

TRIBUNALE DI SIENA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare: n. 75 + 95/2020 + 23/2021 + 100/2022 + 102/2022 + 110/2023 RIUNITE

Promossa da:

Contro Sig.ri:

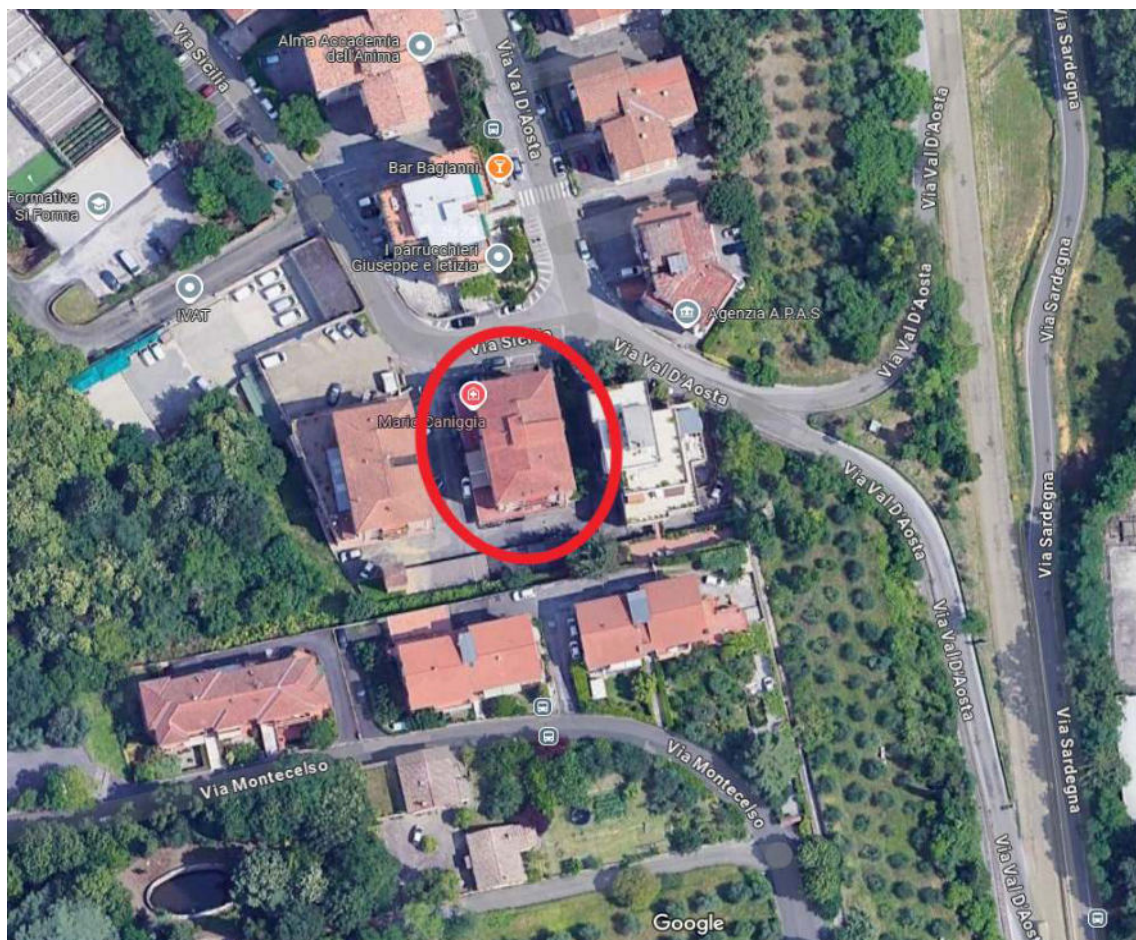
Giudice dell'esecuzione: Dott. Flavio Mennella

C.T.U.: Perito Edile Michele Catoni

Individuazione dei beni immobili in oggetto (coordinate 43.373051 - 11.280235)



Individuazione dei beni immobili in oggetto (coordinate 43.346095 - 11.305272)



Indice:

1) Premesse generali	pag. 4
2) Elenco quesiti per esperto estimatore	da pag. 4 a pag. 12
3) Quesiti 8) e 9)	pag. 12 e pag. 13
4) Trascrizioni, iscrizioni, formalità, storico vent.le quesiti 1), 3) e 6)	da pag. 13 a pag. 42
5) Verifiche, quesiti 4), 5) e 10)	da pag. 42 a pag. 45
6) Risultanza catastali	da pag. 46 e pag. 63
7) Descrizione beni, calcolo delle consistenze quesito 7)	da pag. 64 a pag. 87
8) Accertamenti urbanistici, quesiti 10) e 11)	da pag. 87 a pag. 99
9) Accertamenti catastali, quesiti 2), 8) e 9)	pag. 99 e pag. 100
10) Certificazione energetica (A.P.E.), quesito 15)	pag. 100
11) Stato occupazionale, canone di locazione e indennità, quesiti 12), 13) e 14)	da pag. 100 a pag. 102
12) Valutazione dei beni quesito 17)	da pag. 103 a pag. 111
13) Verifiche, <u>Belverde</u> quesiti 4), 5) e 10)	da pag. 112 a pag. 114
14) Descrizione beni, calcolo delle consistenze, <u>Belverde</u> quesito 7)	da pag. 115 a pag. 120
15) Accertamenti urbanistici, <u>Belverde</u> quesiti 10) e 11)	da pag. 121 a pag. 128
16) Accertamenti catastali, <u>Belverde</u> quesiti 2), 8) e 9)	pag. 128 e pag. 129
17) Certificazione energetica (A.P.E.), <u>Belverde</u> quesito 15)	pag. 129
18) Stato occupazionale, <u>Belverde</u> quesiti 12), 13) e 14)	pag. 130
19) Valutazione dei beni, <u>Belverde</u> quesito 17)	da pag. 130 a pag. 133
20) Descrizione beni per vendita, formazione lotti, quesito 16)	da pag. 134 a pag. 137



Premesse generali

Con la fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e contestuale ordinanza di nomina dell'esperto stimatore e del custode giudiziario, il **24/07/2021** il Giudice Dott. Flavio Mennella affidava al sottoscritto Perito Edile Michele Catoni, iscritto al Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena al n. 873, sez. Edilizia, l'incarico di consulente tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare **n. 75 + 95/2020 + 23/2021 + 100/2022 + 102/2022 + 110/2023 RIUNITE**

A favore di:

Contro:

Accettato l'incarico il giorno **25/11/2021** con il relativo deposito, il G.E. mi ha posto i quesiti relativi ai beni oggetto di pignoramento che lo scrivente, esperto stimatore, si dovrà attenere:

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

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

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

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

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



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

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

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

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

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



debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

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

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

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

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

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

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

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

7) *descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa,*



il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

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

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

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

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

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

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

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

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale,



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

12) *accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore eseguito eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

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



delle stesse presso i competenti uffici;

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

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

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

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

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

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



perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

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

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

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

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

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

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

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

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



demolizione.

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

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

Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto:

estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;

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

L'esperto, inoltre:

- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;

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

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

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

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



ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;

- gli allegati tecnici alla relazione di stima così come gli stessi sono stati acquisiti dai competenti uffici, ovvero senza dover espungere nessuna parte degli stessi;

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

Il giudice, altresì,

precisa

che all'esperto stimatore non sono opponibili le limitazioni previste dalle norme in materia di riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

autorizza

l'esperto stimatore ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso privati e pubbliche amministrazioni tutti i documenti (anche in copia semplice) che egli ritenesse necessari od anche soltanto utili ai fini dell'espletamento dell'incarico;

l'esperto ad utilizzare il mezzo proprio;

Quesiti 8) e 9)

Ricevuto l'incarico e verificata preliminarmente, la completezza della documentazione depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, i dati riportati nel pignoramento e nella relativa trascrizione individuano in maniera inequivocabile i beni oggetto di procedura. Il sottoscritto in data **19 Dicembre 2022** ha effettuato unitamente al personale I.V.G. accesso agli immobili situati nel Comune di Monteriggioni (SI), frazione Badesse, successivamente si è recato altre volte al compendio, vista l'estensione e la complessità del lotto; in data successiva ovvero il **27 Febbraio 2023** ha effettuato ulteriore accesso, unitamente al personale I.V.G., ai beni immobili



posti nel Comune di Monteriggioni (SI), frazione Belverde

Per il completamento della documentazione allegata, mi sono recato all'Ufficio Tecnico del Comune di Monteriggioni per richiedere formale Accesso agli Atti inoltrato più volte (protocollo n. 0010321/2023 del 21/06/2023; protocollo n. 0002220/2024 del 13/02/2024; protocollo n. 0003264/2024 del 06/03/2024; protocollo n. 0004731/2024 del 04/04/2024 e protocollo n. 0007145/2024 del 23/05/2024) al fine di verificare la conformità urbanistica dei beni e ritirare copia degli atti edilizi depositati. Ho effettuato inoltre visure catastali con acquisizioni delle planimetrie delle unità immobiliari in oggetto di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio. Ho effettuato ispezione degli atti notarili di provenienza, costituzioni di servitù passive e attive, atti unilaterali d'obbligo, convenzioni edilizie, contratti di locazione presenti, richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica, ispezione ARTEA, redazione di Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) e verifiche condominiali su eventuali oneri insoluti. Ai sensi dell'ex art. 567 2° comma c.p.c. si accerta la completezza della documentazione. La descrizione attuale del bene è verosimilmente conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Trattandosi di procedura esecutiva composta da ben 6 fascicoli riuniti, lo scrivente C.T.U. riporta qui di seguito le relazioni notarili depositate agli atti di ciascuno dei Registri Generali delle Esecuzioni.

R.G.E. 75/2020 PORTANTE (di cui i beni sono già stati periziati)

Riferiti ai beni della prima C.T.U. già depositata dallo scrivente

Quesiti 1), 3) e 6) Trascrizioni, iscrizioni, formalità, storico ventennale

Procedura esecutiva promossa d

contro

*come da Verbale Di
Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale Civile di Siena del 24 febbraio
2020 repertori e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data*



a favore d

, a carico di

degli immobili siti nel comune di Monteriggioni (SI) oggetto della procedura.

CERTIFICA

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

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Del Chianti Classico di mq 16 riportato nel NCEU al Foglio 28 Particella 145 Subalterno 1, rendita € 66,11
- Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 alla Via Del Chianti Classico, di vani 6,5 riportato nel NCEU al Foglio 28 Particella 145 Subalterno 12 graffata con Particella 145 Subalterno 17, rendita € 805,67.

Titolarietà	PIENA PROPRIETA'	Quota	1000/1000	<u>Attuali Proprietari:</u>
-------------	-------------------------	-------	------------------	-----------------------------

A

per

i diritti pari a 1/6 di nuda proprietà e per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà

per i diritti pari a 1/6 di nuda

proprietà e per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà,

er i diritti pari a 1/6 di nuda proprietà e per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Siena in data

e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità



Immobiliare di Siena in data

da

per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà e per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà deceduta in data degli immobili siti nel comune di Monteriggioni (SI) di cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

A

per

i diritti pari a 1/2 di usufrutto,

per i diritti pari a 1/2 di usufrutto e per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà

gli immobile di cui alla procedura sono pervenuti per atto notarile pubblico di compravendita del

Notaio Ceccherini Romano del

e trascritto presso l'Ufficio

Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Siena in data

al numero di

da

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Monteriggioni (SI) di cui alla procedura.

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI al

18/06/2020

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto

ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di

Siena in data

a favore di

domicilio

ipotecario eletto in

oltre ad interessi e spese

per una somma complessiva di

durata 8 anni, a carico di

per i diritti pari a 1/2 di

nuda proprietà e per i diritti pari a pari a 1/2 di piena proprietà,

per i diritti pari a 1/2 di usufrutto, degli

immobili siti nel comune di Monteriggioni (SI) oggetto della procedura. Debitore non datore di

ipoteca

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto

ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in

data

a favore di



domicilio ipotecario eletto in

oltre ad interessi e spese per una somma complessiva

durata 15 anni, a carico di

per i

diritti pari a 1/2 di nuda proprietà e per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà,

per i diritti pari a 1/2 di

usufrutto, degli immobili siti nel comune di Monteriggioni (SI) oggetto della procedura. Debitore non datore di ipoteca

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale Civile di Siena del

e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in

a favore d

a carico di

per i diritti pari 1/6 di nuda proprietà e per i diritti pari a

1/6 di piena proprietà,

per i diritti pari a 1/6 di nuda proprietà e per i diritti pari a pari a 1/6 di

piena proprietà,

per i diritti pari a pari a 2/6 di piena proprietà e per i diritti pari a pari a 2/6 di

usufrutto, degli immobili siti nel comune di Monteriggioni (SI) oggetto della procedura.

