici).

IMMOBILI B-C: MAGAZZINI

Per i magazzini in oggetto si renderà necessaria Scia in sanatoria con attestazione di rispondenza strutturale (aperture, ammorzamenti interni, due rampe di scale esterne). Da tenere conto della probabile sanzione ai fini dell'autorizzazione del vincolo idrogeologico.

Date le altre procedure di sanatoria necessarie negli altri edifici dell'intero complesso si ritiene opportuno la predisposizione di un unico permesso a costruire in sanatoria per tutti gli immobili del compendio. A seguito di regolarizzazione urbanistica si renderà necessario l'aggiornamento catastale.

IMMOBILE D: DEPENDANCE

La complessità della situazione urbanistica di questo immobile, diversificata tra piano S1 (magazzino trasformato in camere ricettive) e i piani terra e primo, (abitazioni attualmente camere ricettive al PT e abitazioni al P1) prevede una regolarizzazione che può essere affrontata in modi diversi. In ogni caso si necessita di Scia in sanatoria con dichiarazione di rispondenza strutturale (o in via cautelativa di Accertamento di conformità in sanatoria), con l'esecuzione di eventuali opere interne ed esterne di adeguamento, aprendo la strada alle tre ipotesi di destinazione da far assumere al piano terra e primo. Si segnala che in tale sanatoria è opportuno inserire anche le scale che corrono esternamente all'edificio, in quanto conformate diversamente da quanto rappresentato nelle pratiche. È da tenere conto della probabile sanzione ai fini dell'autorizzazione del vincolo idrogeologico.

Date le altre procedure di sanatoria necessarie negli altri edifici dell'intero complesso si ritiene opportuno la predisposizione di un unico permesso a costruire in sanatoria per tutti gli immobili del compendio. A seguito di regolarizzazione urbanistica si renderà necessario l'aggiornamento catastale.

IMMOBILI E: MAGAZZINI

Per quanto riguarda i magazzini interni all'edificio E2, a nord del bene denominato "dependance", da un punto di vista urbanistico risulta coerente con quanto riportato nel Condono n.152/1986. Anche le planimetrie catastali sembrano essere collimanti con lo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda i magazzini interni all'edificio E1, a sud del bene denominato "dependance", da un punto di vista urbanistico, rispetto alla licenza di Costruzione n.3224 del 26.06.1970, presentano diverse discrasie. Per tale bene si rende necessario Accertamento di conformità in sanatoria (permesso di costruire in sanatoria), anche per parti strutturali interne, e l'eventuale adeguamento mediante opere per ridurre le superfici accessorie in aumento rispetto al titolo, come indicato sopra (tranne che nell'opzione B e D). È da tenere conto della probabile sanzione ai fini dell'autorizzazione del vincolo idrogeologico. Date le altre procedure di sanatoria necessarie negli altri edifici dell'intero complesso si ritiene opportuno la predisposizione di un unico permesso a costruire in sanatoria per

tutti gli immobili del compendio. A seguito di regolarizzazione urbanistica si renderà necessario l'aggiornamento catastale. In ogni caso si renderà necessaria l'eliminazione dei detriti interni ai magazzini.

IMMOBILI F: MAGAZZINI

Per le discrasie riscontrate esternamente (madonnini) si prevede di depositare una Cila "tardiva" ai sensi dell'art.136 c.6 della l.r.65/2014. Date le altre procedure di sanatoria necessarie negli altri edifici dell'intero complesso si ritiene opportuno la predisposizione di un unico permesso a costruire in sanatoria per tutti gli immobili del compendio.

IMMOBILI H-P: VILLA CON PISCINA

Oltre ai ripristini, per le discrasie riscontrate si renderà necessaria CILA "tardiva" ai sensi dell'art.136 c.6 della l.r.65/2014 eventualmente corredata da richiesta di deroga ASL. A fronte di questi cambiamenti sarà poi necessario predisporre una SCA per l'agibilità di questi locali così conformati. Date le altre procedure di sanatoria necessarie negli altri edifici dell'intero complesso si ritiene opportuno la predisposizione di un unico permesso a costruire in sanatoria per tutti gli immobili del compendio. A seguito di regolarizzazione urbanistica si renderà necessario l'aggiornamento catastale.

IMMOBILI L: MAGAZZINI

Dette opere, da un punto di vista urbanistico risultano coerenti con quanto riportato nel Condono n.486/1985. Da un punto di vista catastale si rende necessario un loro aggiornamento, tenendo in considerazione che alcune di esse sono crollate. Nell'allegato L di seguito si riporta la sovrapposizione dello stato dei luoghi in magenta con le planimetrie catastali agli atti.

IMMOBILE X: CAPANNO SU TERRENO foglio 22 particella 65:

Per tale capanno (tettoia chiusa su tre lati,) non esistono pratiche edilizie; pertanto, si rende necessaria la regolarizzazione. A tal proposito, in base alle norme vigenti è improbabile la possibilità di regolarizzazione.

CONCLUSIONE: Date le altre procedure di sanatoria necessarie negli altri edifici dell'intero complesso si ritiene opportuno la predisposizione di un unico permesso a costruire in sanatoria per tutti gli immobili del compendio. Si renderà necessaria, a esito favorevole delle pratiche in sanatoria, la corretta variazione catastale. Inoltre, andranno effettuate alcune opere di rimessa in pristino, come specificato nel rapporto di valutazione e nelle schede dei singoli edifici.

11.3) QUANTIFICAZIONE RIMESSE IN PRISTINO e SMALTIMENTI

TOTALE SCHEDA A - IMMOBILE ██████████ = 5.951,10 €

TOTALE SCHEDA E - IMMOBILI MAGAZZINI= 33.773,40 (SMALTIMENTO DETRITI)

TOTALE SCHEDA H/P - IMMOBILI VILLA ██████████ E PISCINA= 17.904,54 €

TOTALE SCHEDA X DEMOLIZIONI E SMALTIMENTI CAPANNO= 2.609,593 €

TOTALE COMPLESSIVE OPERE NECESSARIE INTERO COMPENDIO = 60,934,00 €

- Sanzioni amministrative: ordinariamente non inferiore a 1.032,00 € ma in questo caso specifico verosimilmente non inferiore a 15.000,00 €

- Spese tecniche per sanatorie, aggiornamenti catastali: 25.000,00 €

Totale: 100.934,00 €

PUNTO 12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, 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;

Il presente punto è stato analizzato nello specifico **nell'allegato n.7**. Si riporta qui una sintesi:

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in un'area agricola extraurbana ubicata a Sud/Sud-est del nucleo abitativo di Quercegrossa nel comune di Castelnuovo Berardenga (SI). Il contratto di affitto in essere (data di registrazione [redacted]) in allegato è stato stipulato, prima della trascrizione del pignoramento, tra la proprietà [redacted] s.r.l., in persona del legale rappresentante pro-tempore [redacted] (locatore) e la [redacted] in persona del legale rappresentante [redacted] (Conduttore).

