

TRIBUNALE DI SIENA

Giudice delle esecuzioni immobiliari dott.ssa Marta Dell'Unto

esecuzione immobiliare R.G.E. n. 100/2020 + 44/2024 + 34/2025 (riunite)

Promossa da:



nei confronti di



INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA IMMOBILIARE

Siena, 01.10.2026



L'esperto stimatore
Geom. Simonetta Cresti



PREMESSA

Con provvedimento del 04.08.2026, la Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marta Dell'Unto , disponeva che

"l'esperto stimatore – previa richiesta di autorizzazione ex art. 56 d.P.R. 115/2002 ove ritenga di doversi avvalere di ausiliario - provveda a integrare l'elaborato peritale, entro il termine di giorni trenta (30) dalla comunicazione del presente provvedimento, nei termini di cui in motivazione, in particolare: a) acquisendo certificati di destinazione urbanistica aggiornati; b) indicando espressamente l'eventuale esistenza di vincoli culturali o monumentali gravanti sulle particelle censite al foglio 30, particelle 16, 22 e 31, con specificazione, ove possibile, dell'estensione delle porzioni interessate, degli estremi del provvedimento impositivo del vincolo e della relativa trascrizione; c) precisando, ove tecnicamente possibile e sulla base degli atti disponibili, il valore autonomo o l'incidenza economica delle porzioni gravate da vincolo culturale rispetto alla stima complessiva del lotto"

Con provvedimento del 05.09.2026 la Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marta Dell'Unto , invitava l'esperta stimatrice, nel medesimo termine già assegnato per il deposito delle precisazioni precedentemente richieste, a esaminare gli ulteriori rilievi formulati dal professionista delegato nel rapporto riepilogativo iniziale e, in particolare, a:

- verificare la corrispondenza tra i beni oggetto degli atti di pignoramento delle procedure riunite, gli identificativi catastali attuali, la descrizione e la composizione del lotto contenute nella relazione di stima;
- chiarire le discrasie segnalate dal professionista delegato, con particolare riguardo ai beni che risultano omessi dal lotto, erroneamente inclusi nello stesso o interessati da variazioni catastali sopravvenute;
- verificare la titolarità dei cespiti per i quali il professionista delegato ha segnalato la possibile appartenenza a terzi;

•redigere un elenco definitivo e coordinato dei beni da porre in vendita, recante per ciascun cespite gli identificativi catastali originari e attuali e l'indicazione dell'atto di pignoramento nel quale esso è compreso.

Risposta ai quesiti

01-Nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica

In adempimento a quanto disposto dalla Giudice dell'Esecuzione, la sottoscritta ha provveduto a richiedere al Comune di Castelnuovo Berardenga il rilascio di nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) relativo ai terreni oggetto della procedura esecutiva.

Alla data di redazione della presente integrazione, il suddetto certificato non è stato ancora trasmesso dall'Amministrazione comunale. Non appena acquisito, la sottoscritta provvederà al relativo deposito nel fascicolo telematico della procedura, quale parte integrante della presente integrazione peritale.

02 – Indicazione dei vincoli culturali o monumentali gravanti sui terreni censiti al F. 30, p.lle 16, 22 e 31

Al fine di verificare l'eventuale sussistenza di vincoli culturali o monumentali gravanti sui terreni censiti al Foglio 30, particelle 16, 22 e 31, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare le necessarie verifiche documentali.

Le indagini eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non hanno evidenziato la presenza di trascrizioni relative a provvedimenti di imposizione di vincoli culturali o monumentali a carico delle predette particelle.

Al fine di acquisire un ulteriore e diretto riscontro, in data 24.08.2026 la sottoscritta ha presentato istanza alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo (SABAP), richiedendo copia dell'eventuale provvedimento di tutela relativo ai suddetti terreni.