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI A TUTTO IL

11/06/2020

Per l'immobile sito nel Comune di **Monteriggioni (SI)** come da visura storica allegata.

Maddaloni (CE), 29/07/2020

R.G.E. 95/2020 RIUNITA

Quesiti 1), 3) e 6) Trascrizioni, iscrizioni, formalità, storico ventennale

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).



Procedura esecutiva a carico di:

-
-

*Oggetto: pignoramento notificato dall' UFFICIALE GIUDIZIARIO tribunale di Siena, in data
trascritto il a favore di
sui seguenti, immobili:*

*di per 1/4 ciascuno della nuda proprietà e per 1/6 ciascuno della piena
proprietà:*

- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto FABBRICATI Foglio 82 Particelle graffate 18 Subalterno 8 e Particella 12 Subalterno 9 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE;*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto FABBRICATI Foglio 82 Particella 93 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE;*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 93 Natura T – TERRENO;*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 110 Natura - TERRENO;*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 114 Natura T - TERRENO;*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 121 Natura T - TERRENO;*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 123 Natura T - TERRENO;*



- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 126 Natura T - TERRENO;*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 15 Natura T – TERRENO;*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 164 Natura T – TERRENO;*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 20 Natura T – TERRENO;*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 22 Natura T – TERRENO;*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 23 Natura T – TERRENO;*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 24 Natura T – TERRENO;*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 25 Natura T – TERRENO;*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 26 Natura T – TERRENO;*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI foglio 82 Particella 29 Natura T – TERRENO;*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 27 Natura T – TERRENO;*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 30 Natura T – TERRENO;*



- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 31 Natura T – TERRENO;*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 57 Natura T – TERRENO;*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 58 Natura T – TERRENO;*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 90 Natura T – TERRENO;*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 91 Natura T – TERRENO;*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 56 Particella 276 Natura T – TERRENO;*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 85 Particella 205 Natura T – TERRENO.*

di *er 1/6 ciascuno della nuda proprietà e per 1/6 ciascuno della piena proprietà:*

- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto FABBRICATI Foglio 28 Particella 145 Subalterno 1 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE*
- *MONTERIGGIONI (SI) Particelle graffate 145 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Catasto FABBRICATI Subalterno 12 e 17 Foglio 28 Natura A2*

di *per 1/4 ciascuno della nuda proprietà e per 1/4 ciascuno della piena proprietà:*

- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 115 Natura T - TERRENO*



- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 7 Natura T - TERRENO*
- *MONTERIGGIONI (SI) Catasto TERRENI Foglio 82 Particella 8 Natura T - TERRENO*

di *per 1/2 ciascuno della piena proprietà:*

- *SIENA (SI) Catasto TERRENI Foglio 115 Particella 23 Natura T - TERRENO*
- *SIENA (SI) Catasto TERRENI Foglio 115 Particella 24 Natura T - TERRENO*

La sottoscritta Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siena- Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanta in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 25/09/2020, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

PREMESSO:

L' IMMOBILE IN MONTERIGGIONI Fg. 82 part. 18/8 e 12/9 graffate in realtà è indicato in catasto al Fg. 82 part. 12/8 e 12/9 graffate

TUTTO CIO' PREMESSO:

Immobili in Monteriggioni Fg. 82 part. 12/8 a 12/9 graffate ex 12/6 e 12/7 graffate a sua volta ex 12/1-12/2-12/3-12/4-12/5 a fg. 82 part. 93 su terreno fg. 82 part. 93-110-114-121-123-126-15-164-20-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-57-58-90-91, Fg. 56 part. 276 e Fg. 86 part. 205

Agli esecutati *ciascuno per 1/4 di nuda proprietà ed 1/6 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti:*

- *in parte per la quota di 1/4 ciascuno di nuda proprietà per acquisto fattone con atto del Notaio Nannini Paolo di Siena trascritto il*
da potere di
- *in parte per la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà in virtù della successione a*



deceduta il

(dichiarazione del ufficio del registro di SIENA
trascritto il

N.B. Non risulta trascritta accettazione dell'eredità

A gli immobili per la quota di $\frac{1}{2}$ unitamente a
per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione
legale fra loro erano pervenuti per acquisto fattone con atto del
Notaio Nannini Paolo di Siena trascritto il da potere di

Immobili in Monteriggioni fg. 28, part. 145/1 e fg. 28 part. 145/12 e 145/17 graffate

Agli esecutati ciascuno per $\frac{1}{6}$ di nuda proprietà ed $\frac{1}{6}$ di piena
proprietà gli immobili sono pervenuti in virtù della successione a
deceduta il {dichiarazione del
ufficio del registro di SIENA trascritto il

N.B. Non risulta trascritta accettazione dell'eredità

A li immobili per la quota di $\frac{1}{2}$ per il diritto di usufrutto e per la quota di
 $\frac{1}{1}$ per il diritto di nuda proprietà unitamente a
per la quota di $\frac{1}{2}$ per il diritto di usufrutto in regime di
separazione dei beni fra loro erano pervenuti per acquisto fattone con atto del
Notaio Ceccherini Romano di Siena trascritt
da potere di

Immobili in Monteriggioni fg. 82 part. 115-7-8

Agli esecutati ciascuno per $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà ed $\frac{1}{4}$ di piena
proprietà gli immobili sono pervenuti per acquisto fattone con atto del



Notaio Ceni Roberto di Siena trascritto il

da potere di

N.B.: L'usufruttuaria di 1/2 sig.ra
deceduta il

è

Immobili in Siena Fg. 15 part. 23-24

Agli esecutati ciascuno per 1/2 di piena proprietà quali beni
personali gli immobili sono pervenuti per atto di donazione del

Notaio Grillo Vieri di Siena trascritto il

da potere di

N.B. Si segnalano:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del 09/09/1993 notaio Ceni Roberto di Siena rep.
a favore di COMUNE DI MONTERIGGIONI c.f.
00224550525 contra

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 03/08/1999 Numero di repertorio
Notaio RICCARDO COPPINI Sede SIENA a favore di
ENEL - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00811720580 Per il diritto di SERVITU'
DI ELETTRODOTTO contro

Per il diritto di SERVITU' DI ELETTRODOTTO

- CONVENZIONE EDILIZIA del 14/10/1999 Numero di repertorio Notaio CENI ROBERTO
Sede SIENA trascritta il a favore di COMUNE DI MONTERIGGIONI
Sede MONTERIGGIONI (SI) Codice fiscale 00224550525 contro



• ATTO UNILATERALE D' OBBLIGO EDILIZIO del 01/06/2001 Numero di repertorio
Notaio CENI ROBERTO Sede SIENA trascritto il a favore di COMUNE
DI MONTERJGGIONI Sede MONTERIGGIONI (SI) Codice fiscale 00224550525 contr

• COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA del 31/0B/2009 Numero di repertorio
Pubblico ufficiale COMUNE DI SIENA Sede SIENA trascritto il a
favore di COMUNE DI SIENA Sede SIENA {SI} 00050800523 contra

Nel Ventennio preso in esame l' immobile ha formate oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZION nascente da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI
Finanziamento del Notaio CENI ROBERTO Sede SIENA

A favore di,

Contra

Debitori non datori di ipoteca

Capitale euro

Durata 15 anni

ISCRIZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI
Finanziamento del Notaio CENI ROBERTO Sede SIENA a



favore di,

Contro

Debitori non datori di ipoteca

Capitale euro

Durata 25 anni

ISCRIZIONE

nascente da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI

Finanziamento del

Notaio CENI ROBERTO Sede SIENA a

favore di,

Contro

Debitori non datori di ipoteca

Capitale euro

Durata 25 anni

ISCRIZIONE

nascente da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI

Finanziamento del

Notaio CENI ROBERTO Sede SIENA

A favore di,

Contro



Debitori non datori di ipoteca

Capitale eur

Durata 25 anni

ISCRIZIONE

nascente da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI

*mutuo fondiario del
SIENA*

Notaio CENI ROBERTO Sede

A favore di,

contro

Debitori non datori di ipoteca

Capitale euro

Durata 25 anni

ISCRIZIONE N.

nascente da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI

*mutuo fondiario del
SIENA*

Notaio CENI ROBERTO Sede

A favore di,

contro

Debitori non datori di ipoteca

Capitale euro

Durata 8 anni

ISCRIZIONE N.

nascente da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI

mutuo fondiario del

Notaio CENI ROBERTO Sede



SIENA

A favore di,

contro

Debitori non datori di ipoteca

Capitale euro

Durata 15 anni

TRASCRIZIONE N. *nascente da verbale di pignoramento notificato dall'
UFFICIALE GIUDIZIARIO Unep tribunale civile di Siena,*

A favore di

Contro

TRASCRIZIONE N. *nascente da verbale di pignoramento notificato dall'
UFFICIALE GIUDIZIARIO tribunale di Siena,*

A favore di

La sottoscritta Giulia Messina Vitrano

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanta oggetto della
presente relazione alla data del 25/09/2020, risulta essere censito come da visure allegate

Corleone (PA), 28 Settembre 2020



R.G.E. 23/2021 RIUNITA

Quesiti 1), 3) e 6) Trascrizioni, iscrizioni, formalità, storico ventennale

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:

Oggetto: pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siena, in data

a favore di

Sede

sui seguenti immobili:

- * 1/6 proprietà + 3/6 usufrutto fabbricato per attività agricole Natura D10 in MONTERIGGIONI (SI) in Catasto **Foglio 82 Particelle graffate 18 Subalterno 8 e Particella 12 Subalterno 9**
- * 1/6 proprietà + 3/6 usufrutto fabbricato per attività agricole Natura D10 in MONTERIGGIONI (SI) in Catasto **Foglio 82 Particella 93**
- * 1/6 proprietà + 3/6 usufrutto terreno Natura T in MONTERIGGIONI (SI) in Catasto **Foglio 82 Particella 93**
- * 1/6 proprietà + 3/6 usufrutto terreni Natura T in MONTERIGGIONI (SI) in Catasto **Foglio 82 Particelle 110 – 114 – 121 – 123 – 126 – 15 – 164 – 20 – 22 – 24 – 23 - 25 – 26 – 27 - 29 - 30 – 31 – 57 – 58 – 90 – 91**
- * 1/6 proprietà + 3/6 usufrutto terreno Natura T in MONTERIGGIONI (SI) in Catasto **Foglio 56 Particella 276**
- * 1/6 proprietà + 3/6 usufrutto terreno Natura T in MONTERIGGIONI (SI) in Catasto **Foglio 85 Particella 205**
- * 3/6 usufrutto terreni Natura T in MONTERIGGIONI (SI) in Catasto **Foglio 82 Particelle 115 – 7 - 8**

La sottoscritta **Giulia Messina Vitrano**, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate,



CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, **alla data del 17/03/2021**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

premesse: che l'immobile in Monteriggioni fg. 82 part. 18 sub 8 e part. 12 sub. 9 graffate e' identificato **esatto** in catasto al fg. 82 part. 12 subb. 8 - 9 graffate (già part. 12 subb. 6-7 già subb. 1-2-3-4-5 e già costruito su ente urbano di are 19.98 part. 12) - che l'immobile in Monteriggioni fg. 82 part. 93 (già costruito su ente urbano di are 34.14 part. 93)

* All'esecutato immobili in oggetto erano così pervenuti:

- in parte fg. 56 part. 276, fg. 82 partt. 5-107-110-12-13-14-15-16-17-18-114-20-22-23-24-25-26-27-29-30-31-55-56-57-58-84-85-88-90-91-92-93, fg. 85 part. 205 tutti per la quota di 1/2 piena proprietà per acquisto fattone
trascritto il da potere di Notaio Nannini Paolo di Siena

In parte fg. 82 part. 115 - 7-8 per il diritto di 1/2 d'usufrutto per acquisto fattone con atto del
Notaio Ceni Roberto di Siena trascritto il
da potere di

- in parte fg. 82 part. 12 subb. 8-9, partt. 93-126-121-123-15-20-22-23-24-25-26-27-29-30-31-57-58-90-91-110-114-164, fg. 56 part. 276, fg. 85 part. 205 tutti per la quota di 1/6 piena proprietà in virtù della successione per legge in morte di

deceduta il
ufficio del registro di SIENA den. n trascritta i

N.B. Non risulta trascritta accettazione dell'eredità da parte dell'ered

N.B. con atto del repertorio Notaio Nannini Paolo di Siena trascritto il
il sig.re



cedeva ai sig.ri

la sua quota di 1/2 di

nuda proprietà dei beni fg. 56 part. 276, fg. 82 partt. 5-107-110-12-13-14-15-16-17-18-114-20-22-23-24-25-26-27-29-30-31-55-56-57-58-84-85-88-90-91-92-93, fg. 85 part. 205 riservandosi l'usufrutto vita natural durante.