Contratto di locazione:

[redacted]

In base a quanto riportato nella scheda allegata n.7, si evince che la struttura alberghiera unitamente all'attività di ristorazione raggiunge un fatturato lordo di:

700.000,00 € + 150.000,00 € = 850.000,00 €. Ricavo complessivo

850.000,00 – 670.000,00 = 180.000,00 €. Ricavo netto

Un eventuale gestore che dovesse prendere in locazione la struttura dovrebbe poi detrarre da tale reddito netto una ulteriore percentuale di spesa costituente, per l'appunto, il canone locativo da corrispondere al proprietario. La differenza tra il ricavo netto della struttura ed il canone locativo costituisce, a tutti gli effetti, il c.d. "utile d'impresa" del gestore, ovvero il suo guadagno vero e proprio. Nello specifico caso in esame, il compendio ha una capacità ricettiva definibile come media. È lecito ipotizzare che un ipotetico gestore vorrebbe trattenersi – come "utile d'impresa" – una percentuale pari ad almeno il 50% del reddito netto potenzialmente ritraibile dalla struttura, verosimilmente quantificabile in:

reddito netto potenziale della struttura = €. 180.000,00 annui

verosimile utile d'impresa del gestore = €. 180.000,00 x 0,50 = €. 90.000,00

La residua percentuale del reddito netto potenziale – pari ad ulteriori €. 90.000,00 – può ragionevolmente ritenersi come il canone locativo che potrebbe essere corrisposto per la locazione annuale della struttura

L'importo dell'attuale canone di contratto (70.000,00 €/annui) risulta essere congruo, in quanto superiore ai 2/3 del canone di mercato stimato sopra (€ annui 90.000,00 x 2/3 = 60.000,00 €) (Sentenza cassazione n. 23508/2022).

PUNTO 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 riferimento al presente punto, non vi è niente da segnalare.

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

In riferimento al presente punto, non vi è niente da segnalare.

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

I beni immobili oggetto della procedura sono costituiti da corpi di fabbrica a sé stanti, tutti facenti parte di un unico grande compendio per una superficie complessiva di circa 2.500,00 mq per parte a destinazione ricettiva e circa 2.000,00 mq per la parte a destinazione magazzini e locali tecnici.

Dal punto di vista delle dotazioni impiantistiche:

- All'interno del corpo di fabbrica denominato ██████████ sono posizionate n.2 grandi caldaie a gas che secondo le informazioni verbali riferite allo scrivente sono potenzialmente in grado di riscaldare e fornire acqua calda all'intero corpo di fabbrica.
- In altro corpo di fabbrica denominato DEPENDANCE è presente un'altra caldaia a gas che presumibilmente riscalda e fornisce acqua calda alla struttura.
- Vi è poi un'ulteriore grossa caldaia in un locale tecnico di altro edificio denominato VILLA ██████████ anch'essa con funzione di fornire acqua calda e riscaldare.

Sono inoltre presenti in tutti i corpi di fabbrica diverse unità esterne per consentire la climatizzazione degli ambienti interni.

Si fa presente all'illustrissimo Giudice che come già evidenziato nella **richiesta depositata in data 30.08.2025**, appare evidente che le dotazioni impiantistiche a servizio del compendio sono assai complesse ed eterogenee, e che sicuramente esulano da quelle ordinarie. Pertanto, nella medesima richiesta si richiedeva la formale autorizzazione per potersi avvalere, per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, dell'operato di un ausiliario specificatamente competente in materia impiantistica (termotecnico). È stato evidenziato altresì che il costo per la redazione dell'APE, in ragione della particolarità del caso in esame e comprensivo dell'onorario da corrispondere all'ausiliario, può quantificarsi in €. 3.500,00 imponibili. Rinnoviamo all'interno della presente perizia tale richiesta.

PUNTO 16) *dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carrato) ai lotti (passaggio pedonale e/o carrajo 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.);*

Nonostante che i terreni oggetto di esecuzione siano dal punto di vista documentale (urbanistico e catastale) a tutti gli effetti distinti, e che la proprietà immobiliare sia distribuita su più edifici distinti, lo scrivente NON ritiene utile ai fini di giustizia, porre gli immobili oggetto di esecuzione in vendita separatamente in quanto facenti parte di una realtà ricettiva unica con servizi (strade interne distributive, parcheggi) strettamente connessi e accomunati agli edifici stessi e pertanto, in comunione alla presenza dei terreni circostanti si ritiene la non separazione, una maggiore appetibilità a chi volesse acquistarli al fine di creazione di azienda agricola. Vi può essere la possibilità di suddividere i terreni in due compendi considerando che essi sono separati da una strada di altra proprietà. Pertanto, le particelle 296,300 e 316 al foglio 52, potrebbero costruire un lotto appetibile per eventuali aziende agricole limitrofe. Invece le particelle rimanenti, essendo vicinali all'abitazione potrebbero costituire un ampliamento del resede.

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

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

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

Relativamente al presente punto, si fa riferimento a quanto riportato nel **rapporto di valutazione allegato n.5**. Si riporta qui una breve sintesi:

La stima sugli immobili è stata eseguita mediante "Capitalizzazione Finanziaria", procedimento estimativo per mezzo del quale il più probabile valore di mercato di un immobile viene ricavato attraverso l'attualizzazione dei suoi redditi, ai quali viene sommato il presunto valore del medesimo bene alla conclusione del suo ciclo produttivo (es. contratto di locazione). Il calcolo viene effettuato prendendo in considerazione un periodo temporale limitato (es. durata di un contratto di locazione), tenendo altresì in considerazione le rivalutazioni e/o le svalutazioni del valore del bene nell'arco del medesimo periodo temporale.