In data 28.09.2026 è pervenuto alla sottoscritta il riscontro della Soprintendenza, a firma del Soprintendente Arch. Gabriele Nannetti, dal quale risulta che le particelle sopra indicate **non sono sottoposte** a provvedimenti di tutela diretta ai sensi della Parte II, Titolo I, del D.Lgs. 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio – né ai sensi delle precedenti disposizioni normative in materia di tutela, e precisamente della Legge n. 364/1909, della Legge n. 1089/1939 e del D.Lgs. n. 490/1999 (cfr. All. 1).

Alla luce degli accertamenti eseguiti e del riscontro acquisito direttamente presso la competente Soprintendenza, **si conferma pertanto quanto già riportato nella relazione di stima originaria in merito al regime dei vincoli**, non risultando, con riferimento alle particelle 16, 22 e 31 del Foglio 30, l'esistenza di provvedimenti di tutela culturale diretta ai sensi della normativa sopra richiamata.

03- Corrispondenza tra i beni oggetto degli atti di pignoramento delle procedure riunite, gli identificativi catastali attuali, la descrizione e la composizione del lotto contenute nella relazione di stima.

Seguendo pedissequamente le osservazioni proposte dal professionista delegato alla vendita si rileva quanto segue:

03.1 – C.T. F. 29, p.lla 64

Dalle verifiche eseguite è emerso che la particella 64 del Foglio 29, indicata nell'atto di pignoramento, non appartiene alla società debitrice, risultando intestata 



La società debitrice risulta invece proprietaria della p.lla 64 del Foglio 20, regolarmente individuata nella relazione di stima e ricompresa nel lotto di vendita.

Si tratta pertanto di una erronea indicazione catastale nell'atto di pignoramento, riferita alla p.lla 64 del Foglio 29, che non deve essere ricompresa tra i beni oggetto della procedura esecutiva.

La fattispecie è analoga a quella già riscontrata per la p.lla 16 del Foglio 29, anch'essa risultata riferibile a soggetti terzi ed esclusa dalla vendita.

La p.lla 64 del Foglio 29 deve pertanto essere esclusa dall'elenco dei beni oggetto della procedura esecutiva, mentre deve essere mantenuta nel lotto di vendita la p.lla 64 del Foglio 20, di proprietà della società debitrice.

03.2 – C.F. F. 20, p.lla 30, sub. 11

L'unità immobiliare ad uso abitativo, correttamente ricompresa nella composizione del lotto di vendita a pag. 54 della relazione di stima, per mera omissione materiale non è stata successivamente riportata nella descrizione del lotto di vendita di cui a pag. 146.

Si tratta pertanto di una omissione nella descrizione del lotto, e non dell'esclusione del bene dalla composizione del lotto medesimo, risultando lo stesso espressamente ricompreso nella relativa individuazione a pag. 54 della relazione di stima.

L'unità immobiliare censita al C.F. del Comune di Castelnuovo Berardenga , Foglio 20, particella 30, subalterno 11, verrà pertanto espressamente ricompresa nella nuova e definitiva descrizione del lotto di vendita, che sarà redatta al termine delle verifiche e delle integrazioni richieste dalla Giudice dell'Esecuzione.

03.3 – C.F. F. 29, p.lla 20

Come già accertato con riferimento all'immobile censito al C.F. F. 29, p.lla 16, anche il bene identificato al C.F. F. 29, p.lla 20, benché ricompreso nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare R.G. n. 7307, R.P. n. 4573 del 22.09.2020, non risulta essere di proprietà della società debitrice, bensì del Sig. 

Pertanto, lo stesso non è stato ricompreso tra i beni oggetto della stima e della vendita e, conseguentemente, non è stato disposto alcun ordine di liberazione con riferimento a tale cespite.

Si conferma, pertanto, la corretta esclusione del bene dalla composizione del lotto di vendita.

03.4 – C.F. F. 20, p.lla 29, sub. 1

L'unità immobiliare censita al C.F. F. 20, p.lla 29, sub. 1 risulta correttamente individuata e descritta nella relazione di stima, sia sotto il profilo catastale sia nell'ambito della composizione del lotto di vendita riportata a pag. 54.