* Alla suddetta sig.ra gli immobili suddetti per la quota di 1/2 proprietà erano pervenuti per acquisto fattone con atto del Notaio Nannini Paolo di Siena trascritto da potere di

Si segnalano:

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** del 09/09/1993 notaio Ceni Roberto di Siena rep trascritto il

a favore di COMUNE DI MONTERIGGIONI c.f. 00224550525

contro

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** del 03/08/1999 repertorio Notaio RICCARDO COPPINI Sede SIENA trascritto il

a favore di ENEL - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00811720580 Per il diritto di SERVITU' DI ELETTRODOTTO

contro

Per il diritto di SERVITU' DI ELETTRODOTTO

- **CONVENZIONE EDILIZIA** del 14/10/1999 repertorio Notaio CENI ROBERTO Sede SIENA trascritta il

a favore di COMUNE DI MONTERIGGIONI Sede MONTERIGGIONI (SI) Codice fiscale 00224550525



contro

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** del 01/06/2001 repertorio Notaio CENI
ROBERTO Sede SIENA trascritto il

a favore di COMUNE DI MONTERIGGIONI Sede MONTERIGGIONI (SI) Codice fiscale 00224550525

contro

sopra fg. 82 partt. 20-24-25-90-92-123

- **CONVENZIONE EDILIZIA** del 02/04/2002 rep. Notaio CENI ROBERTO sede Siena trascritto

A favore di COMUNE DI MONTERIGGIONI Sede MONTERIGGIONI (SI) Codice fiscale 00224550525

contro

sopra fg. 82 partt. 107- 12 subb. 1-2-3-4-5

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** con scrittura privata autenticata del
209/09/2008 Notaio COPPINI RICCARDO sede Siena trascritto il

A favore ENEL DISTRIBUZIONE spa sede Roma 05779711000

contro

servitù di elettrodotto sopra fg. 80 part. 92-114



Nei ventenni presi in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N.

nascente da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI

Finanziamento del

A favore di

Contro

Debitori non datori di ipoteca

Capitale euro

Durata 25 anni, Sopra dei beni che sono per

per 1/2 dell'usufrutto e per

per 1/2 proprietà proprietà e

per 1/2 d'usufrutto

1/1 usufrutto fg. 82 partt. 7-8-115

1/2 proprietà + 1/1 usufrutto fg. 56 part. 276, fg. 82 partt. 15-20-22-23-24-25-26-27-29-30-31-57-58-90-91-92-107-110-114-121-123, fg. 85 part. 205, fg. 82 part. 93, fg. 82 part. 12 subb. 1-2-3-4-5

ISCRIZIONE N.

nascente da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI

Finanziamento del

A favore di

Contro

Debitori non datori di ipoteca



Capitale euro €.

per 1/2 dell'usufrutto e per

per 1/2 d'usufrutto

1/1 usufrutto fg.82 partt.7-8-115

1/2 proprietà + 1/1 usufrutto fg.56 part.276, fg.82 partt.15-20-22-23-24-25-26-27-29-30-31-57-58-90-91-92-107-110-114-121-123, fg.85 part.205, fg.82 part.93, fg.82 part.12 subb.1-2-3-4-5

IPOTECA DI PARI GRADO CON LA ISCRIZIONE N.2470/2002

ISCRIZIONE N.

nascente da **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI**

Finanziamento del

A favore di

Contro

Debitori non datori di ipoteca

Capitale euro

per 1/2 dell'usufrutto e per

per 1/2 d'usufrutto

1/1 usufrutto fg.82 partt.7-8-115

1/2 proprietà + 1/1 usufrutto fg.56 part.276, fg.82 partt.15-20-22-23-24-25-26-27-29-30-31-57-58-90-91-92-107-110-114-121-123, fg.85 part.205, fg.82 part.93, fg.82 part.12 subb.1-2-3-4-5

IPOTECA DI PARI GRADO CON LA ISCRIZIONE N.2469/2002

Durata 25 anni, Sopra dei beni che sono per

per 1/2 proprietà proprietà e



ISCRIZIONE N

nascente da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA di

mutuo fondiario del

A favore di

contro

Debitori non datori di ipoteca

Capitale euro

Durata 25 anni, Sopra dei beni che sono per

per 1/2 dell'usufrutto e per

per 1/2 proprietà proprietà e

per 1/2 d'usufrutto

1/1 usufrutto fg.82 partt.7-8-115

1/2 proprietà + 1/1 usufrutto fg.56 part.276, fg.82 partt.15-20-22-23-24-25-26-27-29-30-31-57-58-90-91-92-107-110-114-121-123, fg.85 part.205, fg.82 part.93, fg.82 part.12 subb.6-7 graffiati.

TRASCRIZIONE N.

nascente da verbale di pignoramento - Ufficiale

Giudiziario Tribunale di Siena,

a favore di

Contro

La sottoscritta **Giulia Messina Vitrano**

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, risulta essere censito come dalle visure storiche allegate.

Corleone (PA), 26 aprile 2021



R.G.E. 100/2022 RIUNITA

Quesiti 1), 3) e 6) **Trascrizioni, iscrizioni, formalità, storico ventennale**

Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c.

non in

proprio ma esclusivamente in nome e per conto di

elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv.

nei confronti di:

in virtù del pignoramento trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena in data

Io sottoscritto Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), con studio in piazza della Repubblica numero 4, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato,

ATTESTO

a) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

in Comune amministrativo e censuario di

MONTERIGGIONI (SI)

*Immobili siti in Via Sicilia Il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Foglio
90*

UNITA' NEGOZIALE 1

*Particella 218 sub. 2, Via Sicilia piano T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani,
superficie catastale totale 131 mq, totale escluse aree scoperte 119 mq, rendita €. 867,65;*

*Particella 218 sub. 22, Via Sicilia piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq,
superficie catastale totale 16 mq, rendita €. 57,84;*



UNITA' NEGOZIALE 2

Particella 218 sub. 8, Via Sicilia piano 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 148 mq, totale escluse aree scoperte 142 mq, rendita €. 991,60;

Particella 218 sub. 17, Via Sicilia piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita €. 57,84.

STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno 16/08/2022, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili di cui all'unità negoziale 1 risultano di proprietà per la quota di 1/1 del signor sopra generalizzato, mentre quelli di cui all'unità negoziale 2 risultano di proprietà per la quota di 1/1 del signor sopra generalizzato, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

1 FOGLIO 90 MAPPALE 218 SUB. 2-22:

a)

divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del autentificato dal Notaio Nannini Paolo in Siena (SI) numero di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data

2 FOGLIO 90 MAPPALE 218 SUB. 8-17:

a)

divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del autentificato dal Notaio Nannini Paolo in Siena (SI) numero di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data , da

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) *Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data per Euro 70'000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento per Eur a favore di e contro*

(grava solo mappale 218 sub. 2). Interviene nell'atto di



mutuo quale debitore non datore di ipoteca la

b) *Costituzione di fondo patrimoniale trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data
a favore di*

contro

(grava solo mappale 218 sub. 2 e 22);

c) *Costituzione di fondo patrimoniale trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data
a favore di*

(grava solo mappale 218 sub. 8 e 17);

d) *Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data
a favore di*

e contro

e) *Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione trascritta presso l'Agenzia del Territorio
di Siena in data* *a favore di*

e contro

f) *Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione trascritta presso l'Agenzia del Territorio
di Siena* *a favore di*

e contro

g) *Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data
a favore di*

e contro

(grava solo mappale 218 sub. 2);

h) *Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Siena in data*



a favore di

e contr

EVENTUALI OSSERVAZIONI

Si precisa che la particella 218 sub.22 deriva per variazione modifica identificativo del 15/11/2005 pratica n. SI0107416 della particella 512 sub. 8.

Arcisate (VA), 31/08/2022

R.G.E. 102/2022 RIUNITA

Quesiti 1), 3) e 6) Trascrizioni, iscrizioni, formalità, storico ventennale

**CERTIFICAZIONE NOTARILE REATTA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 567 DEL CODICE DI
PROCEDURA CIVILE**

(così come modificato dalla Legge 3 Agosto 1998 numero 302)

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI CERTIFICAZIONE

Porzione di un fabbricato in Comune di Monteriggioni (SI), Via Sicilia e precisamente l'appartamento per civile abitazione al piano primo con annessa cantina al piano terreno, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni (SI) al foglio 90, particella 218, subalterno 2, categoria A/2, classe 3, vai catastali 7 (sette) e rendita catastale di €. 867,65.

1) *che in base ai detti documenti e registri i beni stessi risultano di proprietà del Signor
per essere allo stesso pervenuti per atto di
compravendita autenticato dal Notaio Paolo Nannini di Siena in data
trascritto il*

2) *che a tutto il 30 agosto 2022 i beni in oggetto risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ostantive o pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura (compresi quelli di natura fiscale) e da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritto di uso civico, ad eccezione:*



- iscrizione di ipoteca volontaria del di Euro
a favore della
con sede in Siena, gravante i beni come descritti in oggetto.

La società elegge domicilio presso la propria sede in

- trascrizione del registro particolare relativa ad atto di costituzione
di fondo patrimoniale a rogito Notaio Filippo Lazzeroni di Empoli

fra i coniugi

successivamente annotata in data registro particolare di
avvenuta trascrizione della domanda giudiziale di revoca atti trascritti il

a favore della società

e in data registro particolare di avvenuta trascrizione della domanda
giudiziale di revoca atti trascritti il registro particolare a favore della
società

- trascrizione del registro particolare relativa a pignoramento immobiliare
nell'ambito della procedura esecutiva promossa avanti al Tribunale di Siena dalla

in data 11

oggetto della

presente certificazione;

- trascrizione del registro particolare relativa a pignoramento immobiliare
nell'ambito della procedura esecutiva promossa avanti al Tribunale di Siena dalla

in data

gravante i beni in oggetto, unitamente a

maggior consistenza;

3) che gli atti di trasferimento o di divisione o di costituzione di comunione intervenuti risultano regolari e conformi al disposto della Legge 28 febbraio 1985 numero 47, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e della Legge 27 febbraio 1985 n. 52.

Siena (SI), 30 Agosto 2022



R.G.E. 110/2023 RIUNITA

Quesiti 1), 3) e 6) **Trascrizioni, iscrizioni, formalità, storico ventennale**

Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c.

TRIBUNALE DI SIENA

non in

proprio ma esclusivamente in nome e per conto di

elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv.

nei confronti di:

in virtù del pignoramento trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena in data

lo sottoscritto Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), con studio in piazza della Repubblica numero 4, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato,

ATTESTO

a) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali: in Comune amministrativo e censuario di **MONTERIGGIONI (SI)** Immobile sito in il tutto così
censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune: Foglio 82 Particella 12 sub. 8 e sub 9 graffati,
piano T-1, categoria D/10, rendita € 3.888,00.

STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno 21/07/2023, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/2 ciascuno dei signori sopra generalizzati, come
meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a)

divenne

proprietari:



- per la quota di 1/12 ciascuno in virtù di accettazione espressa di eredità del ricevuto
dal Notaio Ceccarelli Chiara Maria, in Orbetello (GR), numero trascritto
presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data in morte di

deceduto in data

- per la quota 2/12 ciascuno in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrata
all'Ufficio del registro di Siena in data trascritto presso
l'Agenzia del Territorio di Siena in data in morte di

deceduta

in data accettazione espressa d'eredità trascritta a Siena in data ai
(altro erede per la quota di 2/12 il signor

- per la quota di 3/12 ciascuno di nuda proprietà e per la quota di 1/2 di usufrutto a favore del signor
sopra generalizzato in virtù di atto di compravendita del autenticato
dal Notaio Nannini Paolo in Siena, numero trascritto presso l'Agenzia del
Territorio di Siena in data

b) e

divennero proprietari in virtù di atto di compravendita del ricevuto dal Notaio Nannini
Paolo in Siena, numero trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in
data dai signori

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data
per Euro derivante da concessione a garanzia di
finanziamento per Euro a favore di
domicilio ipotecario eletto e contro



interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore la società

b) *Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data*
per Euro derivante da concessione a garanzia di
finanziamento per Euro a favore di
ipotecario eletto e contro

interviene nel mutuo in
qualità di debitore non datore la società

c) *Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data*
per Euro derivante da concessione a garanzia di
mutuo per Euro a favore di
ipotecario eletto contro

interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore la società

d) *Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data*
a favore di
e contro

e) *Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data*
a favore di
e contro



f) Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data ai numeri iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data per Euro favore d e contro

interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore la società

g) Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data per Euro a favore di e contro

interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore la società

h) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Siena in data a favore di e contro sopra generalizzati.

