TRIBUNALE DI SIENA

Giudice delle esecuzioni immobiliari
Dott.ssa Marta Dell'Unto
esecuzione immobiliare R.G.E. 7/2026

RELAZIONE PERITALE

Esperto estimatore
Arch. Francesca Marchetti

TRIBUNALE DI SIENA

Giudice delle esecuzioni immobiliari Dottoressa Marta Dell'Unto

esecuzione immobiliare R.G.E. n.7/2026

promossa da: XXX, cod. fisc. XXX

(avvocati XXX e XXX)

contro: XXX, cod. fisc. xxx

(avvocato Xxx)

Esperto stimatore: arch. Francesca Marchetti

Data Decreto di nomina: 30 Gennaio 2026

Data trasmissione giuramento: 30 Gennaio 2026

Data udienza ex 569 c.p.c.: 17 Settembre 2026

INTRODUZIONE



La relazione peritale si articola in tre sezioni distinte, una per ciascun lotto di vendita individuato nella procedura di stima:

LOTTO N.1 DI 3

Abitazione di piena proprietà di Xxx, posta nel Comune di Castelnuovo Berardenga, loc. Faulino, Strada del Faule s.n.c.3 piano terra, censito al catasto fabbricati al foglio 70, particella 21 subalterno 2.

LOTTO N.2 DI 3

Abitazione in ex-annesso agricolo di piena proprietà di Xxx, posto nel Comune di Castelnuovo Berardenga, loc. Faulino, Strada del Faule s.n.c.4, piano terra e primo piano, censito al catasto fabbricati al foglio 70, particella 19.

LOTTO N.3 DI 3

Edificio collabente di proprietà di Xxx per 533/1000, posto nel Comune di Castelnuovo Berardenga, loc. Faule, Strada del Faule 4, piano secondo seminterrato, piano primo seminterrato, piano terra e primo piano, censito al catasto fabbricati al foglio 70, particella 70.

LOTTO N.1 di 3

A) ANALISI PRELIMINARE LOTTO 1, abitazione Faulino F.70, p.21, sub. 2

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

L'esperto dovrà specificare la destinazione principale, la tipologia, la localizzazione, la descrizione sommaria del bene (può essere ripresa quella del prospetto riassuntivo)...;

Si tratta di un'abitazione in una vecchia casa colonica, suddivisa in due differenti unità ad uso residenziale e posta lungo la Strada Vicinale del Faule, Al Catasto Fabbricati (e nel pignoramento) è riportato il numero civico 68, nei piani urbanistici del Comune di Castelnuovo Berardenga s.n.c. 3. L'abitazione oggetto di pignoramento si trova al livello inferiore ed è composta da soggiorno d'ingresso, cucina, due bagni, due camere ed un terzo vano, nonché disimpegni. Il bene si trova in cattive condizioni di manutenzione e non risulta abitato da anni.

la titolarità e il titolo di provenienza.

Il bene è di piena proprietà della Società Xxx, con sede in xxx cod. fisc. xxx.

e il titolo di provenienza.

Per la verifica della continuità delle trascrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile redatta in data 26 Gennaio 2026 dal Notaio Dott. xxx, nonché all'ispezione ipotecaria ordinaria per immobile aggiornata al 6 Febbraio 2026 (allegato 1).

a) Il bene è pervenuto alla xxx (al tempo con sede in xxx, dal 31/05/2017 con sede in xxx - atto del notaio xxx in xxx x), per atto di compravendita a rogito dott. Xxx, Notaio in Xxx, del xxx, repertorio n. xxx, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena il xxx- Registro Particolare xxx Registro Generale xx, a favore di XXX per i diritti di 1/1 di proprietà e contro: Xxx, nato xxx e xxx nata a Xxx, per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà (allegato 2).

b) Ai signori Xxx xxx il bene era pervenuto per atto di divisione del notaio Dott. Xxx del xxx, repertorio n. xxx, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena in data xxx- Registro Particolare xxx Registro Generale xxx, a favore di Xxx xxxper i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà; contro Xxx, xxx, Xxx nato a Xxx il xxx, Xxx nata a Xxx il xxx, Xxx nato a Xxx il xxx, Xxx nata a xxx, per i diritti di 125/1000 ciascuno di piena proprietà e Xxx nato a Xxxper i diritti di 250/1000 di piena proprietà.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

L'esperto dovrà indicare:

i dati catastali aggiornati, da cosa derivano (ad esempio variazione catastale) ed eventualmente gli identificativi precedenti se modificati rispetto all'atto di pignoramento e/o al titolo di proprietà (indicando ad esempio "già Foglio, particella, sub., variati d'ufficio per allineamento delle mappe catastali");

È stato provveduto in data 06/02/2026 a reperire presso l'Agenzia del Territorio di Siena la documentazione catastale inerente all'immobili pignorati (allegato 3).

L'immobile oggetto di pignoramento costituente il Lotto 1 è censito al Catasto fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga e correttamente identificato:

Appartamento – Strada Vicinale del Faule s.n.c. 3, loc. Faulino, 53019 Castelnuovo Berardenga (SI)

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
70	21	2	A/3	U	6,5 vani	Euro 520,33

Il bene è intestato a XXX con sede in XXX, cod. fisc xxx, per la proprietà di 1/1.

La particella è stata costituita in data 16/04/1998 (n.A00776.1/1998).

L'appartamento confina con l'appartamento posto al primo piano (F.70, p.21 sub.3) di Xxx (cod. fisc. xxx) e Xxx (cod. fisc. xxx)per 500/1000 ciascuno, in regime di comunione dei beni; con il resede (BCNC sub.1) e con la particella 25 dello stesso foglio 70, di proprietà della società esecutata.

la presenza di BCNC con autonoma identificazione, la presenza di BCC nel caso di fabbricati.

Il bene comune non censibile correlato al bene pignorato è il seguente:

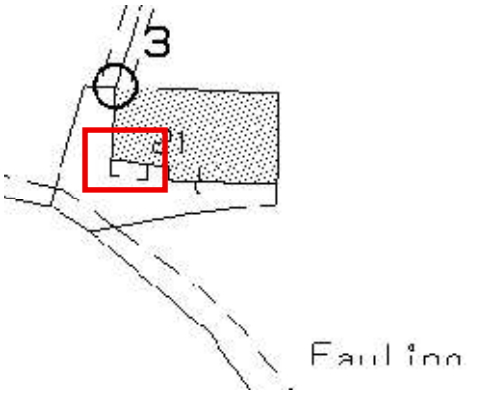
foglio 70, particella 21 subalterno 1, corte comune ai subalterni 2 (appartamento oggetto di pignoramento) e 3 (abitazione di terzi al livello superiore).

il risultato della verifica della coerenza soggettiva e della coerenza oggettiva (sulla planimetria, sui dati, sull'elaborato planimetrico, sulla mappa) specificando se è rispettata ed in caso contrario i costi per la regolarizzazione (che saranno poi scomputati dal valore di mercato).

La planimetria catastale del bene e l'elaborato planimetrico risultano conformi allo stato attuale dei luoghi.

La mappa catastale segnala erroneamente con un tratteggio il piccolo volume di un bagno posto a sinistra delle scale esterne, ovvero lo individua come porzione di edificio che si trova sotto il livello del suolo mentre in realtà è soltanto parzialmente interrato.(allegato 3)

Si riporta estratto dalla mappa con posizione della porzione di edificio erroneamente rappresentata e la foto aerea con indicazione della copertura del piccolo volume.





Tale difformità grafica nella sagoma dell'edificio rispetto allo stato di fatto (ma la planimetria catastale dell'appartamento corrisponde alla realtà), non inficia un futuro atto di vendita, ma ne è auspicabile la correzione.

I costi per la correzione sono stimabili in € 128,00 per diritti catastali (€ 58,00 per l'estratto di mappa vettoriale (WEGIS, comprensivo di bollo per la richiesta telematica e € 70,00 per presentazione del Tipo Mappale). Per l'onorario del tecnico si può stimare un onorario, comprensivo di oneri fiscali e previdenziali, di circa € 800,00-850,00. In totale per la correzione della mappa catastale si può stimare un costo di €1.000,00.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

L'esperto dovrà indicare i titoli edilizi partendo dal più risalente sino ad arrivare all'ultimo.

L'appartamento del lotto 1 fa parte di un edificio realizzato in epoca remota (è già presente nel Catasto Leopoldino Toscano dei primi dell'800) in un'area agricola e non urbanizzata. Originariamente era un fabbricato ad uso agricolo.

Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato:

- Pratica edilizia 25/1991, concessione edilizia 60 del 09/07/1991 per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso della casa colonica e della capanna del Podere Faulino", richiesta da Xxx, tecnico Xxx. Si realizza una nuova unità abitativa al piano inferiore in una ex-casa mezzadrile (non più utilizzata e precedentemente di proprietà della Società xxx - piano di utilizzazione aziendale delibera 1484 del 12.10.1990) con ingresso, cucina, due camere, altro vano, soggiorno e servizio igienico.
- Pratica edilizia 106/1992 per sistemazione esterna ed aumento di volume: autorizzazione 99 del 29/12/1992 per le sole sistemazioni esterne (diniego per il volume in ampliamento), intestata a Xxx, tecnico Xxx
- Pratica edilizia 59/1995 prot. 10708 aumento di volume di 4,80 mc del secondo locale wc e rifacimento del tetto con richiesta di sanatoria ai sensi della L.724/94 protocollo 59 del 22/02/1995, rilasciata in data 02/10/1996, a Xxx, tecnico Xxx.
- Pratica edilizia 207/1998, concessione edilizia in sanatoria (art.13 L.47/85) n. 35 del xxx per modifiche interne, richiesta da Xxx, consistenti in differente distribuzione interna, realizzazione di un nuovo bagno e trasformazione di portafinestra in finestra. (allegato 4)

Non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità.

Dovrà altresì specificare le eventuali difformità riscontrate, la loro regolarizzazione ovvero l'indicazione della rimessa in pristino dei luoghi, specificandone il costo,

A seguito di rilievo, sono emerse alcune lievi inesattezze fra stato dei luoghi ed elaborati grafici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Berardenga, tutte riferibili a rappresentazione grafica imprecisa e quindi riconducibili a errori grafici (es. spessore dei muri interni) ma il volume, le superfici, la distribuzione dei vani e la destinazione d'uso sono comunque corrette. Ciò non si configura come difformità edilizia. Si tratta di lievi differenze ampiamente rientranti all'interno delle tolleranze e possono essere semplicemente attestate da un tecnico all'interno di una futura pratica edilizia.

nonché indicare l'inquadramento urbanistico dei beni, gli interventi ammissibili, la presenza o meno di vincoli urbanistici o derivanti da convenzione.

Nel Comune di Castelnuovo Berardenga è vigente il Piano Operativo in cui il Podere Faulino ricade all'interno nella territorio rurale di alta collina e collina boscata, ed è definito dalle seguenti sigle:

E - R1: ambito che comprende le parti collinari e altocollinari, prevalentemente boscate, dove sono presenti aree intercluse di mosaico colturale a vigneto e oliveto (art.63 delle NTA)

t5 : categoria di intervento attribuita ad insediamenti di matrice storica che non mostrano particolari caratteri architettonici. La disciplina di intervento di tipo 5 consente l'adeguamento degli edifici esistenti, con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente, con un nuovo sistema strutturale e nuovi materiali, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definita dalle disposizioni regionali, e consente altresì le addizioni volumetriche, ed alcune fattispecie di interventi pertinenziali. (allegato 5)

Sull'area ove è ubicato il fabbricato non sono presenti vincoli paesaggistici (art.136 del Codice del Paesaggio), aree tutelate per legge (art.142); anche l'immobile non è vincolato. L'area invece è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/1923. Non vi sono vincoli derivanti da particolari convenzioni.

A.4. Gravami sulla proprietà

L'esperto dovrà specificare l'esistenza di servitù formali e/o apparenti nonché di censi, livelli ed usi civici ed in caso positivo stimare la loro affrancazione.

Non si verificano tali condizioni.

A.5. Stato di possesso

L'esperto dovrà indicare se il bene staggito è libero o occupato; in caso di esistenza di un titolo (tramite accertamento presso l'Agenzia delle Entrate), dovrà indicare la data dello stesso, la scadenza, il canone

corrisposto e la sua congruità rispetto a quelli di mercato per la verifica ai sensi dell'art. 2923 c.c., precisando la sua opponibilità o meno alla procedura.

Dovrà altresì calcolare l'indennità di occupazione.

L'appartamento al piano terreno del Podere Faulino è libero ed attualmente non è occupato o usato, stanti anche le sue condizioni di manutenzione; si allega comunicazione dell'Agenzia delle Entrate. (allegato 6)

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

In presenza di immobile in condominio, previa richiesta all'amministratore del condominio, l'esperto dovrà evidenziare se è presente il regolamento di condominio e se questi detta delle particolari prescrizioni, la presenza di carature millesimali ed i millesimi generali di competenza dell'immobile oggetto della procedura, la quota ordinaria e la sua periodicità, se ci sono state spese straordinarie già deliberate e non ancora attuate, se sono presenti debiti condominiali e, in caso positivo a quanto ammontano tenendo conto della limitazione della disposizione ex art. 63 disp. att. c.c., comma 4 (la cifra dovrà poi essere decurtata dal valore di mercato determinato).

Il bene oggetto di pignoramento posto al piano terreno del Podere Faulino a Castelnuovo Berardenga (F.70, p.21 sub.2) non fa parte di alcun condominio costituito.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

L'esperto dovrà precisare se il trasferimento è soggetto ad Imposta di registro oppure ad IVA (normale o su opzione), se l'immobile rientra tra quelli esclusi dalla richiesta delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica

Il bene oggetto di pignoramento posto al piano terreno del Podere Faulino a Castelnuovo Berardenga (F.70, p.21 sub.2) appartiene ad una società a responsabilità limitata in liquidazione. Non è prevista l'IVA obbligatoria in

quanto non si verifica il caso di l'impresa di costruzioni o di ristrutturazione dell'immobile con vendita entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori.
La destinazione d'uso è abitativa, tale da prevedere l'esenzione da IVA ma il liquidatore della Società, in caso di vendita o bando d'asta, potrebbe optare espressamente per l'opzione per l'imponibilità IVA.

e se l'immobile presenta irregolarità per le quali l'aggiudicatario non possa richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto prezzo-valore).

Non sono stati rilevati motivi ostativi alla richiesta delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa né vi sono difformità o stato di fatto non corrispondente alla rappresentazione catastale che impediscono di assumere il valore catastale quale base imponibile corretta.

Dovrà inoltre precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015.

Non sono stati riscontrati i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015.

A.8. Pendenze giudiziarie

L'esperto dovrà indicare se risultano pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo all'immobile risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. In caso positivo, previo accertamento presso il Tribunale, dovrà allegare il certificato rilasciato dalla cancelleria.

Per i beni oggetto di pignoramento posti al piano terreno del Podere Faulino a Castelnuovo Berardenga (F.70, p.21 sub.2) non sono state rilevate pendenze giudiziarie presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

L'esperto dovrà effettuare un aggiornamento della documentazione in atti tramite nuova visura (estesa ai comproprietari non pignorati se presenti) e procedere all'elencazione delle trascrizioni ed iscrizioni, in ordine cronologico dalla formalità più risalente a quella più recente, indicando anche quella di provenienza ante-ventennio.

Per la verifica delle trascrizioni ed iscrizioni, si fa riferimento alla certificazione notarile redatta in data 26 Gennaio 2026 dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco in Xxx, nonché all'ispezione ipotecaria ordinaria per immobile aggiornata al 6 Febbraio 2026 (allegato 1).

Le trascrizioni dei beni esecutati distinti al catasto fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga al F.70, p.21 sub.2) risultano le seguenti:

1) TRASCRIZIONE xxx, reg. particolare xxx reg. generale xxx

Atto di divisione, notaio Xxx del 25/02/1999 rep. xxx a favore di Xxx, nato a xxx il xxx nata a Xxx per il diritto di 1/2 ciascuno di piena proprietà contro Xxx, nato a xxx il xxx, xxx nata a Xxx il xxx, Xxx nato a Xxx il xxx, Xxx nata a Xxx il xxx, Xxx nato a Xxx il xxx, Xxx nata xxx il xxx, per i diritti di 125/1000 ciascuno di piena proprietà e Xxx nato a Xxx per i diritti di 250/1000 di piena proprietà.

2) TRASCRIZIONE DEL xxx reg. particolare xxx reg. generale xxx

Atto di compravendita, Dottor Xxx per l'intero contro Xxx, nato a xxx il xxx, xxxnata a Xxx il xxx per il diritto di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

3) TRASCRIZIONE DEL xxx reg. particolare xxx reg. generale xxx

Atto trasferimento di sede sociale, Dottor Xxx, notaio in Xxx del xxx repertorio n.xxx, a favore di Società xxx con sede in xxx contro a favore di Società XXX con sede in xxx.

4) TRASCRIZIONE DEL xxx reg. particolare xxx reg. generale xxx

Atto di pignoramento immobili emesso da UNEP del Tribunale di Siena il xxx rep.xxx, a favore di XXX. con sede a Xxx (richiedente XXX, Xxx, xxx) contro Società XXX con sede in xxx.