Per mera omissione materiale, la predetta unità immobiliare non è stata tuttavia riportata nella successiva descrizione del lotto di vendita di cui a pag. 146.

Si tratta pertanto di una svista nella descrizione del lotto e non di un'esclusione del bene dalla composizione del lotto medesimo, risultando lo stesso espressamente ricompreso nella relativa individuazione a pag. 54 della relazione di stima.

L'unità immobiliare verrà pertanto espressamente ricompresa nella nuova e definitiva descrizione del lotto di vendita, che sarà redatta al termine delle verifiche e delle integrazioni richieste dalla Giudice dell'Esecuzione.

03.5 – C.F. F. 20, p.IIIa 14, sub. 1 e p.IIIa 67 graffiati – cat. D/1

Con riferimento all'unità immobiliare censita al C.F. F. 20, p.IIIa 14, sub. 1, graffiata alla p.IIIa 67, cat. D/1, si precisa che l'attuale identificazione catastale è conseguente alla rettifica catastale effettuata dall'Agenzia delle Entrate in data 29.01.2026, successivamente alla redazione della relazione di stima originaria.

Come già precisato nella precedente integrazione depositata in data 10.02.2026, a seguito della predetta rettifica l'unità immobiliare risulta attualmente censita al C.F. F. 20, p.IIIa 14, sub. 1 e p.IIIa 67, graffiati, cat. D/1.

Non si tratta pertanto di un'omissione o di erronea individuazione del bene nella relazione di stima originaria, bensì di una variazione dell'identificazione catastale intervenuta successivamente alla redazione della stessa.

Nella nuova e definitiva descrizione del lotto di vendita verrà pertanto riportato l'attuale e corretto identificativo catastale dell'unità immobiliare, **C.F. F. 20, p.IIIa 14, sub. 1 e p.IIIa 67 graffiati, cat. D/1**, come risultante dagli atti catastali aggiornati.

03.6-C.F. F°30 p.IIIa 31

Per l'area urbana censita al **C.F. del Comune di Castelnuovo Berardenga, Foglio 30, particella 31**, si è proceduto a verificare quanto rilevato dal professionista delegato in ordine alla sua mancata indicazione nell'atto di mutamento della società.

Dall'esame dell'atto è emerso che risulta indicata la p.IIIa 31 del F°20 area urbana.

Alla data di stipula dell'atto medesimo 09.03.2017 la particella richiamata **non era più esistente**. La stessa infatti , peraltro censita al catasto terreni con qualità uliveto di mq. 4.430,00 **era stata soppressa** con Variazione del 02/05/1975 in atti dal 21/07/1975 (n. 20375) ed unita alla p.lla 28 del F°20 (cfr all.3).

Nell'elenco dei terreni censiti al Catasto Terreni, invece, con riferimento al Foglio 30, lo stesso atto riporta le sole particelle 16, 18 e 22, senza indicazione della particella 31 (cfr all.2).

Pertanto, il rilievo del professionista delegato relativo alla mancata indicazione della p.lla 31 del Foglio 30 trova riscontro nell'esame dell'atto del 2017, precisando tuttavia che nell'atto medesimo risulta indicata la p.lla 31 del F° 20 soppressa

La **p.lla 31 del F° 30** risulta invece ricompresa nell'atto di pignoramento e, secondo le verifiche catastali eseguite, risulta tuttora intestata a 

03.7 – C.T. F.20 p.lla 1 – successive variazioni catastali

Con riferimento al terreno censito al C.T. del Comune di Castelnuovo Berardenga, Foglio 20, particella 1, si richiama quanto già analiticamente precisato nella precedente integrazione depositata in data 10.02.2026, alla quale si rinvia per la ricostruzione delle variazioni catastali intervenute.