EVENTUALI OSSERVAZIONI

Nessuna osservazione.

Arcisate (VA), 24/07/2023



Quesito 4) e 5)

Verifiche oneri, proprietà a comune, servitù e presenza di vincoli

Monteriggioni (SI)

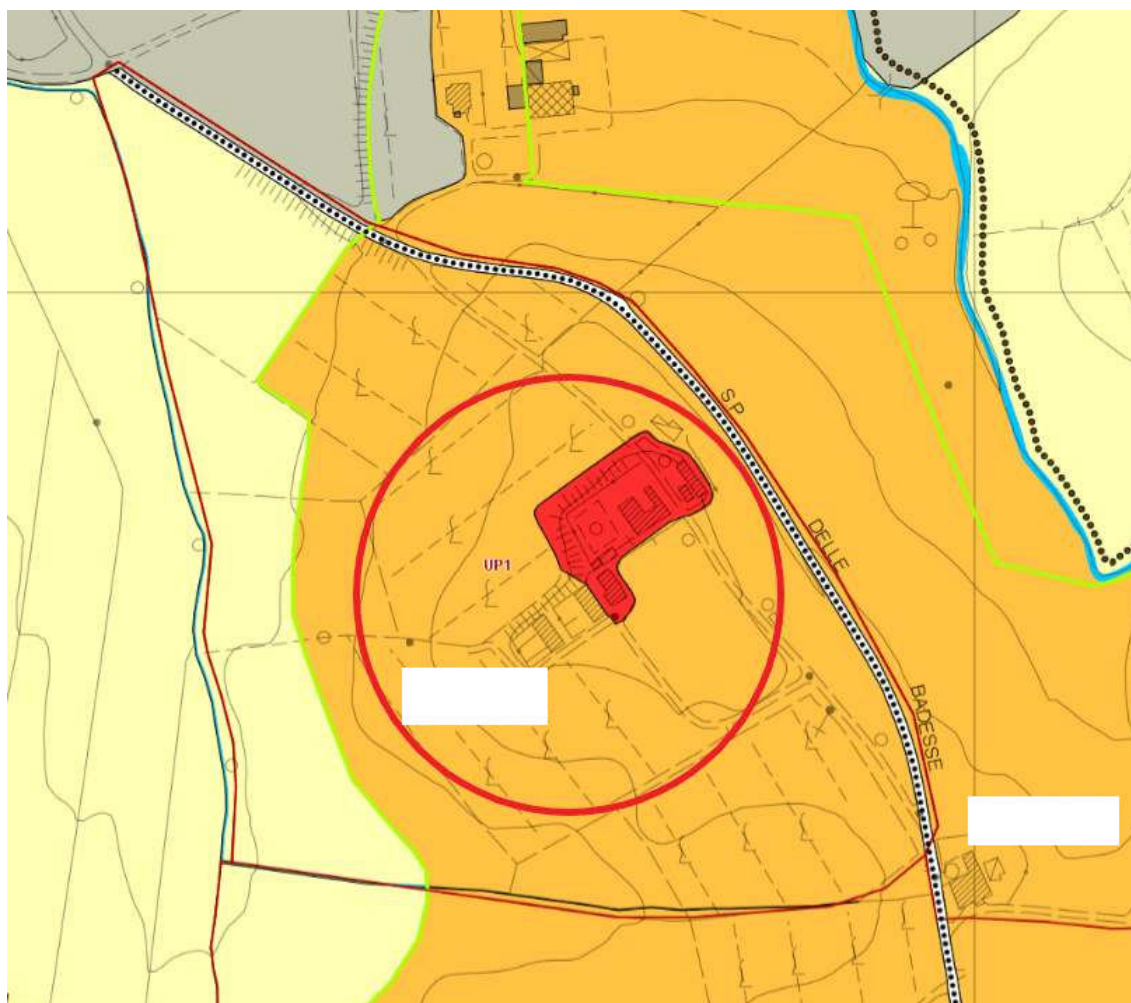
Il complesso immobiliare in loc. _____ ricade in Vincolo Paesaggistico come “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” (Dlgs 42/2004 art. 136 aggiornamento DCR 46/2019) codice vincolo 196-1975b. NON in Vincolo idrogeologico e qualsiasi altro tipo di vincolo.

Il complesso NON costituisce condominio di fatto.

Quesito 10)

Strumento urbanistico comunale

Monteriggioni (SI)



Estratto di mappa dal S.I.T. del Comune di Monteriggioni (SI) – Regolamento Urbanistico



Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 7129 mq

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
Sub-Sistemi Ambientali	C - colline argillose-sabbiose-ciottolose
Aree di pertinenza paesistica	UP1 - Aree di pertinenza paesistica dei nuclei storici tipo 1 e 2 e delle emergenze architettoniche puntuali
Area di pertinenza	
Uso e Disegno del Suolo	Nuclei storici ed emergenze architettoniche puntuali

Sub-Sistemi Ambientali

- [Art. 69ter Riferimenti al Piano Strutturale](#)

C - colline argillose-sabbiose-ciottolose

Aree di pertinenza paesistica

- [Art. 44 Aree di pertinenza paesaggistica dei centri del Sistema urbano provinciale, dei centri storici e delle emergenze architettoniche puntuali](#)

UP1 - Aree di pertinenza paesistica dei nuclei storici tipo 1 e 2 e delle emergenze architettoniche puntuali

Area di pertinenza

Uso e Disegno del Suolo

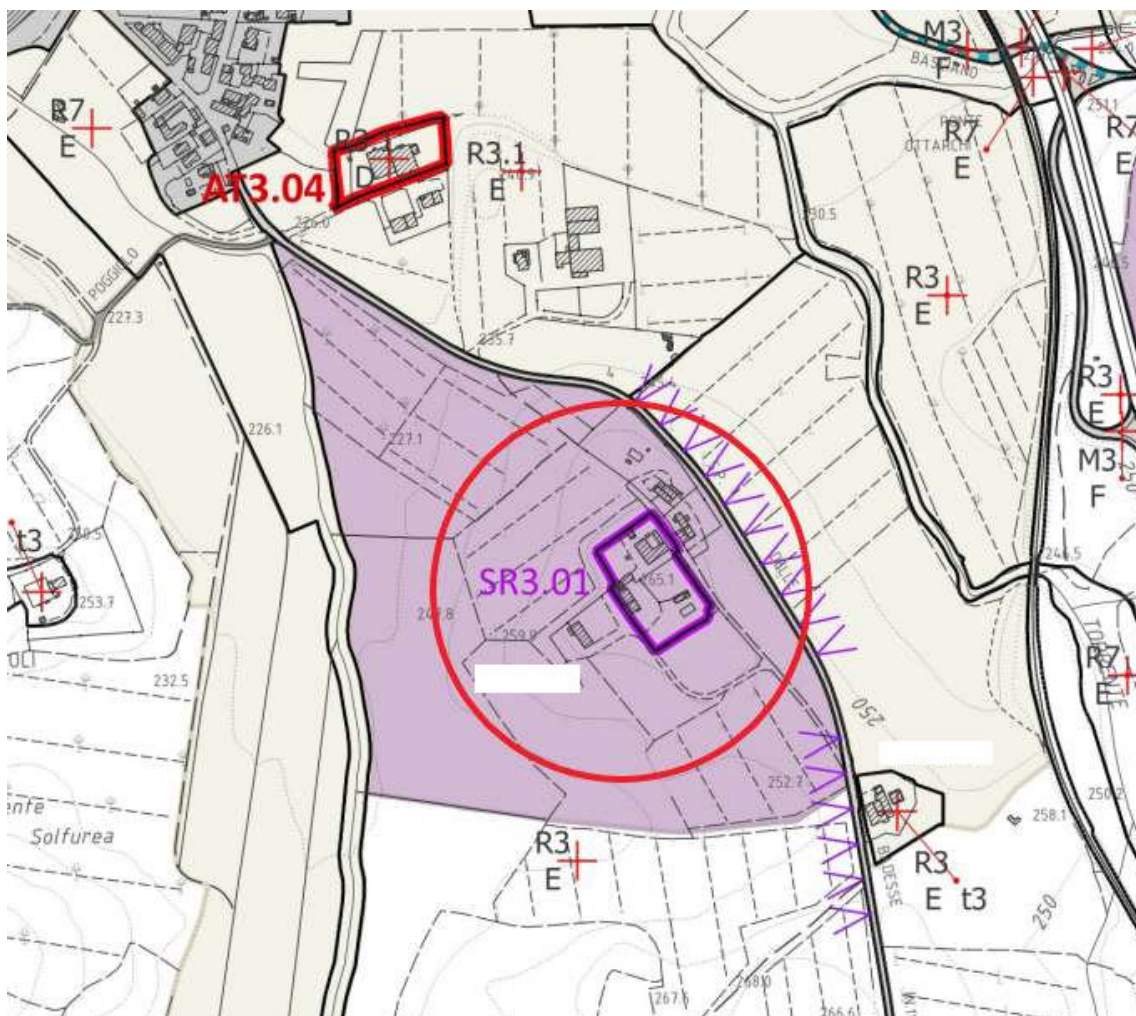
Nuclei storici ed emergenze architettoniche puntuali

- [Art. 28 NUCLEI STORICI ED EMERGENZE ARCHITETTONICHE PUNTUALI](#)

Aree agricole della collina argillosa-sabbiosa-ciottolosa e del sistema insediativo Cassia-Chiantigiana a maglia media

- [Art. 52 Aree agricole della collina argillosa-sabbiosa-ciottolosa e del sistema insediativo](#)





Estratto di mappa dal S.I.T. del Comune di Monteriggioni (SI) – Nuovo Piano Operativo

SR3.01 dell'art. 70 comma 4 e D.M. 1444-68 – B.S.A. (Bene Storico Artistico) art. 50

Per maggiori precisioni, vedesi i Certificati di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) allegati alla presente C.T.U. in fase di rilascio.



Risultanza catastale odierna, aggiornata al 30 Aprile 2024

Nuda proprieta' per 1/4, MONTERIGGIONI (SI) VIA UOPINI Lotto RR, Piano T-1, **F. 82, Part. 93**,
Cat. D/10, Rendita Euro: 1'022,58

Proprieta' per 1/6, MONTERIGGIONI (SI) VIA UOPINI Lotto RR, Piano T-1, **F. 82, Part. 93**,
Cat. D/10, Rendita Euro: 1'022,58

Proprieta' per 1000/1000, MONTERIGGIONI (SI) VIA SICILI Piano T-1, **F. 90, Part. 218, Sub. 2**,
Cat. A/2, Classe 3°, Consistenza 7 vani, Rendita Euro: 867,65

Proprieta' per 1000/1000 MONTERIGGIONI (SI) VIA SICILIA Piano T, **F. 90, Part. 218, Sub. 22**,
Cat. C/6, Classe 6°, Consistenza 14 mq., Rendita Euro: 57,84

Nuda proprieta' per 1/4 MONTERIGGIONI (SI) VIA UOPINI Piano T-1, **F. 82, Part. 12, Sub. 8**,
Cat. D/10, Rendita Euro: 3'888,00

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI) VIA UOPINI Piano T-1, **F. 82, Part. 12, Sub. 8**, Cat.
D/10, Rendita Euro: 3'888,00

Nuda proprieta' per 1/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 56, Part. 276**, Cat. SEMINATIVO, Classe 2°,
Consistenza 400 mq., R.D. Euro: 1,76, R.A. Euro: 1,34, Partita 2590

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 56, Part. 276**, Cat. SEMINATIVO, Classe 2°, Consistenza
400 mq., R.D. Euro: 1,76, R.A. Euro: 1,34, Partita 2590

Nuda proprieta' per 1/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 7**, Cat. BOSCO ALTO, Classe U, Consistenza
103 mq., R.D. Euro: 0,07, R.A. Euro: 0,01, Partita 4547



Proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 7**, Cat. BOSCO ALTO, Classe U, Consistenza 103 mq., R.D. Euro: 0,07, R.A. Euro: 0,01, Partita 4547

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 8**, Cat. BOSCO ALTO, Classe U, Consistenza 170 mq., R.D. Euro: 0,12, R.A. Euro: 0,02

Proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 8**, Cat. BOSCO ALTO, Classe U, Consistenza 170 mq., R.D. Euro: 0,12, R.A. Euro: 0,02

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 15**, Cat. PASCOLO CESPUGLIATO, Classe U, Consistenza 630 mq., R.D. Euro: 0,20, R.A. Euro: 0,10, Partita 1075