Dovrà inoltre elencare le formalità che saranno cancellate o ridotte a seguito di emissione del decreto di trasferimento.

Le formalità che saranno cancellate o ridotte a seguito di emissione del decreto di trasferimento relative al bene pignorato distinto al catasto fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga al F.70, p.21 sub.2, risultano la seguente:

TRASCRIZIONE DEL xxx reg. particolare xxx reg. generale xxx

Atto di pignoramento immobili emesso da UNEP del Tribunale di Siena il xxx rep.xxx, a favore di XXX con sede a Xxx (richiedente XXX, Xxx, xxx) contro Società XXX con sede in xxx.

Il costo di cancellazione è di € 294,00 di cui € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 12 e 13 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990), oltre € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972), € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

Infine, dovrà attestare la continuità o meno delle trascrizioni.

Per il bene oggetto di pignoramento distinto al catasto fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga al F.70, p.21 sub.2, si attesta che non risultano interruzioni nella continuità delle relative trascrizioni.

B) DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 1, abitazione Faulino F.70, p.21, sub. 2

B.1. Descrizione del bene

L'esperto dovrà rappresentare l'oggetto della perizia, l'ubicazione, l'altezza di piano, l'accesso rispetto alla strada/scale/ascensore, la composizione e la superficie, divisa tra quella principale (a sua volta suddivisa per piani se su più livelli) e quella degli accessori e/o pertinenze e che tipo di superficie si tratta…

Il lotto comprende un'unità immobiliare ad uso abitativo (F.70, p.21, sub.2) con resede (F.70, p.21, sub.1) in comune con l'altro appartamento posto al primo piano, non oggetto di esecuzione immobiliare,.

Si tratta di un piccolo ex-podere ristrutturato negli anni '90 in due abitazioni, di cui quella al piano inferiore, parzialmente seminterrato, costituisce il lotto 1. Il

fabbricato è posto lungo la Strada vicinale 35 del Faule, in loc. Faulino; al fabbricato non è apposto alcun numero civico; al catasto è riportato il n.68, nelle tavole del piano strutturale "s.n.c. 3".
L'unica strada di accesso, la Strada del Faule, è una strada a sterro stretta, con fondo sconnesso ma percorribile con mezzi 4x4 o con elevata altezza da terra; l'accesso, essendo classificata di tipo B dal Comune di Castelnuovo, è limitato, permesso liberamente a pedoni, cavalli, cicli e a veicoli autorizzati o ai proprietari degli immobili prospicienti e ai mezzi di soccorso.
Il podere dista circa 5 km (di cui 2 km di strada vicinale) dal paese più vicino, San Gusmé e 9 km dal capoluogo di comune Castelnuovo Berardenga. A San Gusmé ci sono pochissimi negozi; altri negozi, servizi, uffici, scuole primarie ecc… sono reperibili soltanto nel capoluogo.



L'appartamento occupa il livello inferiore dell'edificio con una forma planimetrica pressoché rettangolare di circa 15x8 metri, ed ha ingresso diretto dall'esterno sul fronte Nord. Seguendo la tradizione della casa contadina toscana, i solai sono quasi tutti con travi, travicelli e mezzane a vista, pareti intonacate, pavimenti in cotto; i bagni hanno pavimenti e rivestimenti con piastrelle di ceramica; finestre e persiane sono in legno con doppio vetro.



soggiorno



cucina

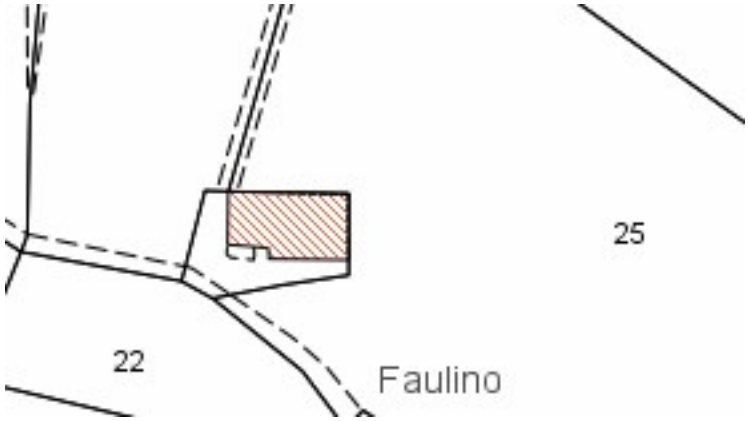


vano 9



disimpegno

Si entra direttamente nel soggiorno, un ampio locale di circa 22 mq caratterizzato da un grande focolare, illuminato soltanto da una portafinestra che collega il locale alle scale esterne sul fronte Sud. E' il vano centrale della casa. Un'ampia apertura ad arco porta alla cucina, locale con due finestre in cui si trova anche la caldaia a gpl per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. Un piccolo disimpegno conduce ad uno dei due bagni, dotato di sanitari, lavabo e vasca, con copertura a tetto; un secondo disimpegno porta a due camere; la separazione fra disimpegno e una delle due camere è realizzata con una parete attrezzata in legno. Dal disimpegno si accede ad un altro piccolo disimpegno che serve un locale seminterrato verso Sud (superficie inferiore a 9 mq) coperto a terrazza ed a un secondo bagno, dotato sia di mezza vasca che di doccia, coperto da volta a botte in pietra lasciata a vista. I locali principali hanno altezza di circa 2,75 m.

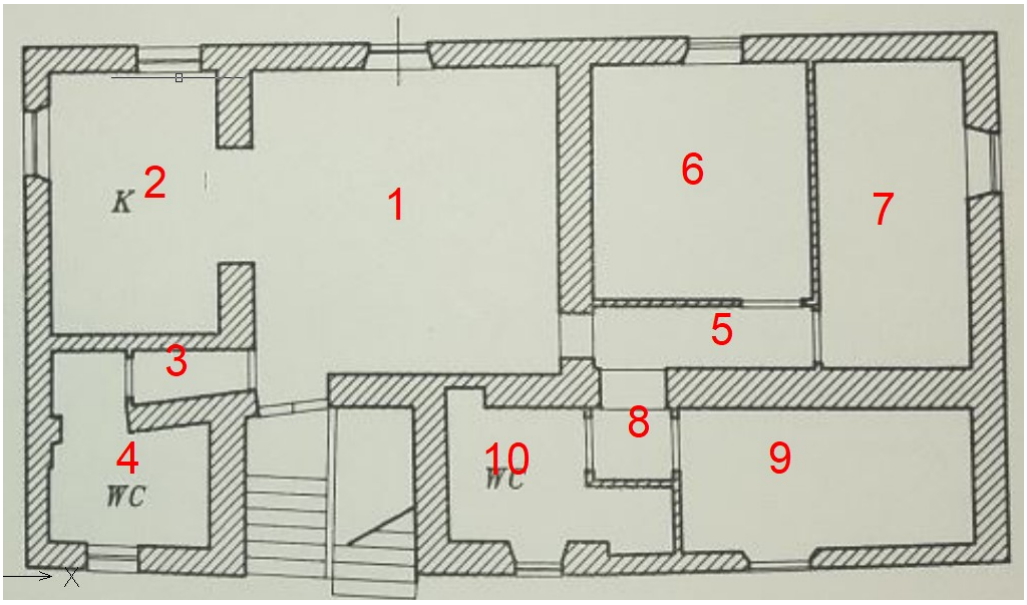


estratto della mappa catastale del podere Faulino

Il resede esterno, in comune con l'appartamento del piano superiore, è un semplice spazio di circa 105 mq lungo i lati Sud e Ovest del fabbricato, in parte lastricato in pietra. Tutto il fronte Nord (dove è presente l'attuale porta di ingresso) e il fronte Est confinano direttamente con la particella 25 del foglio 70, della stessa proprietà ma non oggetto di pignoramento; su essa è presente una gradonata che raccorda le differenti quote del terreno. Un accesso all'immobile è possibile comunque anche dalla portafinestra del soggiorno, mediante una breve rampa di scale esterne.

Le superfici nette dei vani dell'appartamento sono le seguenti:

1 - soggiorno		mq	22,40
2 - cucina		mq	10,70
3 - disimpegno		mq	1,50
4 - bagno		mq	5,80
5 - disimpegno		mq	3,15
6 - camera		mq	11,00
7 - camera		mq	10,25
8- disimpegno		mq	1,15
9 - locale lato Sud		mq	8,55
10 - bagno		mq	6,00
	TOTALE	mq	80,50



Dovrà inoltre indicare la superficie commerciale, le caratteristiche di finitura e le dotazioni, compresa la presenza di certificazioni degli impianti

La superficie commerciale del lotto 1, costituito dall'appartamento censito alla particella 21 subalterno 2 del foglio 70 (così come definita nel febbraio 2014 dalla consulta interassociativa della Provincia di Siena) risulta la seguente:

descrizione			Inci-denza		sup. commerciale
Appartamento (1P): superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione dell'appartamento	mq	115,95	100%	mq	115,95
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:				**mq**	**115,95**

Le condizioni di finitura dell'immobile, per un immobile ristrutturato negli anni '90 erano buone, pur non essendo di particolare pregio o di carattere ornamentale, ma lo stato di manutenzione dell'immobile è del tutto insufficiente.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia e di impianto idrico–sanitario di tipo tradizionale. E' presente il riscaldamento autonomo con caldaia murale alimentata a gpl posta nella cucina e impianto di distribuzione con radiatori in ghisa; il contatore dell'energia elettrica è al momento staccato e non è stato possibile verificare se è presente l'allacciamento

all'acquedotto comunale. L'impianto di riscaldamento non è funzionante ed alcuni radiatori sono stati staccati. Non sono stati reperite le certificazioni degli impianti.

Dovrà poi indicare, se presente l'APE, la classe energetica di riferimento.

L'immobile non era dotato di APE; si provvede alla sua redazione. (allegato 7)

Fornirà altresì il giudizio sullo stato di conservazione dell'immobile.

Lo stato di conservazione dell'immobile, che appare essere stato abbandonato da anni, è assai deficitario.

Non si rilevano problemi strutturali ma ci sono gravi problemi di infiltrazione d'acqua meteorica e di umidità nelle pareti controterra. In tutti i locali, sia il solaio superiore che le murature perimetrali, sono soggette a forte infiltrazioni di acqua che si protraggono da molto tempo, tanto che molti intonaci risultano caduti o ammalorati (in particolare nella parete del soggiorno 1 e nella camera 7 verso la terrazza di copertura ed ovunque nei vani 9 e 10), mentre umidità di risalita nelle murature si rileva nelle camere, nei tramezzi dei locali 8, 9, 10.

Sono stati asportati i canali di gronda delle coperture.

Le persiane ed il portoncino d'accesso mancano di manutenzione da molti anni, il legno è a nudo e alcune stecche sono saltate; difficilmente potranno essere recuperati; anche le finestre necessitano di manutenzione.

La forte umidità interna e la presenza di escrementi di volatili rendono attualmente l'immobile non fruibile e non idoneo all'abitazione dal punto di vista igienico-sanitario.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'esperto descriverà il fabbricato precisando se lo stesso è isolato, contiguo, sulla strada, arretrato, ecc., indicando la forma, l'altezza in piani, il numero di scale, le dotazioni condominiali, le caratteristiche costruttive e di finitura sia esterna che interna. Fornirà altresì il giudizio sullo stato di conservazione.

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento pignorato è una ex-casa colonica che si sviluppa su due livelli ed è posta su un pendio prevalentemente boscoso esposto ad Nord. Entrambi i piani dell'immobile hanno destinazione d'uso residenziale e i due appartamenti hanno accesso indipendente dall'esterno. Si tratta di un edificio completamente isolato posto lungo la Strada vicinale del Faule, via con traffico limitatissimo, sia per la distanza del podere da strade di qualche importanza, sia per le condizioni difficili di percorribilità. All'esterno vi sono due rampe di scale esterne di cui quella a scendere dà accesso all'appartamento. La struttura è in muratura portante in pietra facciavista, con copertura a capanna e manto di copertura a tegole e coppi in laterizio nel corpo principale, a falda semplice sulla zona bagno (locali 3-4) e a terrazza sui locali 8-9-10. Lo stato di conservazione generale del fabbricato risente dall'abbandono e della mancanza di manutenzione che si protrae da anni. La copertura a terrazza ha sicuramente gravi problemi di tenuta all'acqua meteorica; per quanto riguarda la copertura a tetto, si presuppone che sia buona la falda sopra i locali 3-4, mentre nulla è stato possibile visionare circa la copertura a capanna del corpo principale ma le condizioni del solaio interpiano fanno presupporre, anche in questo caso, problemi di tenuta all'acqua.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'esperto provvederà altresì a descrivere la zona rispetto all'agglomerato urbano (centrale, intermedia ecc.), le principali caratteristiche tipologiche edilizie, i servizi presenti, le aree verdi, ecc. Indicherà inoltre l'andamento del ciclo del mercato immobiliare della zona.

Il compendio pignorato si trova in zona boschiva isolata; l'edificio più vicino, oltre l'ex-capanna (anch'essa pignorata) che si trova a circa 60 m di distanza lungo lo stesso versante, è il podere Faule a circa 300 m. Dista circa 5 km da San Gusmé e 9 km dal capoluogo di Comune. Si trova in zone prevalentemente boschive fuori da ogni sviluppo urbano, non è presente un'agricoltura redditizia e l'unica tipologia edilizia è quella della casa colonica

con i suoi annessi, di solito ristrutturata non tanto per abitazione stanziale ma come seconda casa per vacanze.
Questo tipo di immobili era molto ricercato alcuni anni fa, nel momento di massimo sviluppo per la zona del Chianti anche da un punto di vista agrituristico, tanto è vero che la serie dei valori storici dell'OMI mostra sia per abitazioni civili che per ville e villini in zona extraurbana agricola R1 un sostanziale mantenimento dei prezzi dal 2019 ad oggi (quindi con una perdita di valore reale dovuta all'inflazione); negli anni precedenti i valori erano ancora più alti.

C) STIMA DEI BENI LOTTO 1, abitazione Faulino F.70, p.21, sub. 2

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Indicherà le motivazioni che hanno indotto alla scelta della formazione dei lotti ovvero per la vendita in lotto unico.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da tre unità immobiliari, tra loro distinte per consistenza, caratteristiche tipologiche, stato di fruibilità e destinazione, nonché gravate da differenti quote di proprietà pignorate. Tali peculiarità rendono i cespiti suscettibili di rivolgersi a diverse categorie di potenziali acquirenti.
In considerazione delle caratteristiche dei beni e del relativo valore economico, la vendita mediante suddivisione in lotti distinti risulta maggiormente idonea a favorire la partecipazione di un più ampio numero di potenziali offerenti, incrementando conseguentemente le possibilità di aggiudicazione.
Tale scelta appare particolarmente opportuna alla luce dell'attuale fase di rallentamento del mercato immobiliare, soprattutto con riferimento a immobili aventi analoghe caratteristiche, per i quali una riduzione dell'impegno economico richiesto all'acquirente può determinare una maggiore appetibilità commerciale. Si precisa che tale suddivisione non comporta alcuna variazione o frazionamento catastale.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Individuerà il procedimento di stima adottato per la stima e le spiegazioni del perché è stata effettuata tale scelta.

Nello stato in cui si trova il lotto 1 può essere reso fruibile con opere di ordinaria manutenzione e direttamente apprezzato dal mercato.

Per determinare il valore di mercato di un bene, nella prassi di stima di un immobile, viene praticato il metodo unico del confronto, che consiste nel comparare il bene oggetto di stima con altri immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di cui è noto il prezzo di compravendita.

Per l'ubicazione dell'immobile in un'area caratterizzata da limitata dinamicità del mercato immobiliare non è stato possibile procedere alla determinazione del valore mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA), metodologia che presuppone, infatti, la disponibilità di un numero adeguato di atti di compravendita relativi a immobili comparabili a quello da stimare. Nella zona, molto periferica, attraverso il servizio dei Valori Immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate non sono reperibili recenti contratti di compravendita di immobili dalle stesse caratteristiche e appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Pertanto, la stima è stata effettuata mediante il metodo sintetico-comparativo per comparazione diretta, basato sull'analisi dei valori di mercato desumibili da immobili aventi caratteristiche analoghe, opportunamente rapportati alle peculiarità intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, tenendo conto delle fonti di mercato disponibili (OMI, Agenzie Immobiliari o portali, tenendo conto che si tratta di prezzi soltanto richiesti) nel contesto territoriale di riferimento. I valori rilevati sono stati ponderati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima.

Si procede individuando il parametro su cui basare la stima (metro quadro di superficie commerciale) e moltiplicando la consistenza per il prezzo unitario stimato in base alle scale di merito prese in considerazione.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Procederà alla descrizione dei beni presi a confronto e dei dati che ne permettono la verifica e esporrà i calcoli che hanno determinato il

valore espresso, al lordo delle spese di regolarizzazione/demolizione e messa in pristino e dei debiti condominiali.

Indicherà inoltre, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, co. 2 c.p.c., il valore al metro quadro in relazione alla superficie commerciale del bene stimato.

La superficie commerciale del Lotto 1 è 115,95 mq.