In particolare, come già accertato, la p.lla 1 risultava già soppressa alla data del pignoramento, essendo stata sostituita dalle particelle 70, 71 e 72 del medesimo Foglio 20. Successivamente, la p.lla 70 è stata a sua volta soppressa, con conseguente formazione delle ulteriori particelle risultanti dagli atti catastali.

Le particelle 71 e 72, derivanti dalle predette variazioni, risultano ricomprese nella procedura esecutiva riunita e sono state correttamente considerate nella composizione del lotto di vendita, come rilevato anche nel Rapporto riepilogativo.

Si conferma pertanto quanto già esposto nella precedente integrazione in ordine alla soppressione della p.lla 1 e alle successive variazioni catastali, precisando che nella nuova e definitiva descrizione del lotto verranno riportati gli attuali identificativi catastali dei beni effettivamente ricompresi nella procedura.

03.8- C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga, F. 20, p.lla 57

Con riferimento al terreno censito al C.T. del Comune di Castelnuovo Berardenga, Foglio 20, particella 57, si precisa che la relazione di stima originaria **non si è limitata a riportare l'identificativo indicato nell'atto di pignoramento**, ma ha espressamente ricostruito la variazione catastale intervenuta in data 30/08/2012, con la quale la p.lla 57 è stata soppressa e sono state costituite le p.lle 68 e 69 del medesimo Foglio 20.

La predetta circostanza è stata puntualmente riportata nella relazione di stima, nella quale, con riferimento alla **p.lla 69**, è stato indicato che il mappale traeva origine dalla soppressione della p.lla 57 ed era destinato a viabilità aziendale, mentre la **p.lla 68**, divenuta ente urbano, è stata oggetto di autonoma descrizione catastale a pag. 28 della perizia e altresì ricompresa nella composizione del lotto riportata alle pagg. 54 e 146.

In particolare, la p.lla 68 risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati come p.lla 68, sub. 2. Tale identificativo non rappresenta una porzione della originaria particella 68, bensì **l'intero compendio catastale derivato dalla medesima p.lla 68**, come da ricostruzione effettuata nella relazione di stima.

Ne consegue che non corrisponde a quanto effettivamente riportato nella relazione di stima l'affermazione secondo cui, a seguito della soppressione della p.lla 57, sarebbe stata considerata nel lotto di vendita la sola p.lla 69. La relazione ha infatti recepito entrambe le risultanze derivanti dalla soppressione della p.lla 57, comprendendo nel lotto sia la p.lla 69 sia la p.lla 68, quest'ultima oggi identificata al Catasto Fabbricati con il subalterno 2.

Pertanto, non sussiste alcuna omissione della p.lla 68 né un'incompleta individuazione del bene derivato dalla soppressione della p.lla 57. La nuova e definitiva descrizione del lotto provvederà esclusivamente a coordinare gli identificativi catastali storici con quelli attualmente vigenti, riportando la corretta identificazione della p.lla 68, sub. 2, e della p.lla 69.

03.9 – C.T. Comune di Castelnuovo Berardenga, F. 29, p.lla 1

Con riferimento al rilievo relativo alla particella censita al C.T. del Comune di Castelnuovo Berardenga, Foglio 29, particella 1, si precisa che la medesima non è stata omessa dalla E.I. Rg.100/2020 Tribunale di Siena

relazione di stima né dalla composizione del lotto di vendita, essendo stata espressamente individuata quale parte integrante dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati.

In particolare, a pag. 23 della relazione di stima l'unità immobiliare è stata identificata come C.F. Foglio 20, p.lla 28 – Foglio 20, p.lla 29, sub. 12 – Foglio 29, p.lla 1, graffati, categoria D/6, ed è stata ricostruita la relativa continuità storico-catastale, precisando che, fino al 28.04.2003, l'unità risultava censita al C.F. come Foglio 20, p.lla 28 e Foglio 29, p.lla 1, graffati.