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 15**, Cat. PASCOLO CESPUGLIATO, Classe U, Consistenza 630 mq., R.D. Euro: 0,20, R.A. Euro: 0,10, Partita 1075

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 20**, Cat. VIGNETO, Classe U, Consistenza 11'890 mq., R.D. Euro: 79,83, R.A. Euro: 64,48

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 20**, Cat. VIGNETO, Classe U, Consistenza 11'890 mq., R.D. Euro: 79,83, R.A. Euro: 64,48

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 22**, Cat. BOSCO MISTO, Classe 1°, Consistenza 41'580 mq., R.D. Euro: 64,42, R.A. Euro: 12,88, Partita 1075

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 22**, Cat. BOSCO MISTO, Classe 1°, Consistenza 41'580 mq., R.D. Euro: 64,42, R.A. Euro: 12,88, Partita 1075

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 23**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 7'240 mq., R.D. Euro: 9,35, R.A. Euro: 11,22, Partita 1075

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 23**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 7'240 mq., R.D. Euro: 9,35, R.A. Euro: 11,22, Partita 1075



Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 24**

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 24**

Di cui Cat. VIGNETO (Porz. AA), Consistenza 8'700 mq., R.D. Euro: 58,41, R.A. Euro 47,18

Di cui Cat. SEMINATIVO (Porz. AB), Classe 5°, Consistenza 19'260 mq., R.D. Euro: 14,92, R.A. Euro: 19,89

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 25**

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 25**

Di cui Cat. VIGNETO (Porz. AA), Consistenza 10'000 mq., R.D. Euro: 67,14, R.A. Euro 54,23

Di cui Cat. ULIVETO (Porz. AB), Classe 3°, Consistenza 11'350 mq., R.D. Euro: 23,45, R.A. Euro: 26,38

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 26**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 1'320 mq., R.D. Euro: 1,70, R.A. Euro: 2,05, Partita 1075

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 26**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 1'320 mq., R.D. Euro: 1,70, R.A. Euro: 2,05, Partita 1075

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 27**, Cat. BOSCO MISTO, Classe 2°, Consistenza 850 mq., R.D. Euro: 1,10, R.A. Euro: 0,13, Partita 1075

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 27**, Cat. BOSCO MISTO, Classe 2°, Consistenza 850 mq., R.D. Euro: 1,10, R.A. Euro: 0,13, Partita 1075

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 29**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 31'060 mq., R.D. Euro: 40,10, R.A. Euro: 48,12, Partita 1075

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 29**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 31'060 mq. R.D. Euro: 40,10, R.A. Euro: 48,12, Partita 1075



Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 30**, Cat. BOSCO MISTO, Classe 1°, Consistenza 10'760 mq., R.D. Euro: 16,67, R.A. Euro: 3,33, Partita 1075

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 30**, Cat. BOSCO MISTO, Classe 1°, Consistenza 10'760 mq., R.D. Euro: 16,67, R.A. Euro: 3,33, Partita 1075

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 31**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 20'100 mq. R.D. Euro: 25,95, R.A. Euro: 31,14, Partita 4103

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 31**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 20'100 mq. R.D. Euro: 25,95, R.A. Euro: 31,14, Partita 4103

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 57**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 8'870 mq., R.D. Euro: 11,45, R.A. Euro: 13,74, Partita 1075

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 57**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 8'870 mq., R.D. Euro: 11,45, R.A. Euro: 13,74, Partita 1075

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 58**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 5'050 mq., R.D. Euro: 6,52, R.A. Euro: 7,82, Partita 1075

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 58**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 5'050 mq., R.D. Euro: 6,52, R.A. Euro: 7,82, Partita 1075

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 90**

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 90**

Di cui Cat. VIGNETO (Porz. AA), Consistenza 4'000 mq., R.D. Euro: 26,86, R.A. Euro: 21,69

Di cui Cat. SEMINATIVO (Porz. AB), Classe 3°, Consistenza 2'540 mq., R.D. Euro: 6,56, R.A. Euro: 6,56



Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 91**, Cat. SEMINATIVO, Classe 3°, Consistenza 620 mq., R.D. Euro: 1,60, R.A. Euro: 1,60, Partita 2590

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 91**, Cat. SEMINATIVO, Classe 3°, Consistenza 620 mq., R.D. Euro: 1,60, R.A. Euro: 1,60, Partita 2590

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 110**, Cat. VIGNETO, Classe U, Consistenza 38 mq., R.D. Euro: 0,26, R.A. Euro: 0,21, Partita 2590

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 110**, Cat. VIGNETO, Classe U, Consistenza 38 mq., R.D. Euro: 0,26, R.A. Euro: 0,21, Partita 2590

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 114**, Cat. VIGNETO, Classe U, Consistenza 36'510 mq., R.D. Euro: 245,13, R.A. Euro: 197,99

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 114**, Cat. VIGNETO, Classe U, Consistenza 36'510 mq., R.D. Euro: 245,13, R.A. Euro: 197,99

Nuda proprieta' per 1/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 115**, Cat. VIGNETO, Classe U, Consistenza 20'010 mq., R.D. Euro: 134,35, R.A. Euro: 108,51

Proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 115**, Cat. VIGNETO, Classe U, Consistenza 20'010 mq., R.D. Euro: 134,35, R.A. Euro: 108,51

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 121**, Cat. SEMINATIVO, Classe 3°, Consistenza 5'372 mq., R.D. Euro: 13,87, R.A. Euro: 13,87, Partita 4103

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 121**, Cat. SEMINATIVO, Classe 3°, Consistenza 5'372 mq., R.D. Euro: 13,87, R.A. Euro: 13,87, Partita 4103

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 123**

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 123**



Di cui Cat. VIGNETO (Porz. AA), Consistenza 8'000 mq., R.D. Euro: 53,71, R.A. Euro: 43,38

Di cui Cat. SEMINATIVO ARBORATO (Porz. AB), Classe 3°, Consistenza 1'092 mq., R.D. Euro: 2,54, R.A. Euro: 2,26

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 126**, Cat. SEMINATIVO ARBORATO, Classe 3°, Consistenza 1 mq., R.D. Euro: 0,01, R.A. Euro: 0,01, Partita 4103

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 126**, Cat. SEMINATIVO ARBORATO, Classe 3°, Consistenza 1 mq., R.D. Euro: 0,01, R.A. Euro: 0,01, Partita 4103

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 85, Part. 205**, Cat. ULIVETO VIGNETO, Classe 2°, Consistenza 81 mq., R.D. Euro: 0,29, R.A. Euro: 0,25, Partita 2590

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 85, Part. 205**, Cat. ULIVETO VIGNETO, Classe 2°, consistenza 81 mq., R.D. Euro: 0,29, R.A. Euro: 0,25, Partita 2590

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 164**, Cat. SEMINATIVO, Classe 3°, Consistenza 7'755 mq., R.D. Euro: 20,03, R.A. Euro: 20,03

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 164**, Cat. SEMINATIVO, Classe 3°, Consistenza 7'755 mq., R.D. Euro: 20,03, R.A. Euro: 20,03

Proprieta' per ½ SIENA (SI), **F. 115, Part. 23**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 16'680 mq., R.D. Euro: 21,54, R.A. Euro: 25,84, Partita 3836

Proprieta' per ½ SIENA (SI), **F. 115, Part. 24**, Cat. SEMINATIVO, Classe 3°, Consistenza 6'750 mq. R.D. Euro: 15,69, R.A. Euro: 15,69, Partita 3836



Risultanza catastale odierna, aggiornata al 30 Aprile 2024

Nuda proprieta' per $\frac{1}{4}$, MONTERIGGIONI (SI) VIA UOPINI Lotto RR, Piano T-1, **F. 82, Part. 93**,
Cat. D/10, Rendita Euro: 1'022,58

Proprieta' per $\frac{1}{6}$, MONTERIGGIONI (SI) VIA UOPINI Lotto RR, Piano T-1, **F. 82, Part. 93**,
Cat. D/10, Rendita Euro: 1'022,58

Proprieta' per 1000/1000, MONTERIGGIONI (SI) VIA SICILIA Piano 4, **F. 90, Part. 218, Sub. 8**,
Cat. A/2, Classe 3°, Consistenza 8 vani, Rendita Euro: 991,60, Partita 1160

Proprieta' per 1000/1000 MONTERIGGIONI (SI) VIA SICILI Piano T, **F. 90, Part. 218, Sub. 17**,
Cat. C/6, Classe 6°, Consistenza 14 mq., Rendita Euro: 57,84

Nuda proprieta' per $\frac{1}{4}$ MONTERIGGIONI (SI) VIA UOPIN Piano T-1, **F. 82, Part. 12, Sub. 8**,
Cat. D/10, Rendita Euro: 3'888,00

Proprieta' per $\frac{1}{6}$ MONTERIGGIONI (SI) VIA UOPINI Piano T-1, **F. 82, Part. 12, Sub. 8**, Cat.
D/10, Rendita Euro: 3'888,00

Nuda proprieta' per $\frac{1}{4}$ MONTERIGGIONI (SI), **F. 56, Part. 276**, Cat. SEMINATIVO, Classe 2°,
Consistenza 400 mq., R.D. Euro: 1,76, R.A. Euro: 1,34, Partita 2590

Proprieta' per $\frac{1}{6}$ MONTERIGGIONI (SI), **F. 56, Part. 276**, Cat. SEMINATIVO, Classe 2°, Consistenza
400 mq., R.D. Euro: 1,76, R.A. Euro: 1,34, Partita 2590

Nuda proprieta' per $\frac{1}{4}$ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 7**, Cat. BOSCO ALTO, Classe U, Consistenza
103 mq., R.D. Euro: 0,07, R.A. Euro: 0,01, Partita 4547



Proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 7**, Cat. BOSCO ALTO, Classe U, Consistenza 103 mq., R.D. Euro: 0,07, R.A. Euro: 0,01, Partita 4547

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 8**, Cat. BOSCO ALTO, Classe U, Consistenza 170 mq., R.D. Euro: 0,12, R.A. Euro: 0,02

Proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 8**, Cat. BOSCO ALTO, Classe U, Consistenza 170 mq., R.D. Euro: 0,12, R.A. Euro: 0,02

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 15**, Cat. PASCOLO CESPUGLIATO, Classe U, Consistenza 630 mq., R.D. Euro: 0,20, R.A. Euro: 0,10, Partita 1075

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 15**, Cat. PASCOLO CESPUGLIATO, Classe U, Consistenza 630 mq., R.D. Euro: 0,20, R.A. Euro: 0,10, Partita 1075

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 20**, Cat. VIGNETO, Classe U, Consistenza 11'890 mq., R.D. Euro: 79,83, R.A. Euro: 64,48

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 20**, Cat. VIGNETO, Classe U, Consistenza 11'890 mq., R.D. Euro: 79,83, R.A. Euro: 64,48

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 22**, Cat. BOSCO MISTO, Classe 1°, Consistenza 41'580 mq., R.D. Euro: 64,42, R.A. Euro: 12,88, Partita 1075

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 22**, Cat. BOSCO MISTO, Classe 1°, Consistenza 41'580 mq., R.D. Euro: 64,42, R.A. Euro: 12,88, Partita 1075

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 23**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 7'240 mq., R.D. Euro: 9,35, R.A. Euro: 11,22, Partita 1075

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 23**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 7'240 mq., R.D. Euro: 9,35, R.A. Euro: 11,22, Partita 1075



Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 24**

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 24**

Di cui Cat. VIGNETO (Porz. AA), Consistenza 8'700 mq., R.D. Euro: 58,41, R.A. Euro 47,18

Di cui Cat. SEMINATIVO (Porz. AB), Classe 5°, Consistenza 19'260 mq., R.D. Euro: 14,92, R.A. Euro: 19,89

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 25**

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 25**

Di cui Cat. VIGNETO (Porz. AA), Consistenza 10'000 mq., R.D. Euro: 67,14, R.A. Euro 54,23

Di cui Cat. ULIVETO (Porz. AB), Classe 3°, Consistenza 11'350 mq., R.D. Euro: 23,45, R.A. Euro: 26,38

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 26**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 1'320 mq., R.D. Euro: 1,70, R.A. Euro: 2,05, Partita 1075

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 26**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 1'320 mq., R.D. Euro: 1,70, R.A. Euro: 2,05, Partita 1075

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 27**, Cat. BOSCO MISTO, Classe 2°, Consistenza 850 mq., R.D. Euro: 1,10, R.A. Euro: 0,13, Partita 1075

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 27**, Cat. BOSCO MISTO, Classe 2°, Consistenza 850 mq., R.D. Euro: 1,10, R.A. Euro: 0,13, Partita 1075

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 29**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 31'060 mq., R.D. Euro: 40,10, R.A. Euro: 48,12, Partita 1075