Per la formazione delle scale di merito, gli elementi necessari sono stati rilevati dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari per il Comune di Castelnuovo Berardenga e, in secondo luogo, da prezzi richiesti su alcuni portali nel mese di Agosto 2026 (Immobiliare.it, Idealista) e da un'agenzia specifica (Swixim), che si interessano anche dell'area in cui sono collocati i beni oggetto di pignoramento. Il lotto 1 consiste in un solo appartamento all'interno di un fabbricato di campagna. L'Agenzia del Territorio per la "Zona R1 - extraurbana/rimanente territorio comunale in zona agricola" del Comune di Castelnuovo Berardenga - nel secondo semestre 2025 - indica valori, per abitazioni civili in buone condizioni, oscillanti fra € 1.250,00 e € 1.800,00 al mq di superficie commerciale; i valori richiesti sul mercato immobiliare di beni simili oscillano tra € 1.500,00 a Rosennano e € 2.400,00 a Montefienali; si riferiscono comunque ad appartamenti in buone condizioni, non completamente isolati e con migliori strade di accesso. Inoltre, nel caso di Montefienali, il borgo offre anche servizi generali, quali due piscine.

I possibili acquirenti del bene pignorato potranno essere persone amanti dei boschi e della solitudine che cercano un immobile a costo relativamente basso per seconda casa e magari per una piccola fonte di reddito in caso di affitto breve per vacanze.

Tenuto conto delle condizioni di manutenzione molto scarse, dei problemi di umidità nelle strutture, che l'appartamento non ha un resede proprio e della difficoltà nel raggiungere l'immobile, possiamo assumere che l'immobile abbia un valore di mercato a mq di superficie commerciale di circa € 800,00 mq.

Abitazione, loc. Faulino, Strada vicinale del Faule (Castelnuovo Berardenga, Foglio 70, particella 19 subalterno 2*)*

800 €/mq x 115,95 mq = € 92.760,00

Infine, dal valore di mercato come sopra indicato dovranno essere decurtate le spese sopraindicate.

Nel caso di immobile locato, qualora ne ricorrano le condizioni, l'esperto ne potrà stimare l'eventuale riduzione di valore.

Nel caso il pignoramento abbia per oggetto una quota l'esperto si atterrà a quanto precisato nelle linee guida.

Deve essere aggiornata la mappa catastale come indicato al punto A.2:

Valore di mercato stimato		€ 92.760,00
a detrarre:		
a) correzione della mappa catastale	€ 1.000,00	€ - 1.000,00
Più probabile valore di mercato		€ 91.760,00

L'immobile non è locato; il pignoramento ha per oggetto l'intera proprietà.

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

L'esperto dovrà indicare, esponendone i calcoli, il prezzo base d'asta.

Come indicato all'art.568 §2 c.p.c., si applica al valore di stima la riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in ragione del 15%, come da prassi del Tribunale di Siena:

€ 91.760,00 x 85% = € 77.996,00

Pertanto il più probabile valore per la vendita forzata del compendio pignorato, arrotondato per eccesso, risulta di **€ 78.000,00 (euro settantottomila/00)**.

Conclusioni

Il più probabile valore per la vendita forzata del bene pignorato identificato nel Lotto 1, posto nel comune di Castelnuovo Berardenga e censiti al catasto fabbricati al foglio 70 P.lla 19 sub. 2 risulta

€ 78.000,00

(euro settantottomila/00)

LOTTO N.2 di 3

A) ANALISI PRELIMINARE LOTTO 2, abitazione in ex-annesso agricolo Faulino F.70, p.19

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

L'esperto dovrà specificare la destinazione principale, la tipologia, la localizzazione, la descrizione sommaria del bene (può essere ripresa quella del prospetto riassuntivo)

Si tratta di una piccola abitazione indipendente realizzata dalla trasformazione di un ex annesso agricolo afferente al Podere Faulino. Non ha una strade di accesso carrabili ed è raggiungibile dalla Strada Vicinale del Faule e quindi a piedi dal resede del Podere Faulino. Al Catasto Fabbricati (e nel pignoramento) è riportato anche per l'ex-annesso il numero civico 68, nei piani urbanistici del Comune di Castelnuovo Berardenga è riportato "s.n.c. 4". L'abitazione oggetto di pignoramento si sviluppa su due livelli con al piano terra soggiorno con angolo cottura, bagno e un altro piccolo vano finestrato, scala interna e al primo livello locale sottotetto e bagno. Il bene si trova in cattive condizioni di manutenzione e non risulta abitato da anni.

la titolarità e il titolo di provenienza.

Il bene, come il lotto 1), è di piena proprietà della Società Xxx, con sede in Xxx, xxx, cod. fisc. xxx.

Per la verifica della continuità delle trascrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile redatta in data 26 Gennaio 2026 dal Notaio xxx in Xxx, nonché all'ispezione ipotecaria ordinaria per immobile aggiornata al 6 Febbraio 2026 (allegato 1).

a) Il bene è pervenuto alla Società XXX (al tempo con sede in xxx, dal 31/05/2017 con sede in xxx atto del notaio Dottor Xxx in Xxx), per atto di compravendita a rogito dott. Xxx, Notaio in Xxx, del xxx, repertorio n. xxx, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena il 03/08/2010, Registro Particolare xxx Registro Generale xxx, a favore

di XXXper i diritti di 1/1 di proprietà e contro: Xxx, nato a xxx il xxx, xxx nata a Xxx il xxx, per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà. (allegato 2)

b) Ai signori Xxx xxx il bene era pervenuto per atto di compravendita del notaio Dott. Xxx in Xxx del 12/07/2007, repertorio n. xxx, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 25/07/2007 - Registro Particolare xxx Registro Generale xxx, a favore di Xxx xxx per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà; contro Xxx nato a Xxx per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

c) Al Signor Xxx il bene era pervenuto per atto di divisione del notaio Xxx del 25/02/1999 rep. xxx, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena in data xxx Registro Particolare xxx Registro Generale xxx a favore di Xxx, nato a xxx il xxx, xxx nata a Xxx il xxx per il diritto di 1/2 ciascuno di piena proprietà contro Xxx, nato a xxx il xxx, xxx nata a Xxx il xxx, Xxx nato a Xxx il xxx, Xxx nata a Xxx il xxx, Xxx nato a Xxx il xxx, Xxx nata xxx, per i diritti di 125/1000 ciascuno di piena proprietà e Xxx nato a Xxx per i diritti di 250/1000 di piena proprietà.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

L'esperto dovrà indicare:

i dati catastali aggiornati, da cosa derivano (ad esempio variazione catastale) ed eventualmente gli identificativi precedenti se modificati rispetto all'atto di pignoramento e/o al titolo di proprietà (indicando ad esempio "già Foglio, particella, sub., variati d'ufficio per allineamento delle mappe catastali;

E' stato provveduto in data 06/02/2026 a reperire presso l'Agenzia del Territorio di Siena la documentazione catastale inerente all'immobili pignorati (allegato 3). L'immobile oggetto di pignoramento costituente il Lotto 2 è censito al Catasto fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga e correttamente identificato:

Appartamento – Strada Vicinale del Faule s.n.c. 4, loc. Faulino, 53019 Castelnuovo Berardenga (SI)

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
70	19	-	A/4	3	4 vani	Euro 278,89

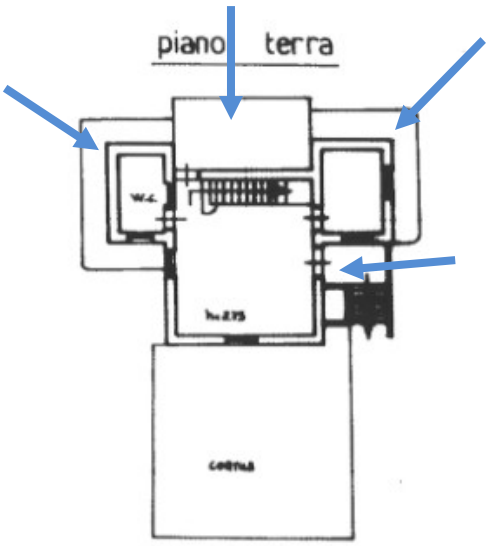
Il bene è intestato a XXX con sede in XXX, cod.fisc xxx per la proprietà di 1/1.
La particella è stata costituita in data 05/06/1998 (n. A01157.1/1998).
La particella pignorata che comprende il fabbricato ed una piccola area esterna a monte, confina con tre particelle del Foglio 70: la p.20, la p.26 e la p.92, tutte di proprietà della società esecutata.

la presenza di BCNC con autonoma identificazione, la presenza di BCC nel caso di fabbricati.

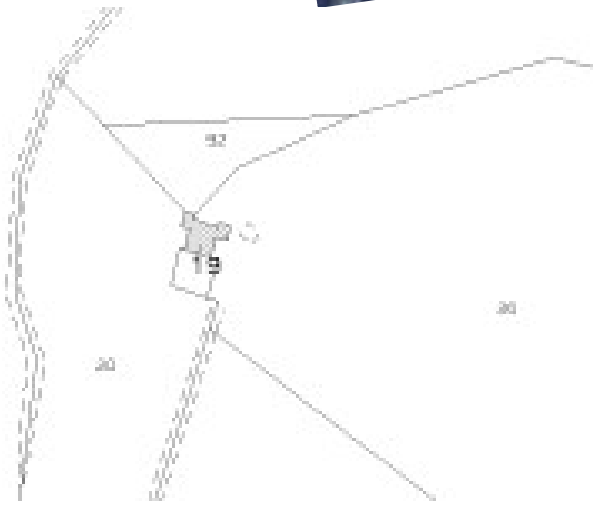
Non si rilevano BCNC o BCC.

il risultato della verifica della coerenza soggettiva e della coerenza oggettiva (sulla planimetria, sui dati, sull'elaborato planimetrico, sulla mappa) specificando se è rispettata ed in caso contrario i costi per la regolarizzazione (che saranno poi scomputati dal valore di mercato).

La planimetria catastale del bene risulta conforme allo stato attuale dei luoghi.
La mappa catastale invece non segnala correttamente le aree esterne che fanno parte del fabbricato censito al F.70 p.19. Infatti se è rappresentato correttamente il cortile posto a Sud del fabbricato, la porzione pavimentata a Nord antistante l'ingresso, la pergola con le scale esterne delimitate con muretto posta a Est e in generale l'aera di rispetto dei due volumi aggiunti al piano terra a Est ed Ovest, non sono rappresentate e, erroneamente secondo la mappa, apparterrebbero alle particelle 20, 26 e 92.
Si riporta estratto dalla planimetria catastale con l'indicazione delle aree non presenti nella mappa, la foto aerea del fabbricato e la porzione della mappa catastale del foglio 70, da cui si evince che la p.19, a parte il cortile a Sud, coincide con il perimetro del fabbricato e non include le altre aree esterne segnalate in planimetria.







Tale difformità grafica nella sagoma dell'edificio rispetto allo stato di fatto (ma la planimetria dell'immobile corrisponde alla realtà), non inficia un futuro atto di vendita, ma ne è auspicabile la correzione.

I costi per la correzione sono stimabili in € 128,00 per diritti catastali (€ 58,00 per l'estratto di mappa vettoriale WEGIS, comprensivo di bollo per la richiesta telematica e € 70,00 per presentazione del Tipo Mappale). Per il tecnico si può stimare un onorario, comprensivo di oneri fiscali e previdenziali, di circa € 800,00-850,00. In totale per la correzione della mappa catastale si può stimare un costo di €1.000,00.

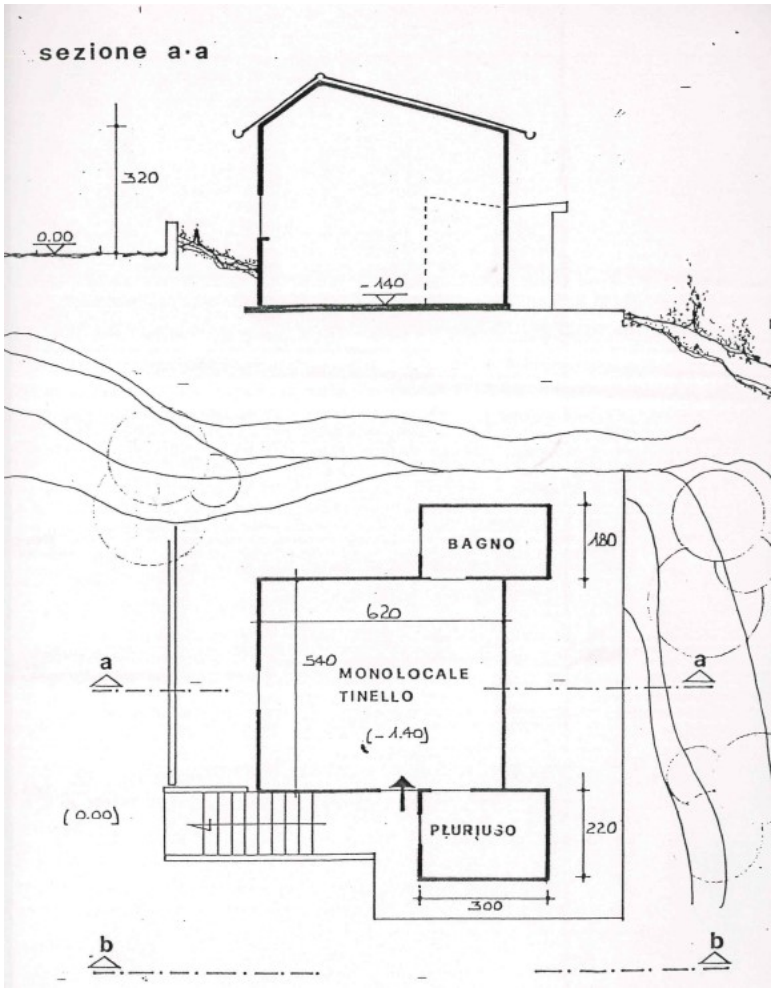
A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

L'esperto dovrà indicare i titoli edilizi partendo dal più risalente sino ad arrivare all'ultimo.

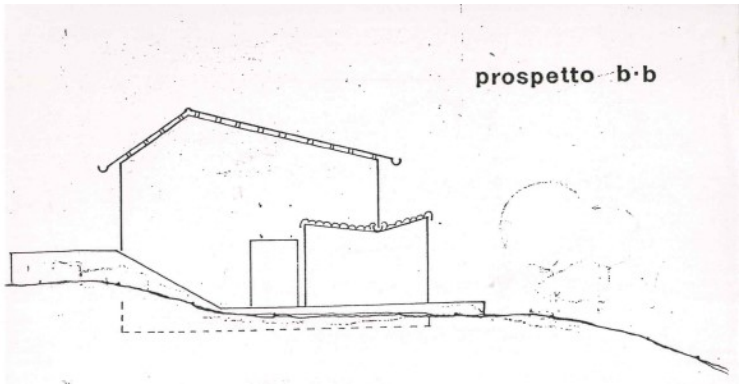
L'appartamento del lotto 2 nasce dalla trasformazione di un piccolo annesso agricolo che, come il podere Faulino di cui era a servizio, era già stato rappresentato nel Catasto Leopoldino Toscano dei primi dell'800. Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato:

- Pratica edilizia 25/1991, concessione edilizia 60 del 09/07/1991 per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso della casa colonica e della capanna del Podere Faulino, richiesta da Xxx, tecnico Xxx. La capanna del Podere Faulino è rappresentata, come un semplice edificio che misura in pianta, al lordo delle murature perimetrali, 6,10x5,30 m, con tetto ad unico spiovente ed altezza massima di 3,32 m.. Il progetto prevedeva il rifacimento della copertura con elementi recuperati dalla demolizione e il consolidamento della struttura portante in pietra. Per tale pratica edilizia furono corrisposti gli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione. Come la casa colonica del Faulino, l'annesso non era precedentemente più utilizzato dalla Società xxx - (piano di utilizzazione aziendale delibera 1484 del 12.10.1990).
- Concessione per condono di opere abusive n.55 (art.39 L.724/94 e L.47/1985), con valore anche di agibilità, richiesta con protocollo 2089 del 27/02/1995 per ampliamento e ristrutturazione di un annesso in civile abitazione in località Faulino, rilasciata in data 28/01/1999 a xxx. Gli elaborati grafici reperiti riportano uno schema dell'edificio (non sono rappresentati ad es. gli spessore delle murature, le altezze dei locali) da cui si evince la realizzazione dei due volumi più bassi al piano terreno e lo sbassamento della quota di calpestio di 1,40 m. La planimetria catastale, redatta prima del rilascio del condono, rappresenta l'edificio nelle dimensioni planimetriche attuali, riportando anche i locali del 1° livello.