È stato inoltre specificato che, a seguito della variazione catastale del 28.04.2003, pratica n. 100347, per collegamento mappe CT-CF, l'unità ha acquisito l'identificazione catastale successivamente riportata, senza aggiornamento dell'elaborato planimetrico della p.lla 29 del Foglio 20. Nella medesima descrizione sono stati individuati i beni insistenti sulle diverse particelle, precisando che sulla p.lla 28 del Foglio 20 insiste la piscina scoperta, sulla p.lla 1 del Foglio 29 il campo da tennis e sulla p.lla 29 sub. 12 del Foglio 20 la tettoia con servizi e alloggio impianti.

La medesima identificazione è stata poi espressamente riportata nella composizione del lotto di vendita a pag. 54 e nella definitiva descrizione del lotto a pag. 146, ove è indicato: "p.lla 29 Sub.12 graffato a p.lla 28 e F° 29 p.lla 1".

Pertanto, il rilievo secondo cui la p.lla 1 del Foglio 29 sarebbe stata semplicemente riportata nel lotto quale particella autonoma non tiene conto della circostanza che, nella relazione di stima, la stessa è stata sempre individuata quale parte dell'unità immobiliare D/6 graffata alle p.lle 28 e 29 sub. 12, con la relativa ricostruzione storico-catastale.

Ne consegue che non sussiste alcuna omissione della p.lla 1 del Foglio 29 né una mancata considerazione della variazione catastale del 28.04.2003, circostanze entrambe espressamente trattate nella relazione di stima. Nella nuova e definitiva descrizione del lotto verrà pertanto mantenuta la corretta identificazione catastale dell'unità, riportando gli identificativi attualmente vigenti e la relativa situazione di graffatura.

03.10-C.F. F.20, p.IIa 29, sub.10 e sub.11

Con riferimento al rilievo relativo agli identificativi catastali del C.F. F.20, p.IIa 29, sub.10 e sub.11, si ritiene necessario precisare che nell'osservazione risultano sovrapposte situazioni catastali e funzionali tra loro differenti, nonché il distinto identificativo del C.F. F.20, p.IIa 30, sub.11.

Il **sub.10 della p.IIa 29** risulta catastalmente censito quale bene comune non censibile (**BCNC**), individuato in perizia quale locale contatori. Nella relazione di stima originaria è stato tuttavia espressamente rilevato che tale locale è stato materialmente inglobato nell'unità immobiliare censita al sub.3, in assenza di giusto titolo edilizio, ed è attualmente utilizzato quale parte integrante dell'abitazione, costituendone il bagno.

Proprio in ragione della natura abusiva della trasformazione, nella relazione di stima non è stato possibile procedere al relativo aggiornamento catastale. Ne consegue che, ai fini della corretta individuazione del compendio posto in vendita, è stato necessario mantenere distintamente gli identificativi catastali del sub.3 e del sub.10, dando contestualmente atto della situazione materiale esistente.

Il **sub.11 della p.IIa 29** è invece censito quale bene comune non censibile costituente il resede comune alle unità immobiliari della medesima particella. Tale identificativo è pertanto funzionale alla completa individuazione della consistenza del compendio e non costituisce un bene autonomo distinto dalle unità immobiliari alle quali il resede è comune. La relazione di stima lo individua espressamente come "B.C.N.C. (resede)".

Si evidenzia inoltre che **la particella 29** risulta oggetto di pignoramento per intero, circostanza che deve essere tenuta presente nella verifica della corrispondenza tra beni pignorati e beni posti in vendita. La presenza dei subalterni 10 e 11 nella composizione del lotto non costituisce pertanto un'erronea inclusione di beni estranei al compendio pignorato, ma deriva dalla necessità di rappresentare integralmente la consistenza catastale e funzionale della particella oggetto di pignoramento.

Del resto, nella relazione di stima originaria, sia a pag. 54, nella composizione del lotto di vendita, sia nella successiva descrizione del lotto, risultano espressamente indicati il **sub.10 e il sub.11 della p.IIa 29**.