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 29**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 31'060 mq. R.D. Euro: 40,10, R.A. Euro: 48,12, Partita 1075



Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 30**, Cat. BOSCO MISTO, Classe 1°, Consistenza 10'760 mq., R.D. Euro: 16,67, R.A. Euro: 3,33, Partita 1075

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 30**, Cat. BOSCO MISTO, Classe 1°, Consistenza 10'760 mq., R.D. Euro: 16,67, R.A. Euro: 3,33, Partita 1075

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 31**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 20'100 mq. R.D. Euro: 25,95, R.A. Euro: 31,14, Partita 4103

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 31**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 20'100 mq. R.D. Euro: 25,95, R.A. Euro: 31,14, Partita 4103

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 57**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 8'870 mq., R.D. Euro: 11,45, R.A. Euro: 13,74, Partita 1075

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 57**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 8'870 mq., R.D. Euro: 11,45, R.A. Euro: 13,74, Partita 1075

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 58**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 5'050 mq., R.D. Euro: 6,52, R.A. Euro: 7,82, Partita 1075

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 58**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 5'050 mq., R.D. Euro: 6,52, R.A. Euro: 7,82, Partita 1075

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 90**

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 90**

Di cui Cat. VIGNETO (Porz. AA), Consistenza 4'000 mq., R.D. Euro: 26,86, R.A. Euro: 21,69

Di cui Cat. SEMINATIVO (Porz. AB), Classe 3°, Consistenza 2'540 mq., R.D. Euro: 6,56, R.A. Euro: 6,56



Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 91**, Cat. SEMINATIVO, Classe 3°, Consistenza 620 mq., R.D. Euro: 1,60, R.A. Euro: 1,60, Partita 2590

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 91**, Cat. SEMINATIVO, Classe 3°, Consistenza 620 mq., R.D. Euro: 1,60, R.A. Euro: 1,60, Partita 2590

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 110**, Cat. VIGNETO, Classe U, Consistenza 38 mq., R.D. Euro: 0,26, R.A. Euro: 0,21, Partita 2590

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 110**, Cat. VIGNETO, Classe U, Consistenza 38 mq., R.D. Euro: 0,26, R.A. Euro: 0,21, Partita 2590

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 114**, Cat. VIGNETO, Classe U, Consistenza 36'510 mq., R.D. Euro: 245,13, R.A. Euro: 197,99

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 114**, Cat. VIGNETO, Classe U, Consistenza 36'510 mq., R.D. Euro: 245,13, R.A. Euro: 197,99

Nuda proprieta' per 1/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 115**, Cat. VIGNETO, Classe U, Consistenza 20'010 mq., R.D. Euro: 134,35, R.A. Euro: 108,51

Proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 115**, Cat. VIGNETO, Classe U, Consistenza 20'010 mq., R.D. Euro: 134,35, R.A. Euro: 108,51

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 121**, Cat. SEMINATIVO, Classe 3°, Consistenza 5'372 mq., R.D. Euro: 13,87, R.A. Euro: 13,87, Partita 4103

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 121**, Cat. SEMINATIVO, Classe 3°, Consistenza 5'372 mq., R.D. Euro: 13,87, R.A. Euro: 13,87, Partita 4103

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 123**

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 123**



Di cui Cat. VIGNETO (Porz. AA), Consistenza 8'000 mq., R.D. Euro: 53,71, R.A. Euro: 43,38

Di cui Cat. SEMINATIVO ARBORATO (Porz. AB), Classe 3°, Consistenza 1'092 mq., R.D. Euro: 2,54, R.A. Euro: 2,26

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 126**, Cat. SEMINATIVO ARBORATO, Classe 3°, Consistenza 1 mq., R.D. Euro: 0,01, R.A. Euro: 0,01, Partita 4103

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 126**, Cat. SEMINATIVO ARBORATO, Classe 3°, Consistenza 1 mq., R.D. Euro: 0,01, R.A. Euro: 0,01, Partita 4103

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 85, Part. 205**, Cat. ULIVETO VIGNETO, Classe 2°, Consistenza 81 mq., R.D. Euro: 0,29, R.A. Euro: 0,25, Partita 2590

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 85, Part. 205**, Cat. ULIVETO VIGNETO, Classe 2°, consistenza 81 mq., R.D. Euro: 0,29, R.A. Euro: 0,25, Partita 2590

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 164**, Cat. SEMINATIVO, Classe 3°, Consistenza 7'755 mq., R.D. Euro: 20,03, R.A. Euro: 20,03

Nuda proprieta' per ¼ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 164**, Cat. SEMINATIVO, Classe 3°, Consistenza 7'755 mq., R.D. Euro: 20,03, R.A. Euro: 20,03

Proprieta' per ½ SIENA (SI), **F. 115, Part. 23**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 16'680 mq., R.D. Euro: 21,54, R.A. Euro: 25,84, Partita 3836

Proprieta' per ½ SIENA (SI), **F. 115, Part. 24**, Cat. SEMINATIVO, Classe 3°, Consistenza 6'750 mq. R.D. Euro: 15,69, R.A. Euro: 15,69, Partita 3836



Risultanza catastale odierna, aggiornata al 30 Aprile 2024

(deceduto)

Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI) VIA UOPIN Lotto RR, Piano T-1, **F. 82, Part. 93**, Cat.
D/10, Rendita Euro: 1'022,58

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI) VIA UOPINI Lotto RR, Piano T-1, **F. 82, Part. 93**, Cat.
D/10, Rendita Euro: 1'022,58

Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI) VIA UOPINI Piano T-1, **F. 82, Part. 12, Sub. 9**, Cat.
D/10, Rendita Euro: 3'888,00

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI) VIA UOPINI , Piano T-1, **F. 82, Part. 12, Sub. 8**, Cat.
D/10, Rendita Euro: 3'888,00

Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 56, Part. 276**, Cat. SEMINATIVO, Classe 2°, Consistenza
400 mq., R.D. Euro: 1,76, R.A. Euro: 1,34, Partita 2590

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 56, Part. 276**, Cat. SEMINATIVO, Classe 2°, Consistenza
400 mq., R.D. Euro: 1,76, R.A. Euro: 1,34, Partita 2590

Usufrutto per ½ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 7**, Cat. BOSCO ALTO, Classe U, Consistenza 103
mq., R.D. Euro: 0,07, R.A. Euro: 0,01, Partita 4547

Usufrutto per ½ MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 8**, Cat. BOSCO ALTO, Classe U, Consistenza 170
mq., R.D. Euro: 0,12, R.A. Euro: 0,02



Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 15**, Cat. PASCOLO CESPUGLIATO, Classe U, Consistenza 630 mq., R.D. Euro: 0,20, R.A. Euro: 0,10, Partita 1075

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 15**, Cat. PASCOLO CESPUGLIATO, Classe U, Consistenza 630 mq., R.D. Euro: 0,20, R.A. Euro: 0,10, Partita 1075

Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 20**, Cat. VIGNETO, Classe U, Consistenza 11'890 mq., R.D. Euro: 79,83, R.A. Euro: 64,48

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 20**, Cat. VIGNETO, Classe U, Consistenza 11'890 mq., R.D. Euro: 79,83, R.A. Euro: 64,48

Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 22**, Cat. BOSCO MISTO, Classe 1°, Consistenza 41'580 mq., R.D. Euro: 64,42, R.A. Euro: 12,88, Partita 1075

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 22**, Cat. BOSCO MISTO, Classe 1°, Consistenza 41'580 mq., R.D. Euro: 64,42, R.A. Euro: 12,88, Partita 1075

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 23**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 7'240 mq., R.D. Euro: 9,35, R.A. Euro: 11,22, Partita 1075

Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 23**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 7'240 mq., R.D. Euro: 9,35, R.A. Euro: 11,22, Partita 1075

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 24**

Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 24**

Di cui Cat. VIGNETO (Porz. AA), Consistenza 8'700 mq., R.D. Euro: 58,41, R.A. Euro 47,18

Di cui Cat. SEMINATIVO (Porz. AB), Classe 5°, Consistenza 19'260 mq., R.D. Euro: 14,92, R.A. Euro: 19,89



Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 25**

Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 25**

Di cui Cat. VIGNETO (Porz. AA), Consistenza 10'000 mq., R.D. Euro: 67,14, R.A. Euro 54,23

Di cui Cat. ULIVETO (Porz. AB), Classe 3°, Consistenza 11'350 mq., R.D. Euro: 23,45, R.A. Euro: 26,38

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 26**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 1'320 mq., R.D. Euro: 1,70, R.A. Euro: 2,05, Partita 1075

Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 26**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 1'320 mq., R.D. Euro: 1,70, R.A. Euro: 2,05, Partita 1075

Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 27**, Cat. BOSCO MISTO, Classe 2°, Consistenza 850 mq., R.D. Euro: 1,10, R.A. Euro: 0,13, Partita 1075

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 27**, Cat. BOSCO MISTO, Classe 2°, Consistenza 850 mq., R.D. Euro: 1,10, R.A. Euro: 0,13, Partita 1075

Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 29**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 31'060 mq., R.D. Euro: 40,10, R.A. Euro: 48,12, Partita 1075

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 29**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 31'060 mq., R.D. Euro: 40,10, R.A. Euro: 48,12, Partita 1075

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 30**, Cat. BOSCO MISTO, Classe 1°, Consistenza 10'760 mq., R.D. Euro: 16,67, R.A. Euro: 3,33, Partita 1075

Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 30**, Cat. BOSCO MISTO, Classe 1°, Consistenza 10'760 mq., R.D. Euro: 16,67, R.A. Euro: 3,33, Partita 1075



Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 31**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 20'100 mq., R.D. Euro: 25,95, R.A. Euro: 31,14, Partita 4103

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 31**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 20'100 mq., R.D. Euro: 25,95, R.A. Euro: 31,14, Partita 4103

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 57**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 8'870 mq., R.D. Euro: 11,45, R.A. Euro: 13,74, Partita 1075

Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 57**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 8'870 mq., R.D. Euro: 11,45, R.A. Euro: 13,74, Partita 1075

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 58**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 5'050 mq., R.D. Euro: 6,52, R.A. Euro: 7,82, Partita 1075

Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 58**, Cat. SEMINATIVO, Classe 4°, Consistenza 5'050 mq., R.D. Euro: 6,52, R.A. Euro: 7,82, Partita 1075

Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 90**

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 90**

Di cui Cat. VIGNETO (Porz. AA), Consistenza 4'000 mq., R.D. Euro: 26,86, R.A. Euro: 21,69

Di cui Cat. SEMINATIVO (Porz. AB), Classe 3°, Consistenza 2'540 mq., R.D. Euro: 6,56, R.A. Euro: 6,56

Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 91**, Cat. SEMINATIVO, Classe 3°, consistenza 620 mq., R.D. Euro: 1,60, R.A. Euro: 1,60, Partita 2590

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 91**, Cat. SEMINATIVO, Classe 3°, Consistenza 620 mq., R.D. Euro: 1,60, R.A. Euro: 1,60, Partita 2590



Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 110**, Cat. VIGNETO, Classe U, Consistenza 38 mq., R.D. Euro: 0,26, R.A. Euro: 0,21, Partita 2590

Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 110**, Cat. VIGNETO, Classe U, Consistenza 38 mq., R.D. Euro: 0,26, R.A. Euro: 0,21, Partita 2590

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 114**, Cat. VIGNETO, Classe U, Consistenza 36'510 mq., R.D. Euro: 245,13, R.A. Euro: 197,99

Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 114**, Cat. VIGNETO, Classe U, Consistenza 36'510 mq., R.D. Euro: 245,13, R.A. Euro: 197,99

Usufrutto per 1/2 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 115**, Cat. VIGNETO, Classe U, Consistenza 20'010 mq., R.D. Euro: 134,35, R.A. Euro: 108,51

Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 121**, Cat. SEMINATIVO, Classe 3°, Consistenza 5'372 mq., R.D. Euro: 13,87, R.A. Euro: 13,87, Partita 4103

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 121**, Cat. SEMINATIVO, Classe 3°, Consistenza 5'372 mq., R.D. Euro: 13,87, R.A. Euro: 13,87, Partita 4103

Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 123**

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 123**

Di cui Cat. VIGNETO (Porz. AA), Consistenza 8'000 mq., R.D. Euro: 53,71, R.A. Euro: 43,38

Di cui Cat. SEMINATIVO ARBORATO (Porz. AB), Classe 3°, Consistenza 1'092 mq., R.D. Euro: 2,54, R.A. Euro: 2,26

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), **F. 82, Part. 126**, Cat. SEMINATIVO ARBORATO, Classe 3°, Consistenza 1 mq., R.D. Euro: 0,01, R.A. Euro: 0,01, Partita 4103



Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI), F. 82, Part. 126, Cat. SEMINATIVO ARBORATO, Classe 3°, Consistenza 1 mq., R.D. Euro: 0,01, R.A. Euro: 0,01, Partita 4103

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), F. 85, Part. 205, Cat. ULIVETO VIGNETO, Classe 2°, Consistenza 81 mq., R.D. Euro: 0,29, R.A. Euro: 0,25, Partita 2590

Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI), F. 85, Part. 205, Cat. ULIVETO VIGNETO, Classe 2°, Consistenza 81 mq. R.D. Euro: 0,29, R.A. Euro: 0,25, Partita 2590

Usufrutto per 2/4 MONTERIGGIONI (SI), F. 82, Part. 164, Cat. SEMINATIVO, Classe 3°, Consistenza 7'755 mq., R.D. Euro: 20,03, R.A. Euro: 20,03

Proprieta' per 1/6 MONTERIGGIONI (SI), F. 82, Part. 164, Cat. SEMINATIVO, Classe 3°, Consistenza 7'755 mq., R.D. Euro: 20,03, R.A. Euro: 20,03

Tuttavia gli immobili risultano ad oggi di proprietà per 1/2 ciascuno dei signori

sopra generalizzati, come già indicato nell'ultima Relazione Notarile agli atti del 24/07/2023.