Valore di mercato stimato per gli immobili del complesso: 2.000.000,00 €

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni si è preso come riferimento la tabella dell'agenzia delle entrate sui valori agricoli medi per la zona di riferimento e il tipo di terreno. Si precisa che per la Regione Toscana, in provincia di Siena, l'aggiornamento dei valori agricoli medi ultimo è quello dell'anno 2021:

Valore di mercato stimato per i terreni del complesso: 348.373,80 €

VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE:

- Valore stimato immobili + terreni: 2.000.000,00 € + 348.373,80 € = **2.348.373,80 €**

- Rimesse in pristino: **60.934,00 €**

- Sanzioni amministrative: ordinariamente non inferiore a 1.032,00 € ma in questo caso specifico verosimilmente non inferiore a **15.000,00 €**

- Spese tecniche per sanatorie, aggiornamenti catastali: **25.000,00 €**

Totale: **100.934,00 €**

totale parziale: 2.348.373,80 € - 100.934,00 € = 2.247.439,80 €

- ulteriore decurtazione del 15% x vizi occulti: 337.115,97 €

totale finale: 2.247.439,80 € - 337.115,97 € = 1.910.323,83 €

Per un valore totale del bene arrotondato a € 1.910.324,00

Si riportano di seguito i costi per le eventuali cancellazioni che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- c) per la cancellazione delle ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Perché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito:

5. Imposta di registro: 200€

6. Trascrizione: 35€

7. Marche da bollo: 155€

8. Onorario Notaio

- d) i costi di cancellazione del pignoramento sono

4. €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);

5. €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

6. €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

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

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

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

Relativamente al presente punto, essendo la porzione in esame pignorata per l'intera quota della piena proprietà, lo scrivente non ha nulla da segnalare. Sulla suddivisione in lotti vedere punto 16 sopra.

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

Vedere risposta al precedente punto n. 18 sopra.

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

In riferimento a immobili abusivi, fare riferimento alla **scheda allegata X**:

Sul terreno al foglio 22, particella 65 grava un capanno eretto senza titolo edilizio. A tal proposito, in base alle norme vigenti è improbabile la possibilità di regolarizzazione in particolare:

Tale struttura, per caratteristiche e dimensioni non si può far rientrare in un manufatto privo di rilevanza edilizia/urbanistica con necessaria rimozione dello stesso. Come da scheda allegata X si riporta che le opere per la rimozione e lo smaltimento ammontano a 2.609,593 €.

Destinazione	Valore terreni		
	Superficie (Ha)	Parametro (€/Ha)	Valore (€)
PASCOLO ARB. (F. 22, part. 65)	0,043	€ 1.647,00	€ 70,82

Il terreno è a coltura Pascolo arb. A cui è stato attribuito Valore agricolo di 1647 €/ha (Valori medi agricoli terreni della provincia di Siena anno 2021) che per la sua consistenza di 0,043 Ha, ammonta ad un Valore di 70,82 €. Pertanto, decurtandone i costi per la rimozione del capanno X, si ha un valore negativo di - 2.538,773 €.

Tuttavia, tale importo sarà ammortizzato dal maggior valore del compendio nel suo insieme (vedi rapporto di valutazione allegato).

PUNTO 21) 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; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita. 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 dieci giorni prima dell'accesso programmato dal 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;

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

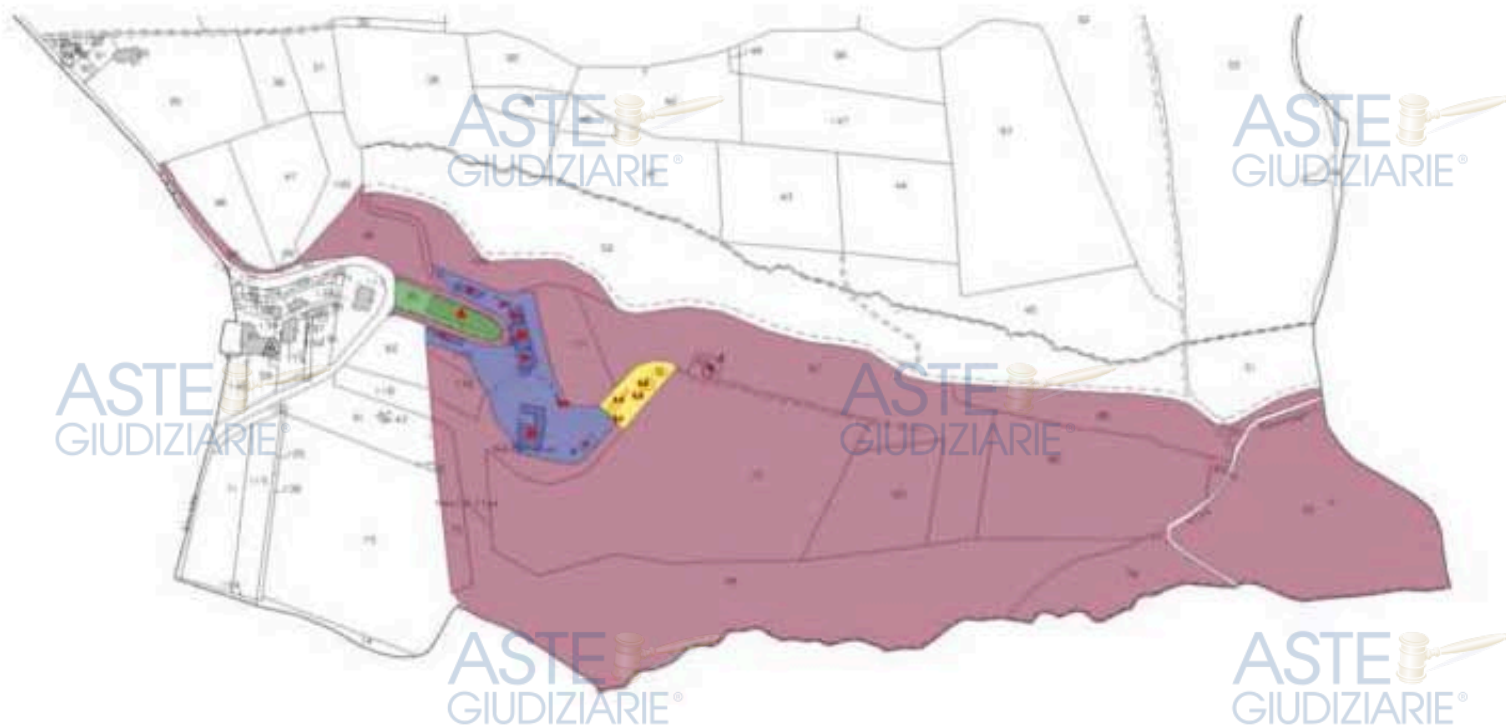
L'esperto, inoltre:

- 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 ed al debitore (anche se non costituito) alle parti;
- che almeno sette giorni prima dell'udienza esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita;
- la relazione di stima, 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; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;
- gli allegati tecnici alla relazione di stima, tutti anche in forma anonima;
- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

La proprietà comprende il complesso immobiliare a destinazione ricettiva (albergo) in Comune di Castelnuovo Berardenga, località Maciallina, Strada di Maciallina 1, composto di un fabbricato denominato "██████████" collocato al piano terra con ampia terrazza e ristorante, avente l'insegna "Albergo ██████████", e al piano primo dello stesso immobile. Vi è poi un piano seminterrato ospitante dei magazzini e un piano terzo di dimensioni più ridotte a destinazione residenziale. A completamento vi sono ad alcune aree di rispetto destinate a strade ed aree di sosta.