Diversa è la questione relativa al **C.F. F.20, p.lla 30, sub.11**, che costituisce un'unità abitativa distinta, espressamente descritta e stimata nella relazione di stima originaria.

Pertanto, il rilievo del professionista delegato deve essere ricondotto alla necessità di distinguere correttamente i due diversi identificativi F.20 p.la 29 sub.11 e F.20 p.la 30 sub.11, aventi natura e funzione completamente differenti.

Il primo è il BCNC destinato a resede comune della p.la 29; il secondo è un'autonoma unità immobiliare ad uso abitativo.

Nella nuova e definitiva descrizione del lotto verrà pertanto mantenuta l'indicazione della p.la 29 sub.10 e del sub.11 quali identificativi catastali funzionali alla completa rappresentazione della consistenza della p.la 29, con la relativa qualificazione catastale, mentre verrà distintamente indicata la p.la 30 sub.11 quale unità immobiliare abitativa oggetto di vendita.

Tabella di coordinamento degli identificativi catastali e delle difformità rilevate

N	Bene	Pignoramento	Esito verifica
1	C.T. F°20 p.la 1	E.I.100/2020 F°20 p.la1	Soppressa anteriormente il pignoramento. Ha generato la p.la 70 a sua volta soppressa, dalla quale sono derivate le p.lle 71 e 72, comprese nella procedura e nel lotto di vendita
2	C.T. F°20 p.la 20	E.I.100/2020 F°20 p.la 20	Attualmente censita quale relitto di ente urbano, intestata a 
3	C.T. F°20 p.la 57	E.I.100/2020 F°20 p.la 57	Soppressa nel 2012. Ha generato la p.la 68 C.F. e la p.la 69 C.T.; attualmente il compendio è individuato dagli identificativi derivati.
4	C.F. F°20 p.la 14 Sub1 e p.la 20	E.I.100/2020 E.I. 44/2024	A seguito di variazione catastale del 29.01.2026, attuale F.20 p.la 14 sub.1 graffata alla p.la 67, cat. D/1.
5	C.F. F°20 p.la14 Sub.11	E.I. 100/2020 F°20 p.la 14 Sub.11	Soppressa per demolizione totale nel 2009
6	C.F. F°20 p.la 20 Sub.4	E.I.100/2020 F°20 p.la 20 Sub.4	L'identificativo corretto è F.20 p.la 30 sub.4.
7	C.F. F°20 p.la 29 Sub.1	E.I.100/2020 F°20 p.la29 Sub.1	Bene stimato nella perizia ma omesso nella descrizione del lotto di vendita.
8	C.F. F°20 p.la 30 Sub.11	E.I. 100/2020 F°20 p.la 30 Sub.11	Bene stimato nella perizia ma omesso nella descrizione del lotto di vendita; il riferimento a F.20 p.29 sub.11 costituisce refuso.
9	C.F. F°29 p.la 20	E.I. 100/2020 F°29 p.la20	Pignorata come area urbana, non compresa nella descrizione del lotto di vendita(bene intestato ad altra ditta)

10	C.T. F°29 p.Ila 16	E.I. 100/2020 F°29 p.Ila 16	P.Ila soppressa; il bene derivato è intestato a terzi.
11	C.T. F°29 p.Ila 64	E.I.100/2020 F°29 p.Ila 64	Erroneamente ricompresa nel pignoramento. Intestata a ~~la debitrice~~ la debitrice è proprietaria della diversa F.20 p.Ila 64.
12	C.F. F°30 p.Ila 31	E.I.100/2020 F°30 p.Ila 31	Identificativo confermato. La particella non risulta compresa nel mutamento di denominazione del 2017 e risulta tuttora intestata a ~~la debitrice~~

4.ELENCO DEFINITIVO E COORDINATO DEI BENI DA PORRE IN VENDITA

In adempimento a quanto disposto dalla Giudice dell'Esecuzione, a seguito delle verifiche effettuate sulla documentazione catastale, sugli atti di pignoramento, sulla relazione di stima originaria e sulle successive variazioni catastali intervenute, si procede alla redazione dell'elenco definitivo e coordinato dei beni da porre in vendita.