Si allegano alla presente C.T.U. le note di trascrizione per ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' a seguito dell'ATTO PER CAUSA DI MORTE del sig. deceduto in data RIMANGONO SOLTANTO DA EFFETTUARE LE VOLTURE, PER AGGIORNARE LE INTETAZIONI CATASTALI.



Quesito 7)

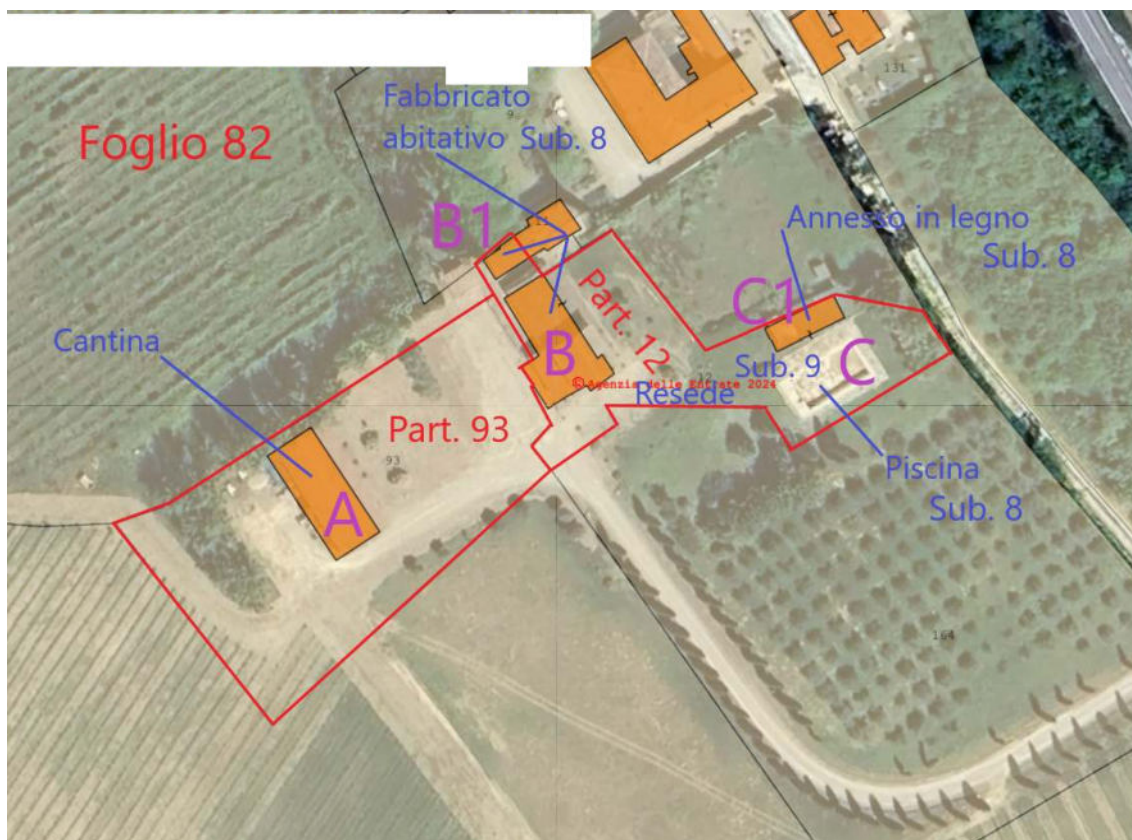
Descrizione dei beni

Monteriggioni (SI)

Trattasi di un compendio immobiliare rurale destinato all'attività agricola composto essenzialmente da due fabbricati principali. Nello specifico una cantina (part. 93) Fabbricato **"A"**, un casolare composto da 7 piccoli appartamenti (part. 12 - sub. 8) Fabbricato **"B"**, una piccola porzione di altro fabbricato dove insistono altri due mini alloggi (part. 12 - sub. 8) Fabbricato **"B1"**, una piscina (part. 12 - sub. 8) Fabbricato **"C"**, un annesso in legno (part. 12 - sub. 8) Fabbricato **"C1"** ed il resede circostante (part. 12 - sub. 9) di circa 1'600 mq. Questo lotto si completa inoltre con una serie di terreni (26 particelle di terreni totali) collocati nelle vicinanze e che comprendono vari tipi di coltura, tra cui seminativo, pascolo, bosco e anche vigneto e uliveto, per un totale di 275'352,00 mq. pari a 27 Ha – 53 Are – 52 Ca, di cui vigneti a **"DOCG CHIANTI"** e **"IGT TOSCANA"**. La comprende inoltre anche altri due appezzamenti di terreno posti nel Comune di Siena (SI), in località Cerchiaia, destinati a seminativo per un totale di 23'430 mq., pari a 2 Ha – 34 Are – 30 Ca.

Il casolare è collocato in buona posizione, in prossimità di Via Uopini, a circa 11 km. di distanza dalla Città di Siena e a 1,5 km. dalla località di Badesse dove è presente il raccordo autostradale Firenze – Siena. Qui di seguito si allega una mappa esplicativa per meglio individuare i beni immobili sopra generalizzati.

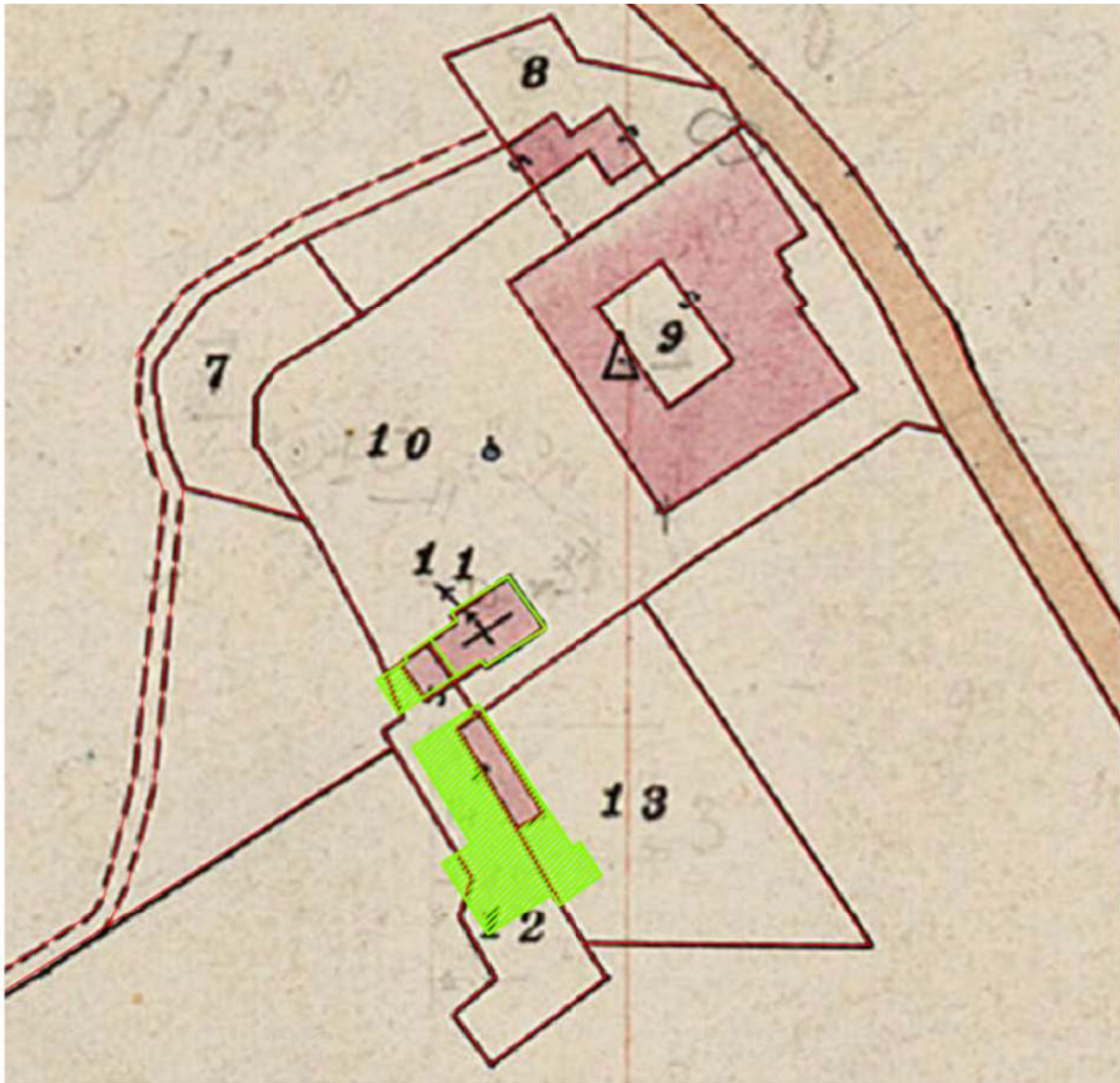




Il fabbricato destinato ad abitazioni (part. 12 – sub. 8) tratta di un tipico casale originariamente costruito antecedentemente alla costituzione delle mappe di impianto (fine anni 30' inizi anni 40') ed evidentemente ampliato in tempi successivi, dalle ricerche effettuate sembra risalire verso la fine della II guerra mondiale.

Qui di seguito, evidenziato con retino verde, si evincono le due superfici in aumento che presumibilmente sono state realizzate nel dopoguerra e antecedentemente alla data del 1 Settembre 1967.





Estratto dalla mappa catastale di impianto, risalente tra la fine degli anni 30' e gli inizi degli anni

40'



FABBRICATO "A"



Il fabbricato "A", ovvero la cantina (categoria Catastale D10, part. 93) trattasi di un annesso agricolo costruito originariamente nel 1996 a servizio dell'azienda

Si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo (soppalco). Al piano terra si trova la cantina vera e propria composta da una stanza ingresso, un locale ufficio, una zona centrale destinata a magazzino, un servizio igienico con anti-bagno ed un ampio locale a cantina, il tutto per una superficie calpestabile (netta) di 232 mq. Al piano primo, accessibile tramite una scala interna, si sviluppa un soppalco dove si colloca uno studio nel sottotetto di 45 mq. calpestabili.

La struttura è in cemento armato con tamponatura in mattoni di laterizio, la copertura in metallo sorretto da capriate. Il manto di copertura in tegole e coppi di laterizio. I pavimenti sono in parte in gres ed in parte in cemento in c.l.s. Industriale. Gli infissi sono in parte in legno ed in parte in metallo e vetro semplice.



E' presente l'allaccio alla rete idrica (ma non utilizzata) oltre ad una adduzione di acqua proveniente da pozzo artesiano privato, rete elettrica, fognaria pubblica ed è dotato di gas G.P.L. (NO metano) a servizio di una caldaia interna posta nel locale bagno (attualmente NON funzionante).

Le condizioni di manutenzione sono appena sufficienti e discreto il grado di rifinitura per quanto concerne questi tipi di edifici. Scarso invece lo stato conservativo della struttura. Si segnala infatti una lesione agli elementi portanti evidenziata sul prospetto Nord-Ovest (lato verso valle), causata presumibilmente da uno smottamento verso valle del terreno di riporto su cui poggia il confine dell'edificio. Si segnala altresì alcune macchie di umidità di risalita all'interno della cantina.

Questo immobile si completa con la particella 93 circostante all'edificio, che anche se censita al Catasto Terreni, funge da resede di pertinenza di circa 3'210 mq.