Oltre a questo, vi è il complesso immobiliare nel medesimo comune, località Macialla, composto da un fabbricato principale denominato "Villa ██████████", posto sui piani seminterrato, terreno, primo e secondo, destinato ad attività ricettiva condotta come C.A.V. (Case Appartamenti Vacanze), con piccolo parco e piscina, oltre ad alcuni locali uso magazzino, appartamenti per civile abitazione ubicati interno all'immobile che denominiamo "Dependance", vari appezzamenti di terreno a destinazione agricola circostanti il complesso immobiliare suddetto. In posizione Est rispetto a Villa ██████████ e a nord della piscina vi sono altri piccoli magazzini; In linea generale, anche a seguito dei recenti interventi di ristrutturazione/manutenzione straordinaria effettuati gli immobili versano in buono stato di manutenzione, tanto che sono regolarmente usati a struttura ricettiva durante tutta la stagione. (In specifico gli immobili denominati ██████████, Villa ██████████ con parco e Piscina, i garages e i magazzini. Soltanto alcuni immobili accessori e non destinati agli avventori della

struttura versano in precario stato di manutenzione (Magazzini allegato L). Altri magazzini sono occupati da detriti (Magazzini a nord e sud della Dependance di cui all'allegato E).



TERRENI IN OGGETTO



VILLA [REDACTED] E MAGAZZINI Part.63

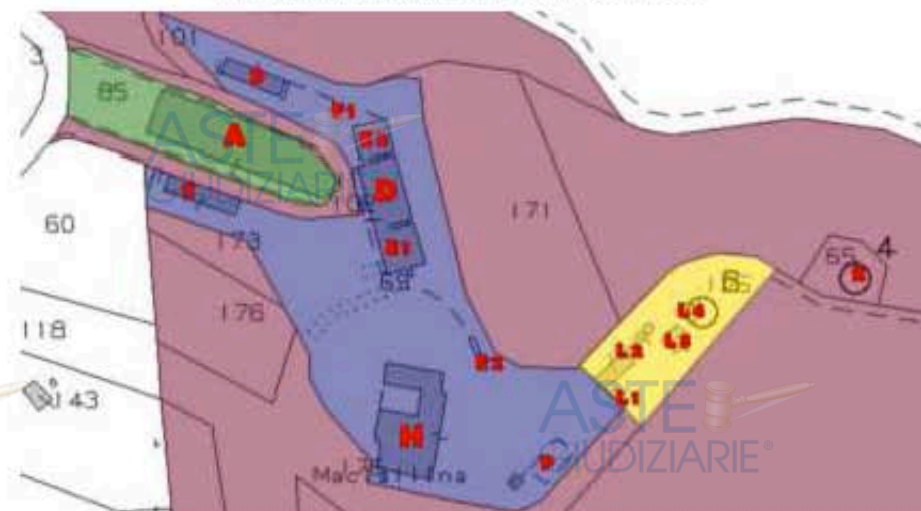


[REDACTED] Part.85



MAGAZZINI Part.125

PARTICOLARE DEGLI EDIFICI



Il tutto risulta così censito:

IMMOBILI:

Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga **foglio 22.**

IMMOBILE A - DENOMINATO "██████████"

- particella 85 sub.7, categoria D/7; rendita catastale euro 2.506,00; -FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI;
- particella 85 sub.8, categoria D/2; rendita catastale euro 17.448,00; -ALBERGHI E PENSIONI;

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	85	7	Cat.D/7			Euro: 2506,00		
F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T-1 - 2	22	85	8	Cat.D/2			Euro: 17448,00		

BCNC - il resede rappresentato dal subalterno 9 della particella 85 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 85).

La particella 85 è confinante con la particella di proprietà n.102. Confina inoltre con altra particella n.60 non di proprietà.

IMMOBILI MAGAZZINI B-C NEI PRESSI DELLA "██████████" E LOCALI DI DEPOSITO (P.63)

- particella 63 sub.6, categoria C/2 (già p.lla 87 sub.1); classe 4, mq 21, rendita catastale euro 32,54;
- particella 63 sub.7, categoria C/2 (già p.lla 87 sub.2); classe 4, mq 36, rendita catastale euro 55,78;
- particella 63 sub.8, categoria C/2 (già p.lla 87 sub.3); classe 4, mq 29, rendita catastale euro 44,93;
- particella 63 sub.9, categoria C/2 (già p.lla 87 sub.4); classe 3, mq 87, rendita catastale euro 112,33;
- particella 63 sub.10, categoria C/2 (già p.lla 62 sub.1); classe 3, consistenza mq 90, rendita catastale euro 116,20;
- particella 63 sub.11, categoria C/2 (già p.lla 62 sub.2); classe 3, consistenza mq 25, rendita catastale euro 32,28;

F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	6	Cat.C/2	04	21 m ²	Euro: 32,54		
F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	7	Cat.C/2	04	36 m ²	Euro: 55,78		
F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	8	Cat.C/2	04	29 m ²	Euro: 44,93		
F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	9	Cat.C/2	03	87 m ²	Euro: 112,33		

F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	10	Cat.C/2	03	90 m ²	Euro: 116,20		
F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	11	Cat.C/2	03	25 m ²	Euro: 32,28		

IMMOBILE D DENOMINATO "DEP ANDANCE" – MAGAZZINI (P. 63)

- particella 63 sub.20, categoria C/2 (già p.lla 64 sub.20); classe 1, mq 186, rendita catastale euro 172,91;

IMMOBILE D DENOMINATO "DEP ANDANCE" – ABITAZIONI DI TIPO CIVILE (CAV)