Dovrà altresì specificare le eventuali difformità riscontrate, la loro regolarizzazione ovvero l'indicazione della rimessa in pristino dei luoghi, specificandone il costo,

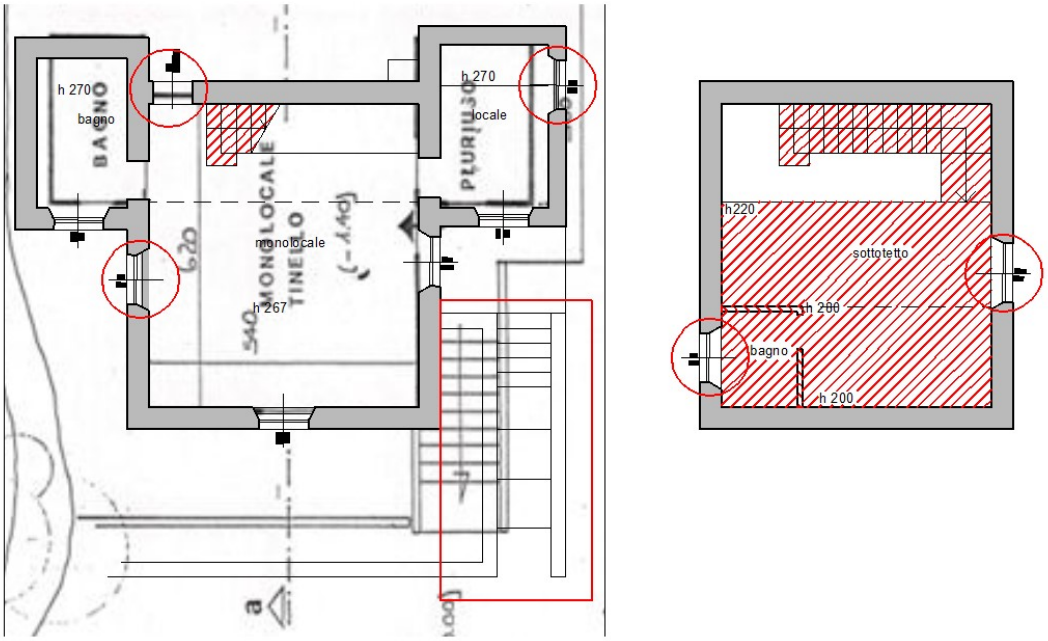


sezione, planimetria e prospetto stato condonato (n.55/94)



Rispetto all'ultimo titolo edilizio (la concessione in sanatoria n.55 per opere abusive del 28/01/1999 - allegato 4) si riscontrano alcune difformità. Innanzi tutto gli elaborati grafici dell'epoca sono molto schematici e rappresentano una pianta, un prospetto e una sezione in cui sono indicate soltanto alcune misure. Ma, al di là dell'approssimazione grafica, rispetto allo stato attuale dei luoghi, non risultano riportati il solaio che separa i due livelli interni, la scala interna di collegamento, alcune finestre, e le pareti divisorie del primo livello;

si evidenziano poi alcune differenze nella sistemazione esterna, in particolare una diversa dimensione della scala.



sovrapposizione schematica della pianta dello stato attuale rispetto alla planimetria dell'ultimo titolo edilizio; in rosso sono evidenziate le difformità rilevate.

Ciò si configura come difformità edilizia parziale rispetto alla Concessione in Sanatoria, che è equiparabile ad un Permesso di Costruire, ed è inquadrabile nell'art.36 bis del DPR380/2001, recepito a livello regionale dall'art.209 bis comma 9 della LR.65/2014: l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Occorre quindi richiedere al Comune di Castelnuovo Berardenga il rilascio di un Permesso di Costruire in sanatoria (comma 2 dell'art 36bis/ DPR380/2001 - comma 1 art.209bis/ LR.65/2014).
E' impossibile determinare in maniera esatta il costo per ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria per le difformità parziali indicate. I costi da sostenere sono costituiti dalle sanzioni pari al doppio degli oneri di urbanizzazione incrementati del 20% (comma 9, art.209 bis della LR.65/2014 - Regolamento

comunale per la definizione del contributo di costruzione, circa € 16.000,00), dai diritti di segreteria per il Comune di Castelnuovo Berardenga (€150,00) ed eventualmente dagli oneri, non determinabili a priori, da sostenere da parte della proprietà per le opere aggiuntive, anche strutturali, che l'Amministrazione comunale può richiedere per assicurare l'osservanza delle normative tecniche di settore relativa ai requisiti di sicurezza. Infine devono essere conteggiate le spese tecniche del professionista per la presentazione degli elaborati necessari per il Permesso di Costruire in sanatoria (€ 4.800,00 circa). Cautelativamente possiamo considerare un costo complessivo stimato di € 24.000,00 circa.

nonché indicare l'inquadramento urbanistico dei beni, gli interventi ammissibili, la presenza o meno di vincoli urbanistici o derivanti da convenzione.

Nel Comune di Castelnuovo Berardenga è vigente il Piano Operativo: il Podere Faulino con il suo annesso ricade all'interno nella territorio rurale di alta collina e collina boscata, ed è definito dalle seguenti sigle:

E zona agricola R1: ambito che comprende le parti collinari e altocollinari, prevalentemente boscate, dove sono presenti aree intercluse di mosaico colturale a vigneto e oliveto (art.63 delle NTA).

t5 : categoria di intervento attribuita ad insediamenti di matrice storica che non mostrano particolari caratteri architettonici. La disciplina di intervento di tipo 5 consente l'adeguamento degli edifici esistenti, con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente, con un nuovo sistema strutturale e nuovi materiali, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definita dalle disposizioni regionali, e consente altresì le addizioni volumetriche, ed alcune fattispecie di interventi pertinenziali. (allegato 5)

Sull'area in cui è ubicato il fabbricato non sono presenti vincoli paesaggistici (art.136 del Codice del Paesaggio) o aree tutelate per legge (art.142); anche l'immobile non è vincolato. L'area invece è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/1923. Non vi sono vincoli derivanti da particolari convenzioni.

A.4. Gravami sulla proprietà

L'esperto dovrà specificare l'esistenza di servitù formali e/o apparenti nonché di censi, livelli ed usi civici ed in caso positivo stimare la loro affrancazione.

Non si verificano tali condizioni.

Sarà necessario istituire una servitù di passo per raggiungere l'immobile dalla strada Vicinale del Faule sulla p. 20 o sulla p. 26 del Foglio 70, entrambe di proprietà della società esecutata, ma non oggetto del presente pignoramento. Essendo il fondo servente della stessa società esecutata ed il trasferimento di proprietà dell'edificio a titolo oneroso, il diritto di passaggio sui terreni non comporterà la corresponsione di oneri alla società proprietaria.

A.5. Stato di possesso

L'esperto dovrà indicare se il bene staggito è libero o occupato; in caso di esistenza di un titolo (tramite accertamento presso l'Agenzia delle Entrate), dovrà indicare la data dello stesso, la scadenza, il canone corrisposto e la sua congruità rispetto a quelli di mercato per la verifica ai sensi dell'art. 2923 c.c., precisando la sua opponibilità o meno alla procedura.

Dovrà altresì calcolare l'indennità di occupazione.

La residenza realizzata nell'ex-annesso del Podere Faulino (F.70 p.19) attualmente non è usato o occupato da nessuno, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate (allegato 6), stante anche le precarie condizioni di manutenzione.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

In presenza di immobile in condominio, previa richiesta all'amministratore del condominio, l'esperto dovrà evidenziare se è presente il regolamento di condominio e se questi detta delle particolari prescrizioni, la presenza di carature millesimali ed i millesimi generali di competenza dell'immobile oggetto della procedura, la quota ordinaria e la sua periodicità, se ci sono state spese straordinarie già deliberate e

non ancora attuate, se sono presenti debiti condominiali e, in caso positivo a quanto ammontano tenendo conto della limitazione della disposizione ex art. 63 disp. att. c.c., comma 4 (la cifra dovrà poi essere decurtata dal valore di mercato determinato).

La residenza realizzata nell'ex-annesso del Podere Faulino (F.70 p.19) non fa parte di alcun condominio.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

L'esperto dovrà precisare se il trasferimento è soggetto ad Imposta di registro oppure ad IVA (normale o su opzione), se l'immobile rientra tra quelli esclusi dalla richiesta delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica

Il bene oggetto di pignoramento, una residenza realizzata nell'ex-annesso dell Podere Faulino a Castelnuovo Berardenga (F.70, p.19) appartiene ad una società a responsabilità limitata in liquidazione. Non è prevista l'IVA obbligatoria in quanto non si verifica il caso di impresa che ha costruito o ristrutturato l'immobile con vendita entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

La destinazione d'uso abitativa è tale da prevedere l'esenzione da IVA ma il liquidatore della Società, in caso di vendita o bando d'asta, potrebbe optare espressamente per l'opzione per l'imponibilità IVA.

e se l'immobile presenta irregolarità per le quali l'aggiudicatario non possa richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto prezzo-valore).

Non sono stati rilevati motivi ostativi alla richiesta delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa né vi sono difformità o stato di fatto non corrispondente alla rappresentazione catastale che impediscano di assumere il valore catastale quale base imponibile corretta.

Dovrà inoltre precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015.

Non sono stati riscontrati i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015.

A.8. Pendenze giudiziarie

L'esperto dovrà indicare se risultano pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo all'immobile risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. In caso positivo, previo accertamento presso il Tribunale, dovrà allegare il certificato rilasciato dalla cancelleria.

Per i beni oggetto di pignoramento del Lotto 2 (F.70, p.19) non sono state rilevate presso il Servizio di Pubblicità immobiliare pendenze giudiziarie.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

L'esperto dovrà effettuare un aggiornamento della documentazione in atti tramite nuova visura (estesa ai comproprietari non pignorati se presenti) e procedere all'elencazione delle trascrizioni ed iscrizioni, in ordine cronologico dalla formalità più risalente a quella più recente, indicando anche quella di provenienza ante-ventennio.

Per la verifica delle trascrizioni ed iscrizioni, si fa riferimento alla certificazione notarile redatta in data 26 Gennaio 2026 dal Notaio xxx in Xxx, nonché all'ispezione ipotecaria ordinaria per immobile aggiornata al 6 Febbraio 2026. (allegato 1)

Le trascrizioni dei beni esecutati distinti al catasto fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga al F.70, p.21 sub.2) risultano le seguenti:

1) TRASCRIZIONE xxx, reg. particolare xxx reg. generale xxx

Atto di divisione, notaio Xxx del 25/02/1999 rep. xxx a favore di Xxx nato a Xxx per i diritti di 1/1 di piena proprietà contro Xxx, nato a Napoli il xxx, xxx nata a Xxx il Xxx nato a Xxx il xxx, Xxx nata a Xxx il xxx, Xxx nato a Xxx il xxx, Xxx nata a xxx il xxx, per i diritti di 125/1000 ciascuno di piena proprietà e Xxx nato a Xxx per i diritti di 250/1000 di piena proprietà.

2) TRASCRIZIONE DEL xxx reg. particolare xxx reg. generale xxx
Atto di compravendita, Dott. Xxx in Xxx del 12/07/2007, repertorio n. xxx a favore di Xxx e xxx per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà; contro Xxx per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
3) TRASCRIZIONE DEL xxx reg. particolare xxx reg. generale xxx
Atto di compravendita, Dottor Xxx, notaio in Xxx, del 15/07/2010, repertorio n. xxx a favore di Società XXX (al tempo con sede in xxx) per l'intero contro Xxx, nato a Napoli il xxx, xxx nata a Xx xil xxx per il diritto di 1/2 ciascuno di piena proprietà.
4) TRASCRIZIONE DEL 15/06/2017 reg. particolare xxx reg. generale xxx
Atto trasferimento di sede sociale, Dottor Xxx, notaio in Xxx del 31/05/2017 repertorio n.xxx, a favore di Società XXX con sede in xx contro la Società XXX con sede in xxx.
5) TRASCRIZIONE DEL xxx reg. particolare xxx reg. generale xxx
Atto di pignoramento immobili emesso da UNEP del Tribunale di Siena il xxx rep.xxx, a favore di XXX. con sede a Xxx (richiedente XXX, Xxx, xxx) contro Società XXX con sede in xxx.

Dovrà inoltre elencare le formalità che saranno cancellate o ridotte a seguito di emissione del decreto di trasferimento.

La formalità che sarà cancellata a seguito di emissione del decreto di trasferimento relative al bene pignorato distinto al catasto fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga al F.70, p.19, risulta la seguente:
TRASCRIZIONE DEL xxx reg. particolare xxx reg. generale xxx
Atto di pignoramento immobili emesso da UNEP del Tribunale di Siena il xxx rep.xxx, a favore di XXX con sede a Xxx (richiedente XXX, Xxx, xxx) contro la Società XXX con sede in xxx.
Il costo di cancellazione è di € 294,00 di cui € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 12 e 13 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990), oltre € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972), € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

Infine, dovrà attestare la continuità o meno delle trascrizioni.

Per il bene oggetto di pignoramento lotto 2 distinto al catasto fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga al F.70, p.19, si attesta che non risultano interruzioni nella continuità delle relative trascrizioni.

B) DESCRIZIONE GENERALE LOTTO N.2

abitazione in ex-annesso agricolo Faulino F.70, p.19

B.1. Descrizione del bene

L'esperto dovrà rappresentare l'oggetto della perizia, l'ubicazione, l'altezza di piano, l'accesso rispetto alla strada/scale/ascensore, la composizione e la superficie, divisa tra quella principale (a sua volta suddivisa per piani se su più livelli) e quella degli accessori e/o pertinenze e che tipo di superficie si tratta

Il lotto comprende un'unità immobiliare indipendente ad uso abitativo (F.70, p.19). La particella (sia in mappa che in planimetria) comprende a Sud (lato monte) un piccolo resede esclusivo di circa 61 mq; nella planimetria vi sono aree prospicienti anche gli altri prospetti dell'immobile, per circa 46 mq.



Il fabbricato ripreso da Sud

Il fabbricato ripreso da Nord



L'unità immobiliare è costituita dall'ex-annesso agricolo del vicino podere del Faulino, ampliato e completamente ristrutturato negli anni '90 per ricavarvi una piccola abitazione. Il fabbricato al momento, dato lo stato di abbandono dei fabbricati e delle aree esterne, non ha strada di accesso carrabile; è accessibile dalla Strada vicinale 35 del Faule, in loc. Faulino fino al podere Faulino e poi a piedi o con trattori scendendo per un tratto di circa 60 m lungo il versante della collina boscata; al fabbricato del lotto 2 non è apposto alcun numero civico; al catasto è riportato il n.68, nelle tavole del piano strutturale del Comune di Castelnuovo "s.n.c. 4".

La vendita dell'immobile comporterà la necessità di istituire una servitù di passo su una o entrambe le particelle di terreno (particelle 20 e .25 del Foglio 70) appartenenti alla società esecutata, eventualmente ripristinando il vecchio tracciato sul confine fra le due particelle già segnalato nella mappa catastale.

L'unica strada di accesso, la Strada del Faule, è una strada a sterro stretta, con fondo sconnesso ma percorribile con mezzi 4x4 o con elevata altezza da terra; l'accesso alla strada vicinale, classificata di tipo B dal Comune di Castelnuovo, è limitato, permesso liberamente a pedoni, cavalli, cicli e a veicoli autorizzati o ai proprietari degli immobili prospicienti e ai mezzi di soccorso.

Il podere dista circa 5 km (di cui 2 km di strada vicinale dal paese più vicino, San Gusmé e 9 km dal capoluogo di Comune Castelnuovo Berardenga. A

San Gusmé ci sono pochissimi negozi, altri negozi, servizi, uffici, scuole primarie ecc… sono reperibili soltanto nel capoluogo.

L'appartamento si sviluppa su due livelli (di cui solo il piano inferiore con titolo edilizio); il corpo principale (6,40 x7,10 m ca.), più alto, riprende la forma planimetrica della vecchia capanna e si sviluppa su due livelli; ad esso sono state aggiunti due piccoli volumi al solo piano terra. Si può accedere nel locale individuato come "monolocale" nella planimetria catastale da una portafinestra ad arco posta sul lato Nord oppure da una seconda portafinestra più ampia posta sul fianco Est, al termine della breve rampa di scale esterne. I solai sono quasi tutti con travi, travicelli in legno e mezzane a vista (eccezione il locale 3 a piano terra con solaio con tavole di legno), le pareti sono intonacate. I locali hanno generalmente pavimento in mezzane di cotto, e il locale principale ha al centro una grande riquadro di ceramica decorata; i bagni e l'angolo cottura hanno rivestimenti con piastrelle di ceramica; finestre e sportelli sono in legno con doppio vetro.

Il vano centrale al piano terra misura di circa 31 mq ed è molto luminoso per la presenza di finestre o portefinestre su ogni lato. Vi si trova una parete attrezzata con piano in muratura per contenere gli elettrodomestici ed i mobili dell'angolo cottura; vi sono collocate, due porte interne per gli altri due piccoli locali e la scala per il piano superiore. I due piccoli locali sono costituiti da un bagno con vasca sul lato Ovest e da un piccolo vano di superficie inferiore a 9 mq sul lato Est, entrambi con grandi finestre.