L'elenco riporta, per ciascun cespite, l'identificativo catastale risultante dall'originario atto di pignoramento, l'attuale identificativo catastale e l'indicazione dell'atto di pignoramento nel quale il bene risulta compreso.

Per i beni interessati da variazioni catastali intervenute successivamente al pignoramento, vengono indicati entrambi gli identificativi, al fine di consentire la puntuale riconciliazione tra il bene oggetto dell'originario vincolo e la sua attuale individuazione catastale.

L'elenco tiene altresì conto delle verifiche e delle precisazioni esposte nei paragrafi che precedono, escludendo i beni risultati non appartenenti alla società debitrice e recependo gli identificativi catastali attualmente vigenti.

Catasto Fabbricati – Comune di Castelnuovo Berardenga

Foglio Particella		Subalterno	Note
20	12	—	
20	14	1	graffata alla p.Ila 67
20	14	13	
20	14	14	
20	14	15	
20	14	16	
20	14	17	
20	14	18	

Foglio Particella		Subalterno	Note
20	14	19	
20	14	20	
20	14	21	
20	15	—	
20	21	1	
20	21	2	
20	21	3	
20	21	4	
20	26	1	
20	26	2	
20	29	1	
20	29	2	
20	29	3	
20	29	4	
20	29	5	
20	29	6	
20	29	7	
20	29	8	
20	29	9	
20	29	10	
20	29	11	BCNC
20	29	12	graffata a p.lla 28 e F.29 p.lla 1
20	30	2	
20	30	3	
20	30	4	
20	30	5	
20	30	11	
20	30	13	
20	30	14	
20	30	15	
20	66	—	
20	67	—	graffata alla p.lla 14 sub.1
20	68	2	
30	31	—	

La composizione sopra recepisce la descrizione originaria del lotto e le correzioni già accertate, compresi l'attuale identificativo della D/1 F.20 p.lla 14 sub.1 graffata alla p.lla 67 e l'inserimento delle unità F.20 p.lla 29 sub.1 e F.20 p.lla 30 sub.11, precedentemente omesse dalla descrizione di pag. 146.

Catasto Terreni – Comune di Castelnuovo Berardenga

Foglio	Particella
19	10
19	24
19	25
19	26
19	27
19	35
20	2
20	3
20	7
20	11
20	13
20	16
20	17
20	18
20	20
20	21
20	22
20	24
20	26
20	28
20	29
20	30
20	32
20	33
20	35
20	36
20	38
20	39
20	40
20	41
20	42
20	46
20	47
20	48
20	50
20	51
20	55

Foglio	Particella
20	56
20	64
20	65
20	69
20	71
20	72
29	1
29	2
29	7
29	8
29	10
29	11
29	13
29	63
29	93
29	95
29	102
29	128
30	16
30	18
30	22

Qui sono stati recepiti gli aggiornamenti relativi alle precedenti p.lle 1 e 57 del Foglio 20: la prima è stata sostituita nella sequenza catastale dalle attuali p.lle 71 e 72, mentre dalla soppressione della p.lla 57 sono derivate la p.lla 68 al C.F. e la p.lla 69 al C.T.; quest'ultima è quindi riportata nell'elenco dei terreni.

Sono invece escluse dall'elenco definitivo la C.T. F.29 p.lla 16 e la C.T. F.29 p.lla 64, risultate riferibili a soggetti terzi, nonché la C.F. F.29 p.lla 20, già verificata come non compresa nel lotto di vendita.

DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO, costituito dalla piena proprietà di complesso immobiliare rurale ubicato in Comune di Castelnuovo Berardenga (SI), Strada di Selvole, composto da fabbricati e terreni agricoli, censiti

al C.F. di detto Comune

F° 20 , p.lla 12;

F°20 p.lla 14, Sub.1, Sub.13, Sub.14, Sub.15, Sub.16, Sub.17, Sub.18, Sub.19, Sub.20, Sub.21;

F°20 p.lla 15;

F° 20 p.lla 21 Sub.1, Sub.2, Sub.3, Sub.4;

F°20 p.lla 26 Sub.1, Sub.2;

F°20 p.lla 29 Sub.1, Sub.2, Sub.3, Sub.4, Sub.5, Sub.6, Sub.7, Sub.8, Sub.9, Sub.10; Sub.12 graffato a p.lla 28 e F°29 p.lla 1;

F°20 p.lla 30 Sub.2, Sub.3, Sub.4, Sub.5, Sub.11, Sub.13, Sub.14, Sub.15;

F°20 p.lla 66;

F°20 p.lla 68 Sub.2;

F°30 p.lla 31;

al C.T. di detto Comune

F°19, p.lle 10, 24, 25, 26, 27, 35;

F°20 p.lle 2, 3, 7, 11, 13, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 26, 28, 29, 30, 32, 33, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 46, 47, 48, 50, 51, 55, 56, 64, 65, 69, 71, 72;

F°29 p.lle 1, 2, 7, 8, 10, 11, 13, 63, 93, 95, 102, 128;

F°30 p.lle 16, 18, 22

Confini: Strada Provinciale n. 9 di Pievasciata, Strada Comunale di Selvole, Società Agricola , salvo se altri e loro aventi causa.

Il compendio immobiliare rurale è situato nel Chianti Senese e vi si accede dalla S.P. 9 di Pievasciata.

Gli immobili presenti sono così suddivisi:

Castello di Selvole con villa padronale ove insistono la cantina storica S.C. mq 546,00, abitazione civile S.C. mq 164,00 ed abitazione in villa S.C. mq 496,00; un fabbricato destinato ad enoteca e punto vendita S.C. mq 48,00; un casale storico con abitazione e cantine S.C. mq 160,00; un casale con sette appartamenti S.C. mq 599,00; una cappella gentilizia S.C. mq 109,00, una limonaia S.C. mq 53,00 oltre ampio scoperto di pertinenza;

Cantina di vinificazione e imbottigliamento S.C. mq 480,00;

Casale suddiviso in quattro appartamenti per agriturismo S.C. mq 341,00 oltre scoperto di pertinenza;

Casale suddiviso in due appartamenti per agriturismo S.C. mq 133,00 oltre scoperto di pertinenza;

Casale suddiviso in nove appartamenti per agriturismo S.C. mq 533,00 oltre accessori S.C. mq 80,50, piscina, campo da tennis e scoperto di pertinenza;

Casale suddiviso in cinque appartamenti S.C. mq 237,00, un magazzino S.C. mq 41,00 ed un ristorante S.C. mq 235,00 oltre scoperto di pertinenza.

I fabbricati necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e sono inficiati da difformità edilizie sanabili e non sanabili.

I terreni agricoli hanno una superficie complessiva di Ha 160.45.73 alla quale si aggiunge la superficie di Ha 2.97.74 di enti urbani e viabilità.

Quanto al profilo delle autorizzazioni connesse all'attività vitivinicola, si precisa che la presente procedura esecutiva non garantisce il trasferimento automatico delle relative autorizzazioni, restando ogni eventuale voltura, subentro o riconoscimento soggetto alla disciplina amministrativa applicabile e alle determinazioni degli Enti competenti.

Con osservanza

Siena 01.10.2026



L'esperto stimatore

Geom. Simonetta Cresti

Geom. SIMONETTA CRESTI – Via delle Terme,4 – 53100 Siena
Tel.fax. 057740716 e.mail. simonetta.cresti@geopec.it

Allegati:

All.1-Riscontro Soprintendenza

All.2-Atto di mutamento della società

All.3-Certificato storico catastale ex particella F° 20 p.la 31