- particella 63 sub.23, categoria A/2 (già p.lla 64 sub.1); classe 2, vani 2,5, rendita catastale euro 232,41;
- particella 63 sub.24, categoria A/2 (già p.lla 64 sub.2); classe 2, vani 2,5, rendita catastale euro 232,41;
- particella 63 sub.25, categoria A/2 (già p.lla 64 sub.5); classe 2, vani 2,5, rendita catastale euro 232,41;
- particella 63 sub.26, categoria A/2 (già p.lla 64 sub.6); classe 2, vani 2,5, rendita catastale euro 232,41;
- particella 63 sub.27, categoria A/2 (già p.lla 64 sub.7); classe 2, vani 3,5, rendita catastale euro 325,37;
- particella 63 sub.28, categoria A/2 (già p.lla 64 sub.8); classe 2, vani 3,5, rendita catastale euro 325,37;
- particella 63 sub.29, categoria A/2 (già p.lla 64 sub.10); classe 2, vani 4,5, rendita catastale euro 418,33;

<input type="checkbox"/>	F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	20	Cat.C/2	01	186 m ²	Euro: 172,91		
<input type="checkbox"/>	F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	23	Cat.A/2	02	2,5 vani	Euro: 232,41		
<input type="checkbox"/>	F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	24	Cat.A/2	02	2,5 vani	Euro: 232,41		
<input type="checkbox"/>	F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	25	Cat.A/2	02	2,5 vani	Euro: 232,41		
<input type="checkbox"/>	F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	26	Cat.A/2	02	2,5 vani	Euro: 232,41		
<input type="checkbox"/>	F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T-1	22	63	27	Cat.A/2	02	3,5 vani	Euro: 325,37		
<input type="checkbox"/>	F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T-1	22	63	28	Cat.A/2	02	3,5 vani	Euro: 325,37		
<input type="checkbox"/>	F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	29	Cat.A/2	02	4,5 vani	Euro: 418,33		

- particella 63 sub.3, bene comune non censibile; INGRESSO - BCNC AI SUB 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29;
- particella 63 sub.4, bene comune non censibile; TERRAZZA - BCNC AI SUB 27 E 28;
- particella 63 sub.5, bene comune non censibile; TERRAZZA - BCNC AI SUB 27 E 28;

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
CASTELNUOVO BERARDENGA		22	63	88417	22/06/2011	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.cv	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
3	località' maciallina		T			INGRESSO - BCNC AI SUB 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29
4	località' maciallina		1			TERRAZZA - BCNC AI SUB 27 E 28
5	località' maciallina		1			TERRAZZA - BCNC AI SUB 27 E 28

FABBRICATO E1-E2, EDIFICI MAGAZZINI A SUD E NORD DELLA "DEPENDANCE" (P-63).

- particella 63 sub.12, categoria C/2 (già p.lla 64 sub.12); classe 3, mq 37, rendita catastale euro 47,77;
- particella 63 sub.13, categoria C/2 (già p.lla 64 sub.13); classe 3, mq 87, rendita catastale euro 112,33;
- particella 63 sub.14, categoria C/2 (già p.lla 64 sub.14); classe 3, mq 45, rendita catastale euro 58,10;
- particella 63 sub.15, categoria C/2 (già p.lla 64 sub.15); classe 3, mq 74, rendita catastale euro 95,54;
- particella 63 sub.17, categoria C/2 (già p.lla 64 sub.17); classe 2, mq 72, rendita catastale euro 78,09;
- particella 63 sub.18, categoria C/2 (già p.lla 64 sub.18); classe 2, mq 52, rendita catastale euro 56,40;
- particella 63 sub.19, categoria C/2 (già p.lla 64 sub.19); classe 2, mq 49, rendita catastale euro 53,14;

F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	12	Cat.C/2	03	37 m ²	Euro: 47,77		
F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	13	Cat.C/2	03	87 m ²	Euro: 112,33		
F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	14	Cat.C/2	03	45 m ²	Euro: 58,10		
F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	15	Cat.C/2	03	74 m ²	Euro: 95,54		
F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S2	22	63	17	Cat.C/2	02	72 m ²	Euro: 78,09		
F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S2	22	63	18	Cat.C/2	02	52 m ²	Euro: 56,40		
F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S2	22	63	19	Cat.C/2	02	49 m ²	Euro: 53,14		

FABBRICATO F1-F2, MAGAZZINI (P-63).

- particella 63 sub.21, categoria C/2 (già p.lla 126); classe 3, consistenza mq 8, rendita catastale euro 10,33;
- particella 63 sub.22, categoria C/2 (già p.lla 127); classe 6, consistenza mq 21, rendita catastale euro 46,64;

F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	21	Cat.C/2	03	8 m ²	Euro: 10,33		
F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	22	Cat.C/2	06	21 m ²	Euro: 46,64		

IMMOBILE H-P DENOMINATO "VILLA ████████" CON PARCO E PISCINA (P.63)

- particelle graffate 63 sub. 16, 63 sub. 30, 63 sub. 31, categoria D/2 (già p.lla 63 e 133); rendita catastale euro 11.902,00; -ALBERGHI E PENSIONI;

F	Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1-T - 1-2	22	63	16	Cat.D/2			Euro: 11902,00		
---	-------------------	---	----	----	----	---------	--	--	----------------	--	--

Elenco Immobili Graffati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
02	63	30	STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1-T - 1-2					R.Euro:11902,00	
02	63	31							
02	63	16							

Sono inoltre presenti del BCNC

- particella 63 sub.1, bene comune non censibile; RESEDE - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI;
- particella 63 sub.2, bene comune non censibile; TUNNEL - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI;

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	dat:
CASTELNUOVO BERARDENGA		22	63	88417	22/06/2011

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	localita' maciallina		T			RESEDE - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI
2	localita' maciallina		52			TUNNEL - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI

La particella 63 è confinante con particelle di proprietà quali: part. 101, 102, 169, 171, 125, 175, 176, 173. Confina inoltre con altra particella n.60 non di proprietà.