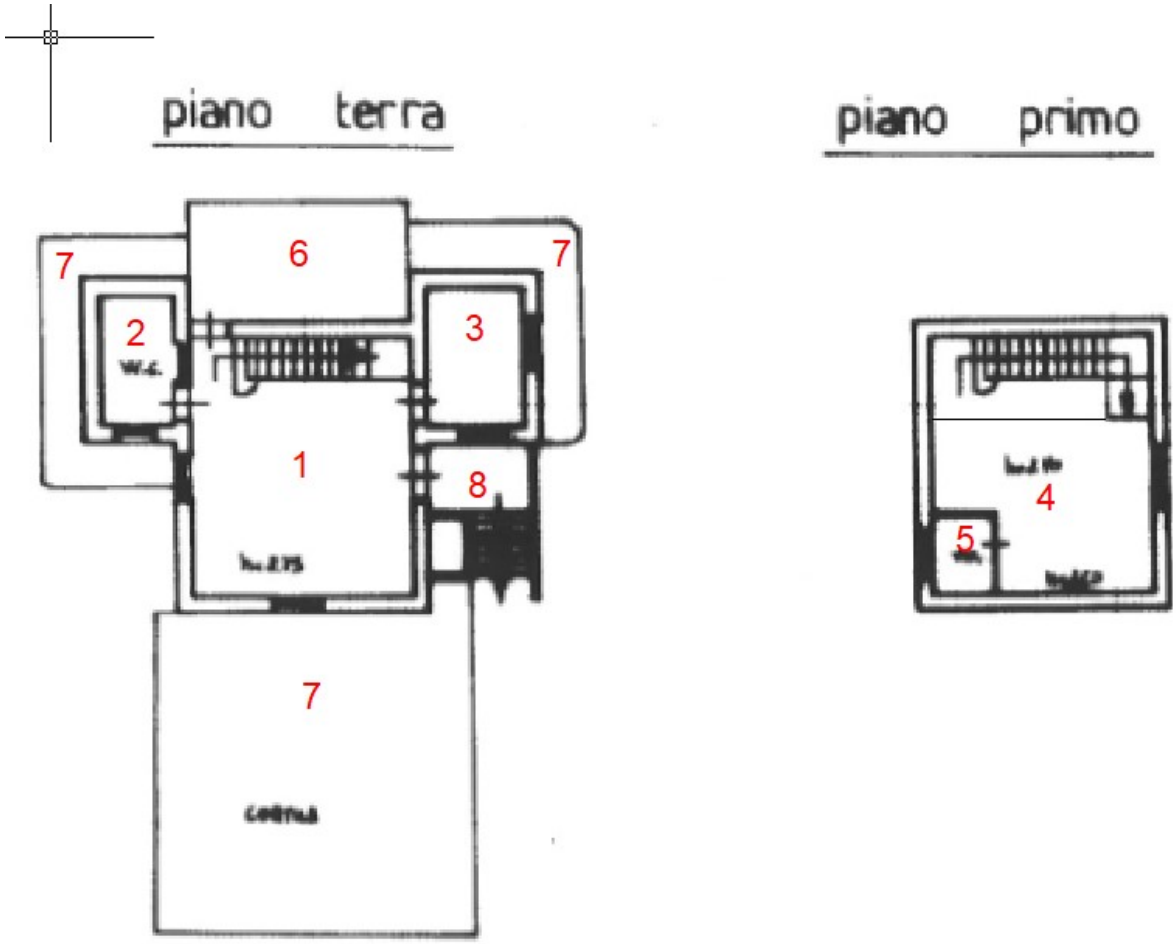
Locale principale al piano terreno



Locale al primo livello

Un scala in muratura ad unica rampa, priva di protezione laterale e con gradini in cotto, porta al livello superiore, dove si trova un ampio vano sottotetto (quasi 20 mq) con altezza minima di due metri, dotato di finestra sul fronte Est; infine un bagno finestrato con altezza media di 2,40 m, dotato di doccia. I locali a piano terra hanno altezza di circa 2,67-2,70 m; il locale sottotetto ha altezza media di circa 2,40 m.

I resedi esterni intorno ai corpi secondari, segnalati nella planimetria catastale, sono costituti da semplici zone di rispetto, senza alcuna recinzione o pavimentazione; ad Est invece vi sono semplici scale esterne in pietra con fioriera e pergola di legno a proteggere uno dei due accessi all'appartamento. Il resede a monte, segnalato come cortile nella planimetria catastale, in realtà è uno spazio suddiviso parallelamente al perimetro dell'abitazione; da un muretto a retta in pietra. A Nord invece, davanti all'ingresso, si trova uno spazio aperto pavimentato a mezzane, leggermente rialzato rispetto alla quota naturale del terreno.



Le superfici nette dei vani dell'appartamento sono le seguenti:

Piano terra		
1 - soggiorno con angolo cottura	mq	31,10
2 - bagno	mq	5,65
3 - locale	mq	7,30
Totale piano terra	mq	44,05
Livello superiore sottotetto		
4 - locale sottotetto	mq	19,55
5 - bagno	mq	3,00
Totale piano superiore	mq	22,55
Aree esterne		
6 - lato Nord pavimentato	mq	15,20
7 - resedi laterali e a Sud	mq	80,10
8 - lato Est scale e accesso	mq	8,50
Totale aree esterne	mq	103,80

Dovrà inoltre indicare la superficie commerciale, le caratteristiche di finitura e le dotazioni, compresa la presenza di certificazioni degli impianti

La superficie commerciale del lotto 2, costituito dall'appartamento censito alla particella 19 del foglio 70 (così come definita nel febbraio 2014 dalla consulta interassociativa della Provincia di Siena) risulta la seguente:

descrizione			Inci-denza		sup. commer-ciale
Appartamento (PT): superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione dell'appartamento	mq	65,45	100%	mq	65,45
Locale sottotetto Bagno (hm 2,40): superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione dell'appartamento	mq	5,00	100%	mq	5,00
Locale sottotetto (hm 2,40): sottotetto abitabile (mansarda) 75% di: superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione dell'appartamento	mq	24,55	75%	mq	18,40
Resedi (6-8): a servizio diretto dei vani principali	mq	23,70	10%	mq	2,35
Resedi (7): a servizio indiretto dei vani principali 5% fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio	mq	66,60	5%	mq	3,35
Resedi (7): a servizio indiretto dei vani principali 2% eccedenza del precedente fino ad un'ulteriore superficie utile netta dell'alloggio	mq	13,50	2%	mq	0,25
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:				**mq**	**94,80**

Le condizioni di finitura dell'immobile, per un edificio ristrutturato negli anni '90 erano buone e gli spazi ben studiati, ma lo stato di manutenzione è del tutto insufficiente.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia e di impianto idrico–sanitario di tipo tradizionale. E' presente il riscaldamento autonomo con caldaia murale del 1994 alimentata a gpl posta nella cucina con radiatori in alluminio o in acciaio; non è stato possibile verificare se è presente l'allacciamento all'acquedotto comunale. L'impianto di riscaldamento non

risulta messo in funzione da molto tempo, così come l'impianto elettrico.. Non sono stati reperite le certificazioni degli impianti.

Dovrà poi indicare, se presente l'APE, la classe energetica di riferimento

L'immobile non era dotato di APE; si provvede alla sua redazione. (allegato 7)

Fornirà altresì il giudizio sullo stato di conservazione dell'immobile.

Anche per questo immobile, come per il lotto 1, lo stato di conservazione è assai deficitario, appare essere stato abbandonato da anni e sono stati effettuati danni da vandali che vi ci sono introdotti.

Non si rilevano problemi strutturali. Si rilevano tracce di umidità nel soggiorno, in corrispondenza di una nicchia nello spigolo Sud-Est; il locale 3 presenta le murature a Nord ed a Est molto umide, sia a causa di acqua meteorica percolata dalla copertura e dalle finestre sia a causa di umidità di risalita. La cucina in muratura è stata parzialmente vandalizzata. Gli sportelli esterni agli infissi sono fortemente degradati e alcune finestre infissi assai deteriorate; vi sono entrati anche dei volatili e vi è un alveare fra una finestra e lo sportello esterno. L'appartamento è da sanificare prima che sia di nuovo fruibile

.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'esperto descriverà il fabbricato precisando se lo stesso è isolato, contiguo, sulla strada, arretrato, ecc., indicando la forma, l'altezza in piani, il numero di scale, le dotazioni condominiali, le caratteristiche costruttive e di finitura sia esterna che interna. Fornirà altresì il giudizio sullo stato di conservazione.

L'immobile costituisce l'ex-annesso agricolo del Podere Faulino, completamente ristrutturato ed ampliato negli anni '90 per casa d'abitazione. Si sviluppa su due livelli ed è posto su un pendio prevalentemente boscoso esposto ad Nord, a quota inferiore rispetto all'ex-podere. Si configura come una villetta isolata indipendente, con due ingressi dall'esterno che introducono direttamente nel il soggiorno. Raggiungere l'immobile è difficile. Occorre percorrere la Strada vicinale del Faule, che ha traffico limitatissimo, sia per la distanza da strade di qualche importanza, sia per le condizioni difficili di

percorribilità. Una volta raggiunto l'ex-podere del Faulino, si deve percorrere a piedi circa 60 m. lungo un versante collinare scosceso.
L'edificio, completamente ricostruito, ha struttura in muratura portante in pietra facciavista. Il corpo principale ha copertura a capanna asimmetrica, con la falda a Sud con pendenza maggiore rispetto all'ordinario, e manto di copertura a tegole e coppi in laterizio; il bagno ha copertura a falda semplice mentre l'altro locale ha un compluvio circa al centro della copertura.
Lo stato di conservazione generale del fabbricato risente dall'abbandono e della mancanza di manutenzione che si protrae da anni. La copertura del locale 3 ha sicuramente problemi di tenuta all'acqua meteorica ed è presente l'umidità di risalita in alcune murature; le condizioni igieniche sono pessime.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'esperto provvederà altresì a descrivere la zona rispetto all'agglomerato urbano (centrale, intermedia ecc.), le principali caratteristiche tipologiche edilizie, i servizi presenti, le aree verdi, ecc. Indicherà inoltre l'andamento del ciclo del mercato immobiliare della zona.

Il compendio pignorato si trova in zona boschiva isolata; l'edificio più vicino, oltre all'ex-Podere Faulino (di cui nella stessa proceduta è pignorata una delle due abitazioni) che si trova nello stesso versante a circa 60 m in posizione più elevata, è il podere Faule a circa 300 m. Dista inoltre circa 5 km da San Gusmé e 9 km dal capoluogo di Comune. L'area è costituita da zone prevalentemente boschive, fuori da ogni sviluppo urbano, non si rileva al momento un'agricoltura redditizia e l'unica tipologia edilizia presente è quella della casa colonica con i suoi annessi, di solito ristrutturate non tanto per abitazioni continuative ma come seconde case per vacanze.
Questo tipo di immobili era molto ricercato alcuni anni fa, nel momento di massimo sviluppo per la zona del Chianti anche da un punto di vista agrituristico, tanto è vero che la serie storica dei valori dell'OMI mostra sia per abitazioni civili che per ville e villini in zona extraurbana agricola R1 un sostanziale mantenimento dei prezzi dal 2019 ad oggi (quindi con una perdita

di valore reale dovuta all'inflazione); negli anni precedenti i valori erano ancora più alti.

C) STIMA DEI BENI LOTTO 2, abitazione in ex-annesso agricolo Faulino F.70, p.19

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Indicherà le motivazioni che hanno indotto alla scelta della formazione dei lotti ovvero per la vendita in lotto unico.

Complessivamente i beni oggetto di pignoramento sono costituiti da tre unità immobiliari, tra loro distinte per consistenza, caratteristiche tipologiche, stato di fruibilità e destinazione, nonché gravate da differenti quote di proprietà pignorate. Tali peculiarità rendono i cespiti suscettibili di rivolgersi a diverse categorie di potenziali acquirenti.

In considerazione delle caratteristiche dei beni e del relativo valore economico, la vendita mediante suddivisione in lotti distinti risulta maggiormente idonea a favorire la partecipazione di un più ampio numero di potenziali offerenti, con maggiori possibilità di aggiudicazione.

Tale scelta inoltre in una fase di rallentamento del mercato immobiliare, soprattutto con riferimento a immobili aventi analoghe caratteristiche, la riduzione dell'impegno economico richiesto all'acquirente può determinare una maggiore appetibilità commerciale. Si precisa che tale suddivisione non comporta alcuna variazione o frazionamento catastale.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Individuerà il procedimento di stima adottato per la stima e le spiegazioni del perché è stata effettuata tale scelta.

Nello stato in cui si trova il lotto 2 può essere reso fruibile con opere di ordinaria manutenzione e direttamente apprezzati dal mercato.

Per determinare il valore di mercato di un bene, nella prassi di stima di un immobile, viene praticato il metodo unico del confronto, che consiste nel comparare il bene oggetto di stima con altri immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di cui è noto il prezzo di compravendita.

Per l'ubicazione dell'immobile in un'area caratterizzata da limitata dinamicità del mercato immobiliare non è stato possibile procedere alla determinazione del valore mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA), metodologia che presuppone, infatti, la disponibilità di un numero adeguato di atti di compravendita relativi a immobili comparabili a quello da stimare. Nella zona, molto periferica, attraverso il servizio dei Valori Immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate non sono reperibili recenti contratti di compravendita di immobili dalle stesse caratteristiche e appartenenti allo stesso segmento di mercato

Pertanto, la stima è stata effettuata mediante il metodo sintetico-comparativo per comparazione diretta, basato sull'analisi dei valori di mercato desumibili da immobili aventi caratteristiche analoghe, opportunamente rapportati alle peculiarità intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, tenendo conto delle fonti di mercato disponibili (OMI, Agenzie Immobiliari o portali, tenendo conto che si tratta di prezzi soltanto richiesti) nel contesto territoriale di riferimento. I valori rilevati sono stati ponderati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima.

Si procede individuando il parametro su cui basare la stima (metro quadro di superficie commerciale) e moltiplicando la consistenza per il prezzo unitario stimato in base alle scale di merito prese in considerazione.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Procederà alla descrizione dei beni presi a confronto e dei dati che ne permettono la verifica e esporrà i calcoli che hanno determinato il valore espresso, al lordo delle spese di regolarizzazione/demolizione e messa in pristino e dei debiti condominiali.

Indicherà inoltre, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, co. 2 c.p.c., il valore al metro quadro in relazione alla superficie commerciale del bene stimato.

La superficie commerciale del Lotto 2 è 94,98 mq.

Per la formazione delle scale di merito, gli elementi necessari sono stati rilevati dai valori della Banca Dati delle quotazioni immobiliari per il Comune di Castelnuovo Berardenga e, in secondo luogo, da prezzi richiesti su alcuni

portali (Immobiliare.it, Idealista) e da un'agenzia specifica (Swixim) che si interessa anche dell'area in cui sono collocati i beni oggetto di pignoramento (rilevazioni del mese di agosto 2026). Il lotto 2 consiste in una piccola abitazione indipendente di campagna. L'Agenzia del Territorio per la "Zona R1 - extraurbana/rimanente territorio comunale in zona agricola" del Comune di Castelnuovo Berardenga - nel secondo semestre 2025 - indica valori, per ville e villini in buone condizioni, oscillanti fra € 1.600,00 e € 2.400,00 al mq di superficie commerciale; i valori richiesti sul mercato immobiliare per ex-capanne indipendenti ristrutturate ad appartamenti di dimensioni limitate, ma in un contesto molto più favorevole (come la zona più vicina a San Gusmé o Arceno), arrivano a 3.000 €/mq.

I possibili acquirenti del bene pignorato potranno persone che vogliono vivere o trascorrere vacanze in solitudine ed in un contesto boschivo isolato. La privacy totale è molto richiesta dagli acquirenti esteri, ma la strada di accesso estremamente difficile da percorrere ne penalizza il valore.

Tenendo conto anche delle condizioni di manutenzione cattive, dei problemi di umidità di alcuni vani, della presenza di un resede di dimensioni limitate, della necessità di rifare o riparare tutti gli infissi, possiamo assumere che l'immobile abbia un valore di mercato a mq di superficie commerciale di circa € 1.000,00/ mq.

Abitazione, loc. Faulino, Strada vicinale del Faule (Castelnuovo Berardenga, Foglio 70, particella 21*)*

1.000 €/mq x 94,98 mq = € 94.980,00

Infine, dal valore di mercato come sopra indicato, dovranno essere decurtate le spese sopraindicate.

Nel caso di immobile locato, qualora ne ricorrano le condizioni, l'esperto ne potrà stimare l'eventuale riduzione di valore.

Nel caso il pignoramento abbia per oggetto una quota l'esperto si atterrà a quanto precisato nelle linee guida.

Da parte dell'acquirente dovranno essere sostenute spese per l'aggiornamento della mappa catastale come indicato al punto A.2 e soprattutto per la sanatoria, come indicato al punto A.3:

Valore di mercato stimato			€	94.980,00
a detrarre:				
a) correzione della mappa catastale	€	1.000,00	€	- 1.000,00
b) sanatoria per irregolarità edilizie	€	24.000,00	€	- 24.000,00
Più probabile valore di mercato			€	69.980,00

L'immobile non è locato; il pignoramento ha per oggetto l'intera proprietà.

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

L'esperto dovrà indicare, esponendone i calcoli, il prezzo base d'asta.

Come indicato all'art.568 §2 c.p.c., si applica al valore di stima la riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in ragione del 15%, come da prassi del Tribunale di Siena:

€ 69.980,00 x 85% = € 59.483,00

Pertanto il più probabile valore per la vendita forzata del compendio pignorato, arrotondato per eccesso, risulta di

€ 60.000,00 (euro sessantamila/00).