IMMOBILI L1, L2, L3 e L4 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO (P.125)

- particella 125 sub.2, categoria C/2; classe 3, consistenza mq 9, rendita catastale euro 11,62;
- particella 125 sub.3, categoria C/2; classe 3, consistenza mq 17, rendita catastale euro 21,95;
- particella 125 sub.4, categoria C/2; classe 3, consistenza mq 16, rendita catastale euro 20,66;
- particella 125 sub.5, categoria C/2; classe 5, consistenza mq 9, rendita catastale euro 16,73;
- particella 125 sub.6, categoria C/2; classe 5, consistenza mq 8, rendita catastale euro 14,87;
- particella 125 sub.7, categoria C/2; classe 5, consistenza mq 24, rendita catastale euro 44,62;
- particella 125 sub.8, categoria C/2; classe 5, consistenza mq 27, rendita catastale euro 50,20;

Proprietà per 1/1	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Cat	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI)	STRADA DI MACIALINA n. 1 Piano T	22	125	2	Cat C/2	09	9 mq Euro 11,62
Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI)	STRADA DI MACIALINA n. 1 Piano T	22	125	3	Cat C/2	03	17 mq Euro 21,95
Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI)	STRADA DI MACIALINA n. 1 Piano T	22	125	4	Cat C/2	03	16 mq Euro 20,66
Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI)	STRADA DI MACIALINA n. 1 Piano T	22	125	5	Cat C/2	05	9 mq Euro 16,73
Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI)	STRADA DI MACIALINA n. 1 Piano T	22	125	6	Cat C/2	05	8 mq Euro 14,87
Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI)	STRADA DI MACIALINA n. 1 Piano T	22	125	7	Cat C/2	05	24 mq Euro 44,62
Proprietà per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI)	STRADA DI MACIALINA n. 1 Piano T	22	125	8	Cat C/2	05	27 mq Euro 50,20

BCNC - il resede rappresentato dal subalterno 1 della particella 125 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 125).

La particella 125 è confinante con particelle di proprietà quali: part. 63, 67, 77, 171, 175

Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga nel foglio 22:

- particella 48, cl. 04, sup. mq 3.590 – SEMINATIVO – R. dom. euro 4,64, R. agr. di euro 5,56 – partita 1515;
- particella 52, cl. 02, sup. mq 800 – BOSCO CEDUO – R. dom. euro 0,54, R. agr. di euro 0,12 – partita 1542;
- particella 65, cl. 01, sup. mq 430 – PASCOLO ARB. – R. dom. euro 0,33, R. agr. di euro 0,11 – partita 1542;
- particella 67, cl. 04, sup. mq 19.390 – SEMINATIVO – R. dom. euro 25,04, R. agr. di euro 30,04 – partita 1542;
- particella 68, cl. 02, sup. mq 14.850 – VIGNETO – R. dom. euro 88,20, R. agr. di euro 53,69;
- particella 69, cl. 04, sup. mq 370 – SEMINATIVO – R. dom. euro 0,48, R. agr. di euro 0,57 – partita 1542;
- particella 70, cl. 02, sup. mq 21.910 – SEMIN. ARBOR. – R. dom. euro 96,18, R. agr. di euro 62,24 – partita 1542;
- particella 75, cl. 03, sup. mq 2.290 – SEMINATIVO – R. dom. euro 5,91, R. agr. di euro 5,91 – partita 1542;
- particella 77, cl. 02, sup. mq 31.700 – VIGNETO – R. dom. euro 188,27, R. agr. di euro 114,60;
- particella 78, cl. 03, sup. mq 35.330 – SEMINATIVO – R. dom. euro 91,23, R. agr. di euro 91,23 – partita 1542;
- particella 79, cl. 02, sup. mq 6.000 – SEMINATIVO – R. dom. euro 26,34, R. agr. di euro 20,14 – partita 1542;
- particella 83, cl. 03, sup. mq 7.460 – SEMIN. ARBOR. – R. dom. euro 19,26, R. agr. di euro 15,41 – partita 1542;
- particella 86, cl. 02, sup. mq 6.280 – BOSCO MISTO – R. dom. euro 5,84, R. agr. di euro 0,97 – partita 1542;
- particella 98, cl. 03, sup. mq 820 – ULIV. VIGNET. – R. dom. euro 2,33, R. agr. di euro 2,33 – partita 531;
- particella 99, cl. 03, sup. mq 100 – SEMIN. ARBOR. – R. dom. euro 0,26, R. agr. di euro 0,21 – partita 531;
- particella 101, cl. 02, sup. mq 680 – BOSCO MISTO – R. dom. euro 0,63, R. agr. di euro 0,11 – partita 2707;
- particella 102, cl. 03, sup. mq 1.020 – ULIV. VIGNET. – R. dom. euro 2,90, R. agr. di euro 2,90 – partita 2707;
- particella 169 (ex146 in parte), cl. 02, sup. mq 4.570 – BOSCO MISTO – R. dom. euro 4,25, R. agr. di euro 0,71;
- particella 171 (ex141 in parte), cl. 03, sup. mq 3.858 – BOSCO MISTO – R. dom. euro 10,96, R. agr. di euro 10,96;
- particella 173 (ex144 in parte), cl. 03, sup. mq 449 – ULIVETO – R. dom. euro 1,04, R. agr. di euro 1,16;
- particella 175 (ex144 in parte), cl. 03, sup. mq 4.262 – ULIVETO – R. dom. euro 9,91, R. agr. di euro 11,01;
- particella 176 (ex61 in parte), cl. 03, sup. mq 1.479 – ULIVETO – R. dom. euro 3,44, R. agr. di euro 3,82;

Il tutto confina con: altri terreni, strade, salvo se altri.

CONFINI TERRENI

Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga nel foglio 22:

- particella 48, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, Strada, particelle 49, 100, 50;
- particella 52, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, Acque fgl. 35, Strada, particelle 51;
- particella 65, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà;
- particella 67, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, particelle 50;
- particella 68, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà;
- particella 69, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà;
- particella 70, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà; Acque fgl. 35, foglio 32 particelle 9, 10;
- particella 75, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, particelle 73, 81, 116;
- particella 77, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà;
- particella 78, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, particelle 73, foglio 32 particelle 1,4, 95, 215;
- particella 79, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, foglio 32 particelle 95, 8,17;
- particella 83, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà;
- particella 86, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, particelle 50;
- particella 98, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, Strada, particelle 46, 49;
- particella 99, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, particelle 47, 49;
- particella 101, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, particelle 50;
- particella 102, CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, Strada, particelle 60;
- particella 169 (ex146 in parte), CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, particelle 50;
- particella 171 (ex141 in parte), CONFINANTE CON: Terreni di proprietà;
- particella 173 (ex144 in parte), CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, Strada, particelle 60;
- particella 175 (ex144 in parte), CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, Strada, particelle 118;
- particella 176 (ex61 in parte), CONFINANTE CON: Terreni di proprietà, Strada, particelle 60, 118;

SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE [REDACTED]:

Piano S1: Magazzini = c.a. 765 mq

Piano Terra: Ricettivo = c.a. 632 mq + Porticato: c.a. 159 mq + Terrazza: c.a. 157 mq
Totale: c.a. 948 mq

Piano primo: Ricettivo = c.a. 614 mq

Piano secondo: Ricettivo = c.a. 68 mq

Resede: c.a. 760 mq

SINTESI CONSISTENZA IMMOBILI MAGAZZINI B-C:

Piano S1: Magazzino B = c.a. 90 mq

Piano Terra: Magazzino B = c.a. 90 mq



Piano S1: Magazzino C = c.a. 116.40 mq

Piano Terra: Terrazza Magazzino C = c.a. 120 mq



Altri spazi:

Strada carrabile distributiva: c.a. 859 mq

Area a parcheggio: c.a. 1450 mq

Area (di cui alcune parti carrabili) magazzino C: c.a. 321 mq



SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE DEPENDANCE:

Piano S1: Magazzini (trasformati in miniappartamenti) = c.a. 157 mq

Locale tecnico S1: c.a. 48 mq

Scalinate laterali: c.a. 41mq

Piano Terra: Alloggi: c.a. 218 mq

Marciapiede esterno: c.a. 48 mq

Piano primo: Alloggi: c.a.195 mq



Altri spazi:

Terreni nei pressi della Dependance e dei magazzini: c.a. 1820 mq



SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE MAGAZZINI E1:

Piano S2: Magazzini = c.a. 174 mq

Piano S1: Magazzini = c.a. 126 mq

Piano terra: Terrazza = c.a. 155 mq



SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE MAGAZZINI E2:

Piano S1: Magazzini = c.a. 118 mq

Piano terra: Terrazza = c.a. 130 mq



SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE MAGAZZINO F1:

Piano S1: Magazzino = c.a. 22 mq





SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE MAGAZZINO F2:

Piano S1: Magazzino = c.a. 8 mq



SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE VILLA [REDACTED]:

Piano S1: Locali tecnici = c.a. 72.15 mq

Piano S1: Camere e bagni = c.a. 102 mq

Giardinetti e spazi esterni piano S1 = c.a. 85 mq



Piano terra: Ricettivo = c.a. 294 mq

Corte ingresso = c.a. 102 mq

Terrazze al piano terra = c.a. 66 mq + Veranda = 87 mq



Piano primo: Ricettivo = c.a. 187 mq

Terrazza e scale esterne = c.a. 25 mq

Piano secondo: Ricettivo = c.a. 33 mq



SINTESI CONSISTENZA PISCINA:

Piscina = c.a. 99 mq

Locale tecnico = c.a. 5.30 mq



Altri spazi:

Resedi e giardini Villa [REDACTED]: c.a. 1992 mq

Viabilità interna Villa [REDACTED]: c.a. 703 mq

Spazi circostanti alla Piscina: c.a. 631 mq



SINTESI CONSISTENZA IMMOBILI MAGAZZINI L:

Magazzino L1 = c.a. 12.33 mq

Magazzino L3 = c.a. 16.35 mq



Altri spazi:

Resede e viabilità particella: c.a. 1557 mq



SINTESI DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Destinazione	Superficie Calpestabile (Esclusi spazi fino a 50 cm e a metà di quelli stessi)	Coeff. Omogeniz.	Superf. Commerciale (mq)
(F. 22, part. 65, sub. 7)	Magazzini (locali accessori collegati ai vani principali) h minima 2,40 - PIANO S1	35%	298,13
	Locali tecnici (h. minima 1,50) - PIANO S1	10%	2,33
	Loggia di ingresso (fino a 25 mq) - PIANO S1	35%	3,30
	Locali ricettivi - PIANO TERRA	30%	874,61
	Portici e patii (fino a 25 mq) - PIANO TERRA	35%	6,75
	Portici e patii (oltre 25 mq) - PIANO TERRA	10%	34,50
	Terrazze (fino a 25 mq) - PIANO TERRA	35%	6,75
	Terrazzi (oltre 25 mq) - PIANO TERRA	10%	13,15
(F. 22, part. 65, sub. 8)	Locali ricettivi - PIANO PRIMO	100%	819,78
	Salotto (fino a 25 mq) - PIANO PRIMO	25%	4,08
	Locali ricettivi - PIANO SECONDO	100%	88,13
	Salotti (fino a 25 mq) - PIANO SECONDO	25%	6,17
	Resede retrostante (ville e vilini fino a 25 mq)	10%	2,50
	Resede retrostante (ville e vilini oltre a 25 mq)	2%	12,95
Totale S.Com.			1726,38

MAGAZZINI B-C

Destinazione	Superficie Calpestabile (Esclusi spazi fino a 50 cm e a metà di quelli stessi)	Coeff. Omogeniz.	Superf. Commerciale (mq)
(F. 22, part. 63, sub. 6,7 e 8)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO TERRA	20%	20,68
(F. 22, part. 63, sub. 9)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO S1	20%	20,68
(F. 22, part. 63, sub. 10 e 11)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO S1	20%	27,08
(F. 22, part. 63, terrazze)	Terrazze (fino a 25 mq) - PIANO TERRA	35%	9,75
	Terrazze (oltre a 25 mq) - PIANO TERRA	10%	9,50
posti auto nelle vicinanze	Posti auto scoperti (1 posto auto 12,50mq)	20%	125,00
SCALE ESTERNE part. 63	Scale esterne	15%	2,27
TOTALE S.COM. MAGAZZINI B-C			283,95

MAGAZZINI E

Destinazione	Superficie Calpestabile (Esclusi spazi fino a 50 cm e a metà di quelli stessi)	Coeff. Omogeniz.	Superf. Commerciale (mq)
(F. 22, part. 63, sub. 17,18 e 19)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - S1	20%	42,33
(F. 22, part. 63, sub. 12 e 13)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO S1	20%	29,05
(F. 22, part. 63, sub. 14 e 15)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO S1	20%	29,62
SCALE ESTERNE part. 63	Scale esterne	15%	5,55
TOTALE S.COM. MAGAZZINI E1-E2			107,12

Lastrici solari non computati in quanto privi dei parapetti per essere fruibili

	Destinazione	Superficie Calpestabile (compresi spazi fino a 10 cm e a metà di quelli comuni)	Coeff. Omogeniz.	Superf. Commerciale (mq)
(F. 22, part.63, sub. 21)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO S2	31,30	20%	6,26
(F. 22, part.63, sub. 22)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO S3	12,78	20%	2,56
(F. 22, part.63)	Resedi particella 63 (non giardini villa) fino a 25 mq	25,00	15%	3,75
	Resedi particella 63 (non giardini villa) fino a 25 mq	2935 circa	3%	146,99