Conclusioni

Il più probabile valore per la vendita forzata dei beni pignorati Lotto 1posti nel comune di Castelnuovo Berardenga e censiti al catasto fabbricati al foglio 70 P.lla 19 risulta

€ 60.000,00

(euro sessantamila/00)

LOTTO N.3 di 3

A) ANALISI PRELIMINARE LOTTO 3, ex-podere Faule F.70, p.70

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

L'esperto dovrà specificare la destinazione principale, la tipologia, la localizzazione, la descrizione sommaria del bene (può essere ripresa quella del prospetto riassuntivo)...;

Si tratta di un grande fabbricato allo stato di rudere coperto da vegetazione spontanea che è cresciuta negli ultimi decenni; un tempo costituiva l'edificio principale di un podere per più famiglie. E' raggiungibile dalla Strada Vicinale del Faule. Al Catasto Fabbricati (e nel pignoramento) è riportato il numero civico 72, nei piani urbanistici del Comune di Castelnuovo Berardenga è riportato il civico 4.

la titolarità e il titolo di provenienza.

Il bene è di proprietà per la quota di 533/1000 della Società Xxx; la società ha sede in Xxx, xxx, cod. fisc. xxx.

La proprietà è condivisa con i signori:

- Xxx nato a Xxx il xxx, cod. fisc. xxx per 1335/10.000;
- Xxx nata a Xxx il xxx, cod.fisc xxx per 1335/10.000;
- Xxx nato a Xxx il xxx, cod.fisc xxx per, per 200/1000.

Per la verifica della continuità delle trascrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile redatta in data 26 Gennaio 2026 dal Notaio Dott. xxx in Xxx, nonché all'ispezione ipotecaria ordinaria per immobile aggiornata al 6 Febbraio 2026. (allegato 1)

a) Il bene è pervenuto per la quota di 200/1000 al xxx nato a Xxx il xxx, per atto di compravendita a rogito Dott. xxx, Notaio in Xxx, del xxx, repertorio n. xxx, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena il xxx - Registro Particolare xxx, Registro Generale xxx, a favore di xxx per i diritti di 200/1000 di proprietà, contro i signori: xxx, nato a Xxx il xxx e Xxx nata a xxx il xxx, per i diritti di 100/1000 ciascuno di piena proprietà.

b) Il bene è pervenuto alla Società XXX (al tempo con sede in xxx, dal xxxx con sede in xxx atto del notaio Dottor Xxx in Xxx), per atto di compravendita a rogito dott. Xxx, Notaio in Xxx, del xxx, repertorio n. xxx, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena il xxx- Registro Particolare xxx Registro Generale xxx, a favore di XXX per i diritti di 266/1000 di proprietà e contro: Xxx, nato a xxx il xxx, xxx nata a Xxx il xxx, per i diritti di 133/1000 ciascuno di piena proprietà. (allegato 2)

c) Il bene è pervenuto alla Società XXX (al tempo con sede xxx, dal 31/05/2017con sede in xxx atto del notaio Dottor Xxx in Xxx), per atto di compravendita a rogito dott. Xxx, Notaio in Xxx, del xxx, repertorio n. xxx, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena il xxx- Registro Particolare xxx Registro Generale xxx, a favore di XXX per i diritti di 267/1000 di proprietà e contro: xxx, nato a Xxx il xxx, per i diritti di 267/1000 di piena proprietà. (allegato 2)

d) Al signore xxx la quota di proprietà del bene era pervenuta per atto di compravendita del notaio Dott. Xxxin Xxx del xxx, repertorio n. xxx, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena in data xxx - Registro Particolare xxx Registro Generale xxx, a favore di xxx per i diritti di 267/1000 di piena proprietà; contro Xxx nato a Xxx per i diritti di 267/1000 di piena proprietà.

d) Ai signori Xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, Xxx il bene era pervenuto per atto di divisione del notaio Xxx del xxx rep. xxx, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena in data xxx Registro Particolare xxx Registro Generale xxx a favore di Xxx, nato a xxx il xxx per i diritti di 133/1000 di piena proprietà , xxx nata a Xxx il xxxper i diritti di 133/1000 di piena proprietà, Xxx nato a Xxx il xxx per i diritti di 133,5/1000 di piena proprietà, Xxx nata a Xxx il xxx per i diritti di 133,5/1000 di piena proprietà, Xxx nato a Xxx per i diritti di 267/1000 di piena proprietà, Xxx nato a xxx (NA) il xxx per i diritti di 100/1000 di piena proprietà e Xxx nata a xxx il xxx, per i diritti di 100/1000 di piena proprietà; contro Xxx, nato a xxx il xxx, xxx nata a Xxx il xxx, Xxx nato a Xxx il xxx, Xxx nata a Xxx il xxx, Xxx nato a Xxx il xxx, Xxx nata xxx, per i diritti di 125/1000 ciascuno di piena proprietà e Xxxnato a Xxx per i diritti di 250/1000 di piena proprietà.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

L'esperto dovrà indicare:

i dati catastali aggiornati, da cosa derivano (ad esempio variazione catastale) ed eventualmente gli identificativi precedenti se modificati rispetto all'atto di pignoramento e/o al titolo di proprietà (indicando ad esempio "già Foglio, particella, sub., variati d'ufficio per allineamento delle mappe catastali";

È stato provveduto in data 06/02/2026 a reperire presso l'Agenzia del Territorio di Siena la documentazione catastale inerente gli immobili pignorati (allegato 3 - documentazione catastale al momento del pignoramento).

Gli immobili oggetto di pignoramento costituenti il Lotto 2 erano stati così censiti al Catasto fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga:

Appartamento – Strada Vicinale del Faule 72, 53019 Castelnuovo Berardenga (SI) - piano seminterrato int.1

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
70	70	2	A/4	2	3,5 vani	52 mq	Euro 207,87

Appartamento – Strada Vicinale del Faule 72, 53019 Castelnuovo Berardenga (SI) - piano seminterrato int.2

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
70	70	3	A/4	3	4 vani	80 mq	Euro 278,89

Appartamento – Strada Vicinale del Faule 72, 53019 Castelnuovo Berardenga (SI) - piano seminterrato int.3

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
70	70	4	A/4	2	6 vani	95 mq	Euro 356,36

Appartamento – Strada Vicinale del Faule 72, 53019 Castelnuovo Berardenga (SI) - piano terra int.4

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
70	70	5	A/4	2	5 vani	85 mq	Euro 356,36

Appartamento – Strada Vicinale del Faule 72, 53019 Castelnuovo Berardenga (SI) - piano terra int.5

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
70	70	6	A/4	2	3,5 vani	60 mq	Euro 207,87

Appartamento – Strada Vicinale del Faule 72, 53019 Castelnuovo Berardenga (SI) - piano terra e primo int.6

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
70	70	7	A/4	2	3,5 vani	60 mq	Euro 207,87

Appartamento – Strada Vicinale del Faule 72, 53019 Castelnuovo Berardenga (SI) - piano primo int.7

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
70	70	8	A/4	2	2,5 vani	47 mq	Euro 148,48

I sette appartamenti risultavano intestati:

-XXX con sede in XXX, cod.fisc xxx, per la quota di piena proprietà di 533/1000;

- Xxx nato a Xxx il xxx, cod. fisc. xxx per 1335/10.000;

- Xxx nata a Xxx il xxx, cod.fisc xxx, per 1335/10.000;

- Xxx nato a Xxx il xxx, cod.fisc. xxx, per 200/1000.

I subalterni con le relative planimetrie erano stati costituiti in data 06/05/1998 (n. A00894.1/1998).

La particella 70 pignorata, oltre all'immobile in cui erano stati denunciati i sette appartamenti comprendeva anche il subalterno 1, resede (bene comune non censibile) di tutto il fabbricato.

Date le condizioni strutturali e manutentive del fabbricato, semidistrutto e collabente, è stato richiesto in data 28 Aprile 2026 alla Giudice Dottoressa Marta Dell'Unto di poter procedere a un accatastamento corretto del fabbricato; su sua autorizzazione del 9 Maggio 2026, è stato provveduto ad un nuovo accatastamento del fabbricato in data 2 Luglio 2026 (Variazione del 02/07/2026 Pratica n. SI0058172 in atti dal 03/07/2026 n.58172.1/2026). (allegato 4)

Unità collabente – Strada Vicinale del Faule 72, 53019 Castelnuovo Berardenga (SI) - piano 2° e 1° seminterrato, piano terra e piano primo

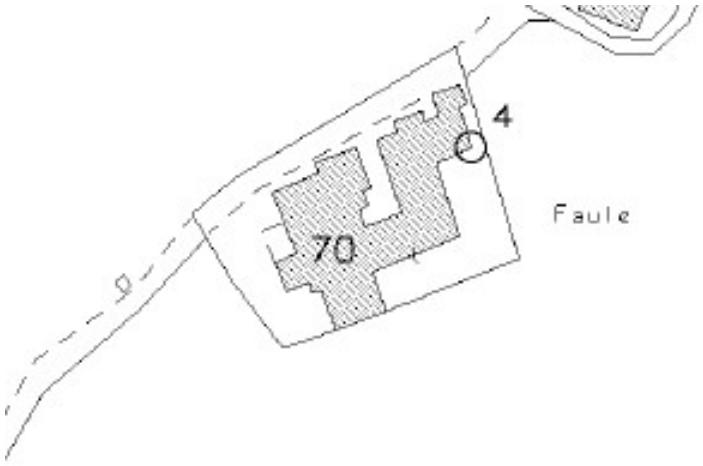
Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
70	70	9 graffato 10	F/2	-	-	52 mq	Euro 207,87

La particella pignorata (F.70, p.70) confina con due sole particelle di terreno del Foglio 70: la p.69 e la p.81, entrambe di XXX per la quota di proprietà di 500/1.000, Xxx per la quota di proprietà di 125/1.000; Xxx, per la quota di proprietà di 125/1.000 e Xxx, per la quota di proprietà di 250/1000.

la presenza di BCNC con autonoma identificazione, la presenza di BCC nel caso di fabbricati.

Con il nuovo accatastamento non si rilevano BCNC o BCC.

il risultato della verifica della coerenza soggettiva e della coerenza oggettiva (sulla planimetria, sui dati, sull'elaborato planimetrico, sulla mappa) specificando se è rispettata ed in caso contrario i costi per la regolarizzazione (che saranno poi scomputati dal valore di mercato).



mappa catastale F,70, p.70 e foto aerea del complesso edilizio



La situazione catastale dal 1998 e al momento del pignoramento riportava la presenza nell'immobile del F.70 p.70 di ben sette appartamenti.

Le condizioni attuali dell'immobile, pressoché privo di coperture e di solai, con murature parzialmente crollate ed invaso da vegetazione di notevole consistenza, e il mancato reperimento di un titolo edilizio relativo per la trasformazione del vecchio complesso colonico (ancora non interessato da

lavori nel 1991) in più appartamenti (le cui planimetrie sono state presentate nel 1998), hanno comportato la necessità di un nuovo accatastamento dell'immobile nella categoria catastale F/2, categoria che identifica le unità collabenti, ovvero ruderi, fabbricati diroccati o edifici in avanzato stato di degrado, che presentano gravi danni strutturali e non sono agibili; pertanto non possono produrre reddito.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

L'esperto dovrà indicare i titoli edilizi partendo dal più risalente sino ad arrivare all'ultimo.

L'immobile del lotto 3 è costituito dai ruderi di un consistente podere che un tempo dava alloggio a due famiglie contadine, con vari locali per l'attività agricola; al pari del podere Faulino era già stato rappresentato nel Catasto Leopoldino Toscano dei primi dell'800.

Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato

- Richiesta di deruralizzazione con Piano di Utilizzazione aziendale all'Amministrazione Provinciale di Siena (prot. 3053/90) da parte della xxx., precedente proprietaria degli immobili dei poderi Faule e Faulino, per poter trasformare gli immobili agricoli non più utilizzati nell'Azienda in civile abitazione. La Giunta Provinciale espresse parere favorevole (deliberazione 1484/1990). Il Piano di Utilizzazione Aziendale è reperibile all'interno della pratica edilizia 53/91.

- Concessione edilizia 35 del 1° Agosto 1992, pratica edilizia 53/91 prot.2100 del 01/03/1991 per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso dell'annesso agricolo del podere Faule (non oggetto di pignoramento) richiesta da Xxx, tecnico Xxx. Nella relazione tecnico-descrittiva della pratica edilizia si fa esplicito riferimento anche al fabbricato principale del podere Faule (B), complesso edilizio costituito da due abitazioni coloniche, stalle annessi e depositi. Per esso, nella stessa pratica edilizia, era stata richiesta la trasformazione in un piccolo albergo di 14 camere con servizi igienici. Il progetto per l'albergo nel Podere Faule non fu approvato, invece il progetto per la trasformazione dell'annesso (non oggetto di pignoramento) ebbe seguito con la ristrutturazione ad abitazione del fabbricato. La pratica edilizia 53/91 prot.2100 del 01/03/1991 è importante perché, al di là della mancata

concessione alla sua trasformazione in albergo, sono presenti elaborati grafici del fabbricato al 1990 e nella relazione tecnica sono riportati analiticamente le superfici utili dei locali (complessivamente 437,83 mq) e il volume totale (2.539,98 mc), oggi non verificabili in loco per la presenza di piante infestanti, per i crolli che l'edificio ha subito e per i rischi di ulteriori probabili crolli. Nella pratica edilizia vi sono anche foto dell'edificio al 1990 e le tavole del Piano di Utilizzazione Aziendale.

Dovrà altresì specificare le eventuali difformità riscontrate, la loro regolarizzazione ovvero l'indicazione della rimessa in pristino dei luoghi, specificandone il costo,

Non è stato possibile procedere ad un rilievo per motivi di sicurezza, date le critiche condizioni in cui versa l'immobile. Il fatto che non sia stato rilasciato alcun titolo edilizio sulla ex-casa colonica e che questa versi in pessime condizioni, lascia presupporre che non siano stati eseguiti lavori edili da molto tempo e che quindi non si abbiano difformità costruttive.

nonché indicare l'inquadramento urbanistico dei beni, gli interventi ammissibili, la presenza o meno di vincoli urbanistici o derivanti da convenzione.

Nel Comune di Castelnuovo Berardenga è vigente il Piano Operativo in cui il Podere Faule ricade all'interno nella territorio rurale E in ambito R1, ambito che comprende le parti collinari e altocollinari, prevalentemente boscate, dove sono presenti aree intercluse di mosaico colturale a vigneto e oliveto (art.63 delle NTA). (allegato 5)

L'edificio non è specificatamente censito con apposite sigle. Per gli immobili non schedati si fa riferimento agli articoli 66 e 67 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'art.66 prescrive che possano essere fatti interventi fino alla categoria t6 (art.28), ovvero interventi fino alla demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti non comportanti incremento di volume totale, sia entro che fuori terra; tali interventi devono prevedere il mantenimento di almeno parte del sedime preesistente, un'altezza massima

di 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio esistente e garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico

L'art.67 delle NTA indica le possibili destinazioni d'uso del fabbricato: per unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale sono sempre ammesse le destinazioni d'uso per spazi e attrezzature di servizi pubblici e direzionali e di servizio, quali ad esempio gli studi professionali compatibili e le strutture associative e di servizio nei settori socio-sanitario e culturale; nel caso di edifici con disciplina di intervento t5 o t6 che presentano abitazioni al primo piano e annessi o altri spazi accessori al piano terra, questi potranno essere utilizzati, alternativamente, come nuova unica unità immobiliare residenziale - nel rispetto delle dimensioni minime prescritte dal piano - o come spazio abitabile a integrazione dell'abitazione soprastante, comunque garantendo il mantenimento delle adeguate superfici accessorie (riferimento al comma 5 che vieta l'eventuale realizzazione di nuovi volumi necessari alla coltivazione del fondo).

Le unità immobiliari originate nel complesso edilizio devono risultare con una Superficie edificata (SE) media non inferiore a 80 mq., comprese le superfici accessorie (SA); per il valore loro riconosciuto, nel caso di edifici con discipline di intervento t1, t2, t3 e t4 è comunque ammesso il mutamento di destinazione d'uso a residenza di edifici isolati con SE non inferiore a 50 mq. Nel caso dei grandi complessi nell'edificio principale (villa, fattoria, casa colonica) le unità immobiliari originate devono risultare con una Superficie edificata (SE) minima non inferiore a 120 mq. e media non inferiore a 150 mq., comprese le superfici accessorie (SA) richieste.

Nel comma 5 è specificata la necessità di per la conduzione del fondo e per il ricovero di mezzi che dovranno essere ricavati dai volumi esistenti. Per ciascuna unità immobiliare con resede autonomo deve pertanto essere dimostrata la disponibilità di adeguati locali accessori per una superficie di almeno 8 mq., mentre nel caso di resede condominiale la superficie dei locali accessori deve essere almeno di 12 mq; tali locali potranno essere costituiti da manufatti accessori esistenti nel resede di pertinenza o reperiti al piano terreno dell'edificio, preferibilmente con accesso diretto all'esterno.

Nella carta della Potenzialità archeologia del Piano Operativo del Comune di Castelnuovo il fabbricato è indicato con il n.401 del catalogo, con potenziale archeologico non classificato. In base all'art.39 bis, dovrà essere comunicato l'inizio di eventuali lavori alla Soprintendenza.

Sull'area ove è ubicato il fabbricato non sono presenti vincoli paesaggistici (art.136 del Codice del Paesaggio) o per aree tutelate per legge (art.142); anche l'immobile non è vincolato. L'area invece è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/1923. Non vi sono vincoli derivanti da particolari convenzioni.

A.4. Gravami sulla proprietà

L'esperto dovrà specificare l'esistenza di servitù formali e/o apparenti nonché di censi, livelli ed usi civici ed in caso positivo stimare la loro affrancazione.

Non si verificano tali condizioni.

A.5. Stato di possesso

L'esperto dovrà indicare se il bene staggito è libero o occupato; in caso di esistenza di un titolo (tramite accertamento presso l'Agenzia delle Entrate), dovrà indicare la data dello stesso, la scadenza, il canone corrisposto e la sua congruità rispetto a quelli di mercato per la verifica ai sensi dell'art. 2923 c.c., precisando la sua opponibilità o meno alla procedura.

Dovrà altresì calcolare l'indennità di occupazione.

L'ex Podere Faule (F.70 p.70) come rilevabile anche dalla comunicazione dell'Agenzia delle Entrate (allegato 6), è libero ed attualmente non è usabile stante lo stato di rudere in cui si trova.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

In presenza di immobile in condominio, previa richiesta all'amministratore del condominio, l'esperto dovrà evidenziare se è presente il regolamento di condominio e se questi detta delle particolari prescrizioni, la presenza di carature millesimali ed i millesimi generali di

competenza dell'immobile oggetto della procedura, la quota ordinaria e la sua periodicità, se ci sono state spese straordinarie già deliberate e non ancora attuate, se sono presenti debiti condominiali e, in caso positivo a quanto ammontano tenendo conto della limitazione della disposizione ex art. 63 disp. att. c.c., comma 4 (la cifra dovrà poi essere decurtata dal valore di mercato determinato).

L'immobile (F.70 p.70) non fa parte di alcun condominio.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

L'esperto dovrà precisare se il trasferimento è soggetto ad Imposta di registro oppure ad IVA (normale o su opzione), se l'immobile rientra tra quelli esclusi dalla richiesta delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica

Il bene oggetto di pignoramento (F.70, p.70) è un edificio collabente catastalmente classificato F/2, quindi una costruzione senza, al momento, capacità reddituale; appartiene ad una società a responsabilità limitata in liquidazione.

In base all'interpello n. 554/2022 all'Agenzia delle Entrate la classificazione catastale del fabbricato al momento della cessione è il criterio di riferimento per un'eventuale esenzione IVA, esenzione che non appare al momento applicabile per la categoria F2. Quindi è dovuta l'IVA nella misura ordinaria del 22% per la cessione.

e se l'immobile presenta irregolarità per le quali l'aggiudicatario non possa richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto prezzo-valore).

La base imponibile per le imposte di registro, ipotecaria e catastale di un'unità collabente di categoria catastale F/2, priva di rendita catastale, è costituita

dal prezzo di vendita. Essendo però l'immobile venduto con cessione ad IVA ordinaria del 22%, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono di 200 euro ciascuna.

Dovrà inoltre precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2005.

Non sono stati riscontrati i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2005.

A.8. Pendenze giudiziarie

L'esperto dovrà indicare se risultano pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo all'immobile risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. In caso positivo, previo accertamento presso il Tribunale, dovrà allegare il certificato rilasciato dalla cancelleria.

Per il bene oggetto di pignoramento del lotto 3 (ex podere Faule F.70, p.70) a Castelnuovo Berardenga presso il Servizio di Pubblicità immobiliare non sono registrate pendenze giudiziarie.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

L'esperto dovrà effettuare un aggiornamento della documentazione in atti tramite nuova visura (estesa ai comproprietari non pignorati se presenti) e procedere all'elencazione delle trascrizioni ed iscrizioni, in ordine cronologico dalla formalità più risalente a quella più recente, indicando anche quella di provenienza ante-ventennio.

Per la verifica delle trascrizioni ed iscrizioni, si fa riferimento alla certificazione notarile redatta in data 26 Gennaio 2026 dal Notaio xxx in Xxx, nonché all'ispezione ipotecaria ordinaria per immobile aggiornata al 6 Febbraio 2026 (allegato 1).

Le trascrizioni dei beni esecutati distinti al catasto fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga al F.70, p.70) risultano le seguenti:

1) TRASCRIZIONE xxx, reg. particolare xxx reg. generale xxx

Atto di divisione, notaio Xxx del 25/02/1999 rep. xxx a favore di Xxx, nato a xxx il xxxvper i diritti di 133/1000 di piena proprietà, xxx nata a Xxx il xxx per i diritti di 133/1000 di piena proprietà, Xxx nato a Xxx il xxx per i diritti di 133,5/1000 di piena proprietà, Xxx nata a Xxx il xxx per i diritti di 133,5/1000 di piena proprietà, Xxx nato a Xxx per i diritti di 267/1000 di piena proprietà, Xxx nato a xxx il xxx per i diritti di 100/1000 di piena proprietà e Xxx nata a xxx, per i diritti di 100/1000 di piena proprietà; contro Xxx, nato a xxx il xxx, xxx nata a Xxx il xxx, Xxx nato a Xxx il xxx, Xxx nata a Xxx il xxx, Xxx nato a Xxx il xxx, Xxx nata xxx, per i diritti di 125/1000 ciascuno di piena proprietà e Xxx nato a Xxx per i diritti di 250/1000 di piena proprietà.

2) TRASCRIZIONE DEL xxx reg. particolare xxx reg. generale xxx

Atto di compravendita, Dott. Xxx in Xxx del xxx, repertorio n. xxx a favore di xxx per i diritti di 267/1000 di piena proprietà; contro Xxx nato a Xxx per i diritti di 267/1000 di piena proprietà.

3) TRASCRIZIONE DEL xxx reg. particolare xxx reg. generale xxx

Atto di compravendita, Dottor Xxx, notaio in Xxx, del xxx, repertorio n. xxx a favore di Società XXX (al tempo con sede in xxx) per la quota di 266/1000 contro Xxx, nato a xxx il xxx, xxx nata a Xxx il xxx per il diritto di 133/1000 ciascuno di piena proprietà.

4) TRASCRIZIONE DEL xxx reg. particolare xxx reg. generale xxx

Atto di compravendita, Dottor Xxx, notaio in Xxx, del xxx reg. generale xxx, repertorio n. xxx a favore di Società XXX(al tempo con sede xxx reg. generale xxx) per i diritti di 267/1000 contro xxx reg. generale xxx per i diritti di 267/1000 di piena proprietà.

5) TRASCRIZIONE DEL xxx reg. particolare xxx reg. generale xxx

Atto trasferimento di sede sociale, Dottor Xxx, notaio in Xxx del xxx repertorio n.xxx, a favore di Società XXX con sede in xx contro la Società XXX con sede in xxx.

6) TRASCRIZIONE DEL xxx reg. particolare xxx reg. generale xxx

Atto di pignoramento immobili emesso da UNEP del Tribunale di Siena il xxx rep.xxx, a favore di XXX con sede a Xxx (richiedente XXX, Xxx, xxx) contro Società XXX con sede in xxx.

Dovrà inoltre elencare le formalità che saranno cancellate o ridotte a seguito di emissione del decreto di trasferimento.

La formalità che sarà cancellata o ridotta a seguito di emissione del decreto di trasferimento relativa al bene pignorato distinto al catasto fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga al F.70, p.70, risulta la seguente:

TRASCRIZIONE DEL xxx reg. particolare xxx reg. generale xxx:

Atto di pignoramento immobili emesso da UNEP del Tribunale di Siena il xxx rep.xxx, a favore di XXX con sede a Xxx (richiedente XXX, Xxx, xxx) contro Società XXX con sede in xxx.

Il costo di cancellazione è di € 294,00 di cui € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 12 e 13 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990), oltre € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972), € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

Infine, dovrà attestare la continuità o meno delle trascrizioni.

Per il bene oggetto di pignoramento lotto 2 distinto al catasto fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga al F.70, p.70, si attesta che non risultano interruzioni nella continuità delle relative trascrizioni.

B) DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 3, ex-podere Faule F.70, p.70

B.1. Descrizione del bene

L'esperto dovrà rappresentare l'oggetto della perizia, l'ubicazione, l'altezza di piano, l'accesso rispetto alla strada/scale/ascensore, la composizione e la superficie, divisa tra quella principale (a sua volta suddivisa per piani se su più livelli) e quella degli accessori e/o pertinenze e che tipo di superficie si tratta

Il lotto, di cui la società esecutata detiene la proprietà di 533/1000, è costituito da un fabbricato collabente (F.70, p.70), la cui situazione catastale aggiornata in categoria F/2 è stata recentemente trasmessa al catasto in luogo dei sette appartamenti con cui l'immobile era stato denunciato nel 1998 (F.70, p.70 subalterni da 2 a 8). La particella 70, oltre al fabbricato rovinato (sub.9),

comprende anche un resede che lo circonda quasi completamente. Il fabbricato ha un ingombro di 385 mq, il resede di 517 mq circa (misure approssimative dalla mappa catastale).
Un tempo casa colonica con annessi per due famiglie contadine, lo stato di degrado è tale che, anche in mancanza di pratiche edilizie reperibili presso il Comune di Castelnuovo Berardenga, dal momento della sua dichiarazione di deruralizzazione del 1990, quando era comunque ormai da tempo un edificio abbandonato, non sia stato più oggetto di risarcimenti edilizi.
E' posto lungo la Strada vicinale 35 del Faule, in loc. Faule, che si trova a circa 2 km dal bivio sulla Strada Provinciale 73 da San Gusmé a Monteluco in prossimità dell'area archeologica di Piano Tondo; si percorre la strada vicinale del Faule, superando il Podere Faulino , di circa 300 m e si giunge al rudere, cui non è apposto alcun numero civico; al catasto è riportato il n.72, nelle tavole del piano strutturale del Comune di Castelnuovo il n.4.
L'unica strada di accesso, la Strada del Faule, è una strada a sterro stretta, con fondo sconnesso ma percorribile con mezzi 4x4 o con elevata altezza da terra; l'accesso alla strada vicinale, classificata di tipo B dal Comune di Castelnuovo, è di tipo limitato, permesso liberamente solo a pedoni, cavalli, cicli e a veicoli autorizzati oppure ai proprietari degli immobili prospicienti e ai mezzi di soccorso.
Il podere dista circa 5,5 km dal paese più vicino, San Gusmé e 9,5 km dal capoluogo di Comune Castelnuovo Berardenga. A San Gusmé ci sono pochissimi negozi, altri negozi, servizi, uffici, scuole primarie ecc… sono reperibili soltanto nel capoluogo.
Per le condizioni a stato di rudere pericolante completamente invaso da vegetazione spontanea, non è possibile accedere e visionare internamente quel che resta dell'immobile; anche dall'esterno possono essere visionate soltanto pochissime porzioni. Nell'impossibilità dunque di procedere ad un rilievo, la descrizione sommaria che segue si basa sul rilievo degli edifici effettuato d xxx e depositato presso il Comune di Castelnuovo Berardenga nella pratica edilizia relativa alla Concessione Edilizia 35 del 01.08.1992. La pratica edilizia contiene anche le tavole ed i conteggi di superfici e volumi del Piano di Utilizzazione Aziendale approvato dall'Amministrazione Provinciale in

data 26.04.1990 prot.3053 (allegato 7); tali elaborati costituiscono lo stato legittimo dell'immobile per qualsiasi sua futura trasformazione e, di conseguenza, anche la consistenza su cui basare la stima del valore di vendita.

L'immobile un tempo costituiva l'abitazione di due famiglie contadine con vani a servizio per la funzione agricola (parate, deposito, forno, ecc…); era composto da più volumi che seguivano l'andamento scosceso del terreno, la cui costruzione era avvenuta in tempi diversi n base alle necessità coloniche.

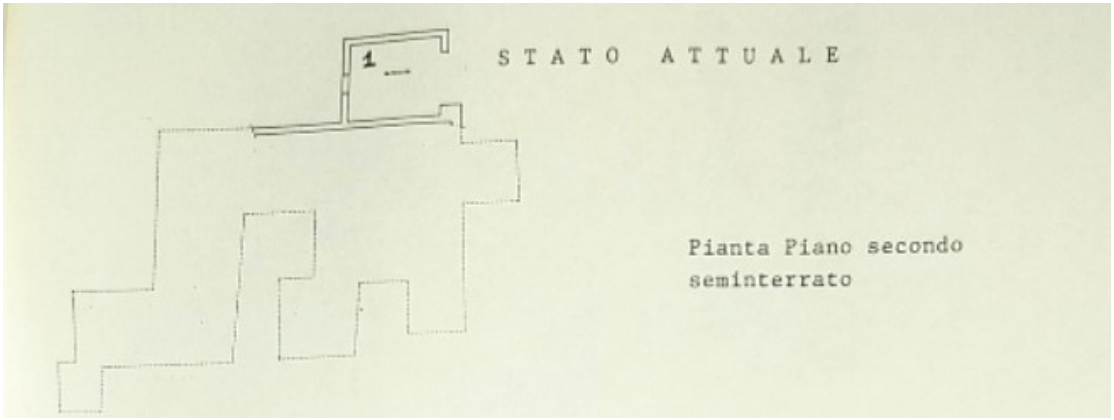
Si sviluppa su 4 livelli, e, secondo quanto riportato dal rilievo di xxx 1990, le superfici nette sono le seguenti:

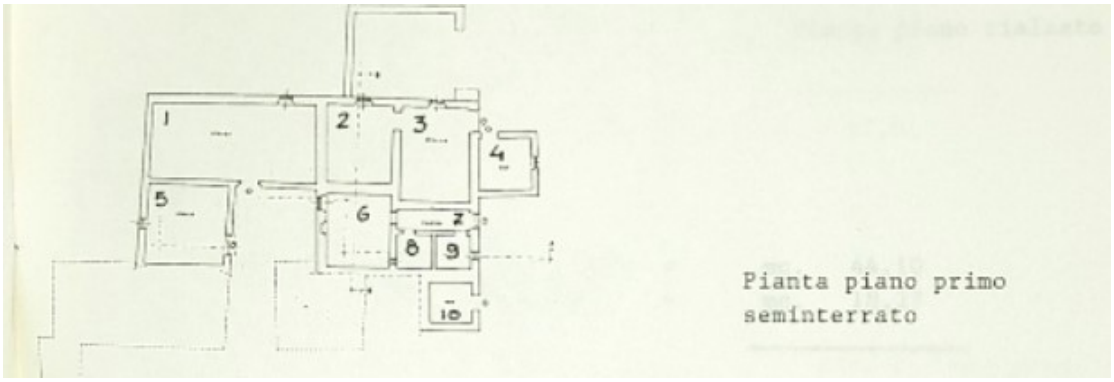
Piano secondo seminterrato		
Locale 1	mq	30,00
Totale secondo seminterrato	*mq*	*30,00*
Piano primo seminterrato		
Locale 1	mq	46,80
Locale 2	mq	17,94
Locale 3	mq	22,96
Locale 4	mq	9,61
Locale 5	mq	24,48
Locale 6	mq	15,91
Locale 7	mq	5,04
Locale 8	mq	4,20
Locale 9	mq	4,00
Locale 10	mq	5,76
Totale piano primo seminterrato	*mq*	*156,70*
Piano terra		
Locale 1	mq	18,80
Locale 2	mq	40,38
Locale 3	mq	17,16
Locale 4	mq	9,60
Locale 5	mq	10,98
Locale 6	mq	18,27
Locale 7	mq	23,97
Locale 8	mq	42,85
Locale 9	mq	6,75
Totale piano terra	*mq*	*188,76*

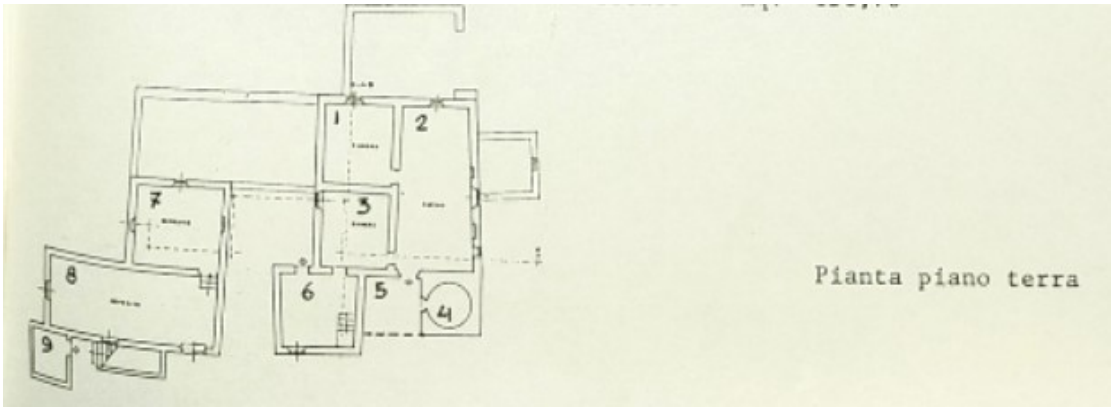
Piano rialzato

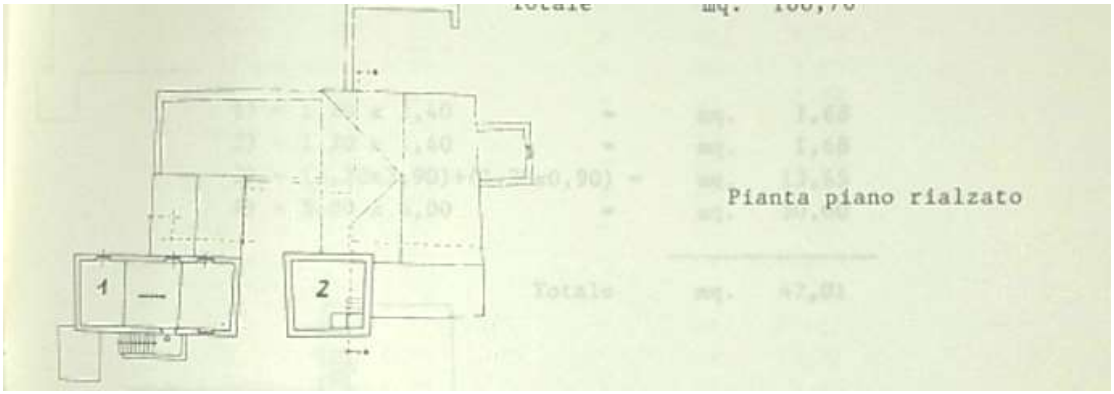
Locale 1		mq	44,10
Locale 2		mq	18,27
	Totale piano superiore	mq	62,37

Totale superficie netta	mq	437,83









Nello stesso Piano di Utilizzazione Aziendale approvato è indicato un volume complessivo di 2.540 mc circa.