TOTALE S.COM. MAGAZZINI F	8,82
---------------------------	------

RESEDI	150,70
--------	--------

	Destinazione	Superficie Calpestabile (compresi spazi fino a 10 cm e a metà di quelli comuni)	Coeff. Omogeniz.	Superf. Commerciale (mq)
	Locali ricettivi/abitativi - PIANO S3	126,07	100%	126,07
	Locali tecnici (h. minima 1,50) - PIANO S3	109,85	15%	16,48
	Locali ricettivi/abitativi - PIANO TERRA	588,81	100%	588,81
	Lastrico solare (legittimo senza veranda) fino a 25 mq - PIANO TERRA	25,00	25%	6,25
	Lastrico solare (legittimo senza veranda) oltre a 25 mq - PIANO TERRA	130,81	30%	17,00
	Locali ricettivi/abitativi - PIANO PRIMO	241,35	100%	241,35
(F. 22, part.63, sub. 36 - graffiato 30)	Terrazze (fino a 25 mq) - PIANO PRIMO	17,37	35%	6,08
	Scale esterne	3,20	15%	0,78
	Loggetta (fino a 25 mq) - PIANO PRIMO	3,45	30%	1,21
	Locali ricettivi/abitativi - PIANO SECONDO	45,00	100%	45,00
	RESEDE PISCINA E VASCA (fino a 25 mq)	25,00	10%	2,50
	RESEDE PISCINA E VASCA (oltre a 25 mq)	525,00	2%	10,50
	Locali tecnici (h. minima 1,50) - PISCINA	5,30	15%	0,80
(F. 22, part.63, sub. 33 - graffiato 30)	Corte (fino a 25 mq) - PIANO TERRA	25,00	10%	2,50
	Corte (oltre a 25 mq) - PIANO TERRA	76,48	2%	1,53
	Resede, giardini villa (fino a 25 mq) - PIANO TERRA	25,00	10%	2,50
	Resede, giardini villa (oltre a 25 mq) - PIANO TERRA	3006,00	2%	60,12

TOTALE S.COM. [REDACTED]	918,38
--------------------------	--------

TOTALE S.COM. PISCINA E RESEDE CIRCOSTANTE	13,00
--	-------

TOTALE S.COM. GIARDINI E RESEDE [REDACTED]	64,13
--	-------

	Destinazione	Superficie Calpestabile (Comparti muri fino a 30 cm e a muro di spallamento)	Coeff. Omogeniz.	Superf. Commerciale (mq)
(F. 22, part.125, sub. 2)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - S2 - PIANO TERRA	17,40	20%	3,48
(F. 22, part.125, sub. 5 e 6)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO TERRA	20,00	20%	4,00
(F. 22, part.125)	Resedi particella 125 (non giardini villa) fino a 25 mq	25,00	25%	6,25
	Resedi particella 125 (non giardini villa) fino a 25 mq	1532 circa	5%	76,60

TOTALE S.COM. MAGAZZINI F	7,48
---------------------------	------

RESEDI	80,35
--------	-------

TOTALI S. COMMERCIALI

Totale S.Com. [REDACTED]	1726,16
TOTALE S.COM. MAGAZZINI B-C	213,95
TOTALE S.COM. DEPENDANCE	466,52
TOTALE S.COM. MAGAZZINI E1-E2	107,12
TOTALE S.COM. MAGAZZINI F	8,82
RESEDI magazzini p63	150,70
TOTALE S.COM. VILLA [REDACTED]	910,36
TOTALE S.COM. PISCINA E RESEDE CIRCOSTANTE	13,80
TOTALE S.COM. GIARDINI E RESEDI VILLA [REDACTED]	924,15
TOTALE S.COM. MAGAZZINI F	7,48
RESEDI p125	80,45
totale S.COMMERCIALE immobiliare	3440,41
totale S.COMMERCIALE resedi e giardini	1169,10

Relativamente alla stima, si fa riferimento a quanto riportato nel **rapporto di valutazione allegato n.5**. Si riporta qui una breve sintesi:

La stima sugli immobili è stata eseguita mediante "Capitalizzazione Finanziaria", procedimento estimativo per mezzo del quale il più probabile valore di mercato di un immobile viene ricavato attraverso l'attualizzazione dei suoi redditi, ai quali viene sommato il presunto valore del medesimo bene alla conclusione del suo ciclo produttivo (es. contratto di locazione). Il calcolo viene effettuato prendendo in considerazione un periodo temporale limitato (es. durata di un contratto di locazione), tenendo altresì in considerazione le rivalutazioni e/o le svalutazioni del valore del bene nell'arco del medesimo periodo temporale.

Valore di mercato stimato per gli immobili del complesso: 2.000.000,00 €

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni si è preso come riferimento la tabella dell'agenzia delle entrate sui valori agricoli medi per la zona di riferimento e il tipo di terreno. Si precisa che per la Regione Toscana, in provincia di Siena, l'aggiornamento dei valori agricoli medi ultimo è quello dell'anno 2021:

Valore di mercato stimato per i terreni del complesso: 348.373,80 €

VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE:

- Valore stimato immobili + terreni: 2.000.000,00 € + 348.373,80 € = **2.348.373,80 €**

- Rimesse in pristino: **60.934,00 €**

- Sanzioni amministrative: ordinariamente non inferiore a 1.032,00 € ma in questo caso specifico verosimilmente non inferiore a **15.000,00 €**

- Spese tecniche per sanatorie, aggiornamenti catastali: **25.000,00 €**

Totale: **100.934,00 €**

totale parziale: 2.348.373,80 € - 100.934,00 € = 2.247.439,80 €

- ulteriore decurtazione del 15% x vizi occulti: 337.115,97 €

totale finale: 2.247.439,80 € - 337.115,97 = 1.910.323,83 €

Per un valore totale del bene arrotondato a **€. 1.910.324,00**

Vedi anche gli allegati alla presente documentazione.





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

Siena, 30.11.2025



Il C.T.U.



Arch. Filippo Casini



Documentazioni allegate al presente elaborato tecnico d'Ufficio:

- Allegato 1 - documentazione fotografica;
- Allegato 2 - documentazione catastale;
- Allegato 3 - documentazione urbanistica;
- Allegato 4 - CDU;
- Allegato 5 - Rapporto di Valutazione;
- Allegato 6 - copia delle note e trascrizione;
- Allegato 7 - contratto locazione;
- Allegato 8 - relazione tecnica d'Ufficio ed elaborati epurati dai dati sensibili (c.d. "versione privacy");
- Allegato 9 - sintesi abusi;
- Allegato 10 - schedatura immobili;
- Allegato 11 - Atti provenienza.