Dovrà inoltre indicare la superficie commerciale, le caratteristiche di finitura e le dotazioni, compresa la presenza di certificazioni degli impianti

La superficie commerciale del lotto 3, costituito dai ruderi dell'ex-podere Faule censito alla particella 70 sub.10 del foglio 70, non può essere calcolato secondo i criteri della consulta interassociativa della Provincia di Siena.
In via del tutto approssimativa, essendo al momento impossibile un rilievo, si stima che l'incidenza delle murature rispetto alla superficie netta sia del 20% circa. Pertanto la superficie lorda e commerciale risulta la seguente:
Superficie utile x 120% = 437,83 x 120% = 525 mq ca
Le condizioni di finitura dell'immobile sono impossibili da determinare, stante lo stato di rudere dell'immobile; non è rilevabile, e si presume, non sia presente, alcun tipo di impianto.

Dovrà poi indicare, se presente l'APE, la classe energetica di riferimento

L'immobile non è dotato di APE; trovandosi allo stato di rudere, ai sensi del punto f) dell'Appendice A del DM 26 giugno 2015, è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile.

Fornirà altresì il giudizio sullo stato di conservazione dell'immobile.

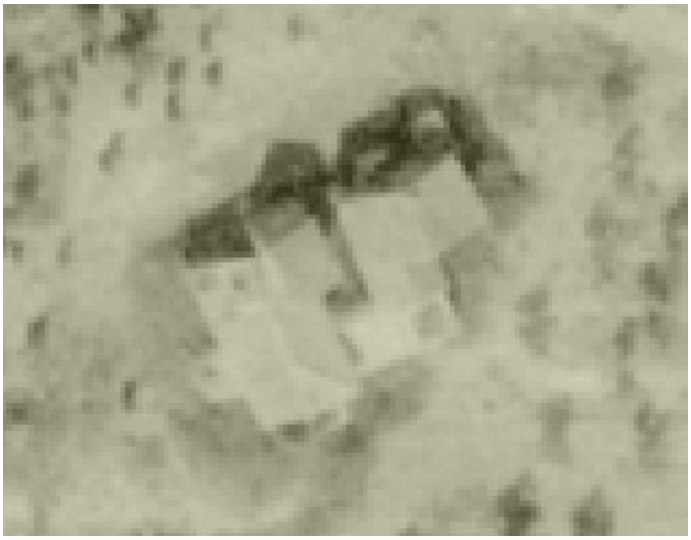
L'immobile non è fruibile. Da ciò che è visionabile, si rileva che gran parte delle coperture a tetto sono crollate; resiste la copertura di una porzione del piano rialzato. Anche le murature portanti in pietra sono parzialmente distrutte. Togliere le piante infestanti può provocare ulteriori crolli.



2026 (estratto da Google Maps)



2003 (estratto da Google Earth)



1975 (da Ortofoto Regi. Toscana)

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

L'esperto descriverà il fabbricato precisando se lo stesso è isolato, contiguo, sulla strada, arretrato, ecc., indicando la forma, l'altezza in piani, il numero di scale, le dotazioni condominiali, le caratteristiche costruttive e di finitura sia esterna che interna. Fornirà altresì il giudizio sullo stato di conservazione.



foto dell'immobile lotto 3 datata 1990



L'ex Podere Faule, di cui oggi restano soltanto i ruderi, negli ultimi decenni non è mai stato ristrutturato, così che gli elementi costruttivi rimasti sono sicuramente autentici; era costituto da volumi articolati con muratura in pietra locale, solai tradizionali con travi e travicelli in legno, e coperture a tetto di varia forma e su differenti quote. Nulla si può dire sul grado di finitura interna. Per raggiungere l'immobile occorre percorrere la Strada vicinale del Faule, che ha traffico limitatissimo, sia per la distanza da strade di qualche importanza, sia per le condizioni difficili del fondo stradale.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'esperto provvederà altresì a descrivere la zona rispetto all'agglomerato urbano (centrale, intermedia ecc.), le principali caratteristiche tipologiche edilizie, i servizi presenti, le aree verdi, ecc.

Il compendio pignorato si trova in zona agricola un tempo coltivata prevalentemente a olivi, oggi completamente abbandonata, con il bosco e la macchia che si stanno riprendendo le vecchie coltivazioni. Vicino ai ruderi è presente una casa derivata dalla ristrutturazione di una capanna del Podere Faule e, sempre lungo la strada vicinale, le abitazioni dell'ex podere Faulino. Essendo distante più di circa 5 km da San Gusmé e più di 9 km dal capoluogo di Comune, l'area. è fuori da ogni sviluppo urbano, non è presente al momento un'agricoltura redditizia e l'unica tipologia edilizia è quella della casa

colonica con i suoi annessi, di solito ristrutturate non tanto per abitazioni continue ma come seconde case per vacanze.

Indicherà inoltre l'andamento del ciclo del mercato immobiliare della zona.

I vecchi poderi abbandonati erano molto ricercati alcuni anni fa, nel momento di massimo sviluppo per la zona del Chianti anche da un punto di vista agrituristico, tanto è vero che la serie dei valori storici dell'OMI mostra sia per abitazioni civili che per ville e villini in zona extraurbana agricola R1 un sostanziale mantenimento dei prezzi dal 2019 ad oggi (quindi con una perdita di valore reale dovuta all'inflazione); negli anni precedenti i valori erano ancora più alti.

Questo immobile, stante gli alti costi da sostenere perché sia di nuovo agibile, non avendo però subìto variazioni da molti anni, può attrarre per una configurazione tipologica originaria e per l'autenticità storico-architettonica, elementi rari nel contesto territoriale del Chianti.

C) STIMA DEI BENI LOTTO 3, ex-podere Faule F.70, p.70

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Indicherà le motivazioni che hanno indotto alla scelta della formazione dei lotti ovvero per la vendita in lotto unico.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da tre unità immobiliari, tra loro distinte per consistenza, caratteristiche tipologiche, stato di fruibilità e destinazione, nonché gravate da differenti quote di proprietà pignorate. Tali peculiarità rendono i cespiti suscettibili di rivolgersi a diverse categorie di potenziali acquirenti.

In considerazione delle caratteristiche dei beni e del loro valore economico, la vendita mediante suddivisione in lotti distinti può favorire la partecipazione di un più ampio numero di potenziali offerenti, con maggiori possibilità di aggiudicazione.

Tale scelta appare particolarmente opportuna alla luce dell'attuale fase di rallentamento del mercato immobiliare, per i quali una riduzione dell'impegno

economico richiesto all'acquirente può determinare una maggiore appetibilità commerciale. La suddivisione in lotti non comporta alcuna variazione o frazionamento catastale.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Individuerà il procedimento di stima adottato per la stima e le spiegazioni del perché è stata effettuata tale scelta.

Il lotto 3 è costituito da un rudere di un edificio, non fruibile nello stato attuale ma che possiede una concreta potenzialità edificatoria o di recupero. Infatti l'immobile ha la possibilità urbanistica, mediante un Piano di Recupero, di essere ricostruito e/o recuperato; il valore dell'immobile dipende quindi dalla potenzialità edificatoria e non dall'utilità attuale del manufatto esistente.
In sintesi il valore di trasformazione si ottiene stimando il più probabile valore di mercato dell'immobile una volta recuperato e da cui si detraggono i costi da sostenere per la sua trasformazione ed in base al tempo necessario all'operazione.

$Vt = [Vm - (Ctr + +Sp +Im +Up)] / (1+r)^n$

dove:

Vt = valore di trasformazione

Vm = valore di mercato del bene trasformato

Ctr = costi vivi necessari alla ristrutturazione

Sp = spese tecniche

Im = imposte e Oneri (imposte su acquisto, oneri di urbanizzazione …)

Up = utile del promotore per il rischio dell'operazione

r = attualizzazione a tasso specifico del settore economico dell'edificio

n = tempo in anni della trasformazione

C.3. Determinazione del valore di mercato

Procederà alla descrizione dei beni presi a confronto e dei dati che ne permettono la verifica e esporrà i calcoli che hanno determinato il valore espresso, al lordo delle spese di regolarizzazione/demolizione e messa in pristino e dei debiti condominiali.

Indicherà inoltre, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, co. 2 c.p.c., il valore al metro quadro in relazione alla superficie commerciale del bene stimato.

La superficie lorda del fabbricato collabente che costituisce il Lotto 2, è ipotizzabile in 525 mq. Si procede alla stima a valore di trasformazione

Per determinare il valore unitario del bene una volta trasformato, si fa riferimento ai valori OMI dell'Agenzia del Territorio per la "Zona R1 - extraurbana/rimanente territorio comunale in zona agricola" del Comune di Castelnuovo Berardenga - nel secondo semestre 2025 - che indica valori, per ville e villini in buone condizioni, oscillanti fra € 1.600,00 e € 2.400,00 al mq di superficie commerciale; i valori richiesti sul mercato immobiliare per complessi edilizi in ottime condizioni e di notevole consistenza con ampi resedi, di cui in offerta ve n'è un certo numero, variano, secondo i prezzi richiesti sui portali, mediamente da 2.500,00 a 3.000,00 €/mq (San Vincenti, Monteluco, loc. Carpinese ecc…). Si assume un valore di mercato del bene trasformato di 2.750,00 €/mq per complessivi € 1.512.500,00.

Per determinare il costo di ricostruzione si fa riferimento alle indicazioni del portale CRESME per il rinnovo residenziale (€ 1.726,23) e alle tabelle dei costi di costruzioni dell'Ordine degli Ingegneri di Grosseto relativi alla ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo pesante in edifici realizzati in epoca precedente al 1960 (€ 1.699,00). Si assume perciò un costo vivo di ristrutturazione di 1.720,00 €/mq per complessivi € 903.000,00.

Le spese tecniche, valutate nell'ordine del 15% sul costo di costruzione, più gli oneri fiscali e previdenziali, possono essere considerate di €170.000,00.

Le imposte e gli oneri da sostenere ammonteranno, calcolate forfettariamente, a circa € 120.000,00.

Si considera un utile del promotore del 15% sul capitale investito di circa 1.200.000 euro, pari a € 180.000,00.

Infine si considera un tasso del 7,5% ed un tempo di trasformazione e recupero dell'investimento medio di 3 anni (tutti i costi non vengono sostenuti al momento dell'acquisto ma sono distribuite nel corso della trasformazione).

$Vt = [Vm - (Ctr + +Sp +Im +Up)] / (1+r)^n$

Vt = € [1.512.500,00 - (903.000,00+170.000,00+120.000,00+180.000,00)] / (1+ 0,075)^3

Vt = € [1.512.500,00 - 1.373.000,00] / 1,075^3

Vt = € 139.500,00 / 1,242 = € 112.318,00

Pertanto il più probabile valore di trasformazione del Lotto n.3 sarà il seguente:

Unità collabente – Strada Vicinale del Faule 72, 53019 Castelnuovo Berardenga (SI) - piano 2° e 1° seminterrato, piano terra e piano primo

€ 112.318,00

Infine, dal valore di mercato come sopra indicato dovranno essere decurtate le spese sopraindicate.

Nel caso di immobile locato, qualora ne ricorrano le condizioni, l'esperto ne potrà stimare l'eventuale riduzione di valore.

Nel caso il pignoramento abbia per oggetto una quota l'esperto si atterrà a quanto precisato nelle linee guida.

Non ci sono spese da sostenere per sanatorie o per l'aggiornamento catastale e l''immobile non è locato.

Il pignoramento riguarda la quota di proprietà di 533/1000, ma l'immobile non è divisibile senza comprometterne ulteriormente la struttura e la sua possibilità di trasformazione. Infatti l'unico valore economico che può avere il bene, attualmente allo stato di rudere, è quello di una sua trasformazione mediante una serie sistematica di opere edilizie fino alla completa ristrutturazione e ciò non è praticamente attuabile su una porzione del bene senza interessarne la parte residua. Perciò, complessivamente, la divisione comporterebbe un danno economico generale al bene oggetto di pignoramento, compromettendone la possibilità di trasformazione e di ricavarne in futuro un'utilità economica.

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

L'esperto dovrà indicare, esponendone i calcoli, il prezzo base d'asta.

Come indicato all'art.568 §2 c.p.c., si applica al valore di stima la riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in ragione del 15%, come da prassi del Tribunale di Siena:

€ 112.318,00 x 85% = € 95.470,30

Pertanto il più probabile valore per la vendita forzata dell'intero compendio di cui è stata pignorata la quota di 533/1000 risulta, arrotondato per eccesso, risulta di € 96.000,00 (euro novantaseimila/00).

Il valore della quota pignorata di 533/1000 risulta invece:

€ 95.470,30 x 533 / 1000 = € 50.885,67

è pari ad Euro 50.885,67 che, arrotondata per eccesso risulta di € 51.000,00 (euro cinquantunomila/00).

Conclusioni

Il più probabile valore per la vendita forzata dei beni pignorati di cui al Lotto 3 per 533/1000 o posti nel comune di Castelnuovo Berardenga e censiti al catasto fabbricati al foglio 70 P.lla 70 risulta :

€ 51.000,00 - *(euro cinquantunomila/00)*

Siena, 14 Agosto 2026

Arch. Francesca Marchetti

INTRODUZIONE *p.* *2*

LOTTO N. 1 DI 3 - abitazione F.70, p.21 sub.2

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi. *p.* *3*

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza. *p.* *4*

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia *p.* *6*

A.4. Gravami sulla proprietà *p.* *8*

A.5. Stato di possesso *p.* *8*

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale *p.* *9*

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento *p.* *9*

A.8. Pendenze giudiziarie *p.* *10*

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni. *p.* *11*

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene *p.* *12*

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte *p.* *18*

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione *p.* *19*

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti *p.* *20*

C.2. Scelta del procedimento di stima *p.* *21*

C.3. Determinazione del valore di mercato *p.* *21*

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta *p.* *23*

Conclusioni *p.* *23*

LOTTO N. 2 DI 3 abitazione F.70, p.19

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi. *p.* *24*

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza. *p.* *25*

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia *p.* *28*

A.4. Gravami sulla proprietà *p.* *32*

A.5. Stato di possesso *p.* *32*

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale *p.* *32*

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento *p.* *33*

A.8. Pendenze giudiziarie *p.* *34*

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni. *p.* *34*

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene *p.* *36*

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte *p.* *42*

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione *p.* *43*

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti *p.* *44*

C.2. Scelta del procedimento di stima *p.* *44*

C.3. Determinazione del valore di mercato *p.* *45*

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta *p.* *47*

Conclusioni *p.* *47*

LOTTO N.3 DI 3 edificio collabente F.70, p.70

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi. *p.* *48*

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza. *p.* *50*

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia *p.* *53*

A.4. Gravami sulla proprietà *p.* *56*
A.5. Stato di possesso *p.* *56*
A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale *p.* *56*
A.7. Disciplina fiscale del trasferimento *p.* *57*
A.8. Pendenze giudiziarie *p.* *58*
A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni. *p.* *58*
B) DESCRIZIONE GENERALE
B.1. Descrizione del bene *p.* *60*
B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte *p.* *66*
B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione *p.* *67*
C) STIMA DEL BENE
C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti *p.* *68*
C.2. Scelta del procedimento di stima *p.* *69*
C.3. Determinazione del valore di mercato *p.* *69*
C.4. Determinazione del prezzo base d'asta *p.* *71*
Conclusioni *p.* *72*