Particolare della lesione strutturale lato Nord-Ovest, dovuta dallo smottamento del terreno verso valle



FABBRICATO "B"



Il Fabbricato "B" tratta dell'edificio rurale principale, è censito catastalmente anch'esso come D10 (part. 12, sub. 8). Tale fabbricato ha una origine, come già detto, compresa tra gli anni 40 e gli anni 50', all'interno insistono attualmente 5 mini alloggi al piano terra (di cui due formati solo da camera e bagno) e altri 2 piccoli appartamenti al piano primo composti da camera, cucina/soggiorno e servizio igienico. Il tutto per una superficie calpestabile (netta) di 235 mq.

Il piano primo è accessibile tramite una scala esterna in muratura che termina con una loggia. Sotto a tale loggia insiste un ripostiglio esterno e due porticati, sul prospetto Ovest è presente una tettoia impermeabile in legno ed interposte mezzane libera sui 3 lati di quasi 34 mq.

La struttura portante è in muratura di pietra mista a mattoni pieni di laterizio faccia vista, i solai sono in legno e mezzane in cotto, così come il manto di copertura con sovrastante scempiato in tegole e coppi. I pavimenti in cotto, rivestimenti in gres porcellanato e ceramica, gli infissi in legno



e vetro camera.

E' presente l'allaccio alla rete idrica (ma non utilizzata) oltre ad una adduzione di acqua proveniente da pozzo artesiano privato, rete elettrica, fognaria pubblica ed è dotato di gas G.P.L. (NO metano) a servizio di una caldaia interna posta nel ripostiglio esterno sottoscala (attualmente NON funzionante, rimossa e sostituita recentemente con degli scaldabagno elettrici per l'acqua calda sanitaria). Termosifoni NON funzionanti.

Le condizioni di manutenzione generali dell'intero fabbricato sono insufficienti per la quasi totalità degli alloggi generalizzati. Appena sufficiente il grado di rifinitura per quanto concerne questi tipi di edifici legati all'attività agrituristica. Si percepisce un complessivo stato di abbandono del complesso, con il conseguente logorio degli impianti e dei materiali.

FABBRICATO "B1"



Il Fabbricato "B1" tratta di un piccolo annesso rurale costruito in adiacenza ad un altro edificio escluso dal presente pignoramento, è censito catastalmente insieme al fabbricato "B" come D10 (part. 12, sub. 8). Tale fabbricato ha una origine, come già detto, compresa tra gli anni 40 e gli anni 50, all'interno insistono attualmente 2 mini alloggi al piano terra, composti da camera e servizio igienico, per una superficie netta di entrambi pari a 34 mq.

I due locali hanno direttamente accesso dall'esterno, la struttura portante è in muratura di pietra mista a mattoni pieni di laterizio faccia vista, i solai sono in legno e mezzane in cotto, così come il manto di copertura con sovrastante scempiato in tegole e coppi. I pavimenti in cotto, rivestimenti in gres porcellanato e ceramica, gli infissi in legno e vetro camera.

E' presente l'allaccio alla rete idrica (ma non utilizzata) oltre ad una adduzione di acqua proveniente da pozzo artesiano privato, rete elettrica, fognaria pubblica ed è dotato di gas G.P.L. (NO metano) a servizio di una caldaia interna posta nel ripostiglio esterno sottoscala dell'edificio "B" (attualmente NON funzionante, rimossa e sostituita recentemente con degli scaldabagno elettrici per l'acqua calda sanitaria). Termosifoni NON funzionanti.

Le condizioni di manutenzione generali sono scarse, insufficiente il grado di rifinitura per quanto concerne questi tipi di edifici legati all'attività agrituristica. Si percepisce un complessivo stato di abbandono del complesso, con il conseguente logorio degli impianti e dei materiali. E' presente oltretutto una non trascurabile lesione strutturale localizzata sull'alloggio adiacente al fabbricato alieno. I due corpi fabbrica oggetto di esecuzione che sono stati realizzati in epoche molto più recenti rispetto al fabbricato principale. Essi si stanno lentamente "staccando" dal più solido fabbricato di terzi, a causa di uno smottamento verso valle del terreno su cui poggia l'edificio e che culmina in prossimità dell'aia di fronte a dette unità, ma ricadente della adiacente particella 93.





Particolare delle lesioni (interne e esterne) provocate dallo smottamento del terreno verso valle



FABBRICATO "C"



Il Fabbricato "C" tratta di una piscina interrata in muratura, è censita catastalmente insieme al fabbricato "B" come D10 (part. 12, sub. 8). La costruzione di tale struttura risale al 2001.

La vasca ha una profondità costante di 1,45 ml. e le sue dimensioni sono di 14,00 ml. X 7,00 ml. per una superficie totale di 98,00 mq.

Le condizioni di manutenzione sono scarse. Si percepisce uno stato di abbandono della struttura, con il conseguente logorio degli impianti e dei materiali. Sul fondo del bacino è comparsa una coltre di alghe che impedisce di constatare la presenza di lesioni alla vasca. Detto questo, la presenza di acqua piovana ristagnante, porterebbe a pensare che l'integrità dell'impermeabilizzazione si sia conservata.



FABBRICATO "C1"



Il Fabbricato "C1" tratta di un annesso coperto in legno, con sala e piccolo locale cucina chiuso sul perimetro da pannellature di vetro. E' censito catastalmente insieme al fabbricato "B" come D10 (part. 12, sub. 8). La costruzione di tale struttura risale presumibilmente al 2002, in occasione del titolo autorizzativo rilasciato.

Attualmente ricopre una superficie di circa 72,50 mq., copertura con struttura a padiglione in legno con altezza massima di 3,20 ml. e altezza minima di 2,30 ml.

DETTA STRUTTURA E' STATA REALIZZATA COMPLETAMENTE IN DIFFORMITA' AL TITOLO EDILIZIO AUTORIZZATIVO RILASCIATO (per i dettagli, vedesi più avanti al paragrafo "accertamenti urbanistici").



TERRENI CIRCOSTANTI

Come già detto in precedenza, questo lotto si completa con 26 particelle di terreni, che perlopiù consistono nelle colture di seminativo, vigneto, bosco, uliveto e in piccolissima parte a pascolo; per un totale di 275'352,00 mq.

Qui di seguito allego una tabella per meglio generalizzare in dettaglio le consistenze suddivise per coltura.

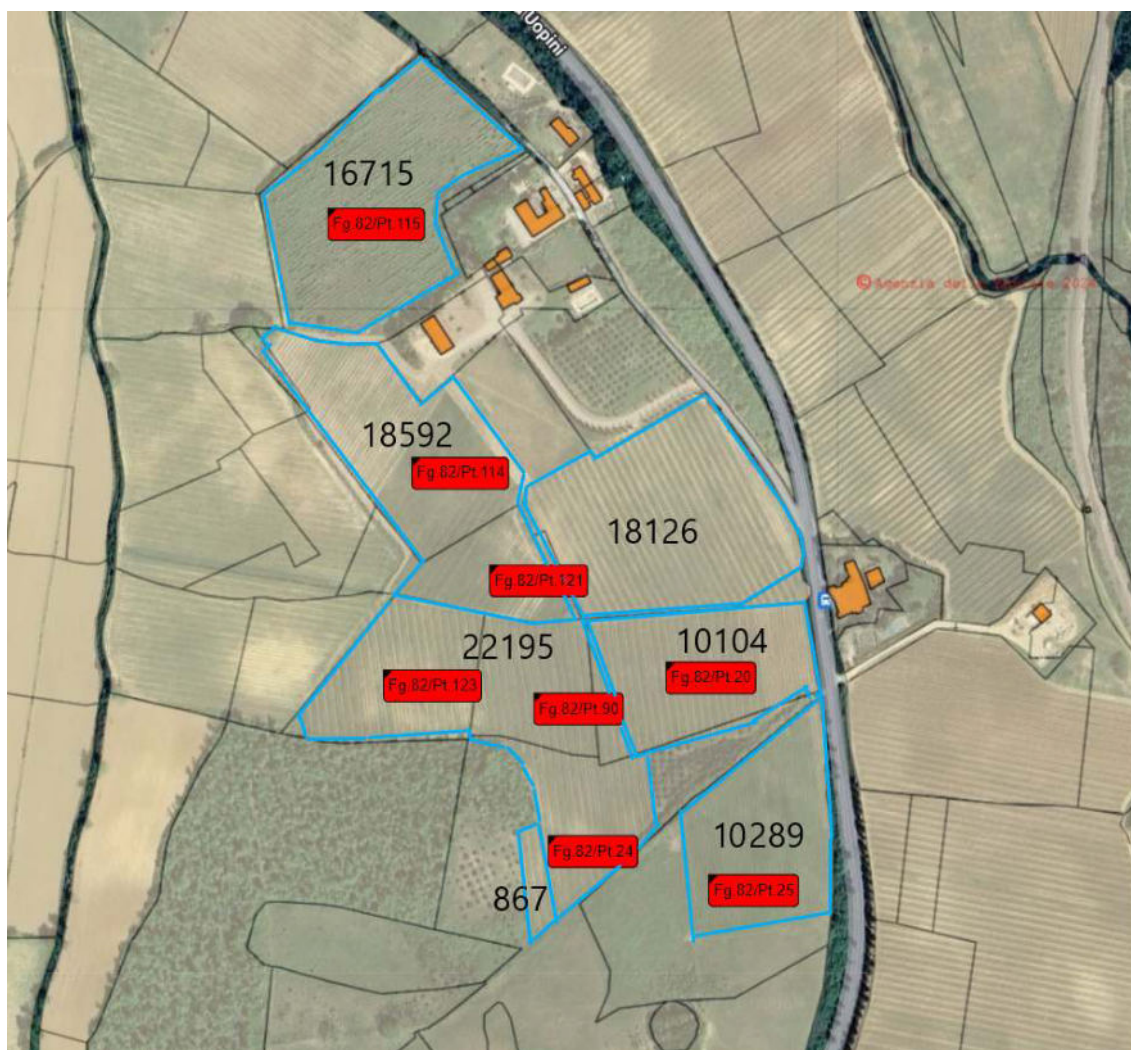
N. progressivo	COLTURA	IDENTIFICATIVI CAT.	TOTALE mq.	SEMINATIVO mq.	BOSCO mq.	PASCOLO mq.	VIGNETO mq.	ULIVETO mq.
1	SEMINATIVO	F. 56 – Part. 276	400	400				
2	BOSCO ALTO	F. 82 – Part. 7	103		103			
3	BOSCO ALTO	F. 82 – Part. 8	170		170			
4	PASCOLO CESPUGLIATO	F. 82 – Part. 15	630			630		
5	VIGNETO	F. 82 – Part. 20	11890				11890	
6	BOSCO MISTO	F. 82 – Part. 22	41580		41580			
7	SEMINATIVO	F. 82 – Part. 23	7240	7240				
8	AA VIGNETO	F. 82 – Part. 24	8700				8700	
	AB SEMINATIVO	F. 82 – Part. 24	19260	19260				
9	AA VIGNETO	F. 82 – Part. 25	10000				10000	
	AB ULIVETO	F. 82 – Part. 25	11350					11350
10	SEMINATIVO	F. 82 – Part. 26	1320	1320				
11	BOSCO MISTO	F. 82 – Part. 27	850		850			
12	SEMINATIVO	F. 82 – Part. 29	31060	31060				
13	BOSCO MISTO	F. 82 – Part. 30	10760		10760			
14	SEMINATIVO	F. 82 – Part. 31	20100	20100				
15	SEMINATIVO	F. 82 – Part. 57	8870	8870				
16	SEMINATIVO	F. 82 – Part. 58	5050	5050				
17	AA VIGNETO	F. 82 – Part. 90	4000				4000	
	AB SEMINATIVO	F. 82 – Part. 90	2540	2540				
18	SEMINATIVO	F. 82 – Part. 91	620	620				
19	VIGNETO	F. 82 – Part. 110	38				38	
20	VIGNETO	F. 82 – Part. 114	36510				36510	
21	VIGNETO	F. 82 – Part. 115	20010				20010	
22	SEMINATIVO	F. 82 – Part. 121	5372	5372				
23	AA VIGNETO	F. 82 – Part. 123	8000				8000	
	AB SEMINATIVO ARBORATO	F. 82 – Part. 123	1092	1092				
24	SEMINATIVO ARBORATO	F. 82 – Part. 126	1	1				
25	ULIVETO VIGNETO	F. 85 – Part. 205	81				40,5	40,5
26	SEMINATIVO	F. 82 – Part. 164	7755	7755				
			275352	110680	53463	630	99188,5	11390,5



I diritti dei vigneti, come da ispezione eseguita su ARTEA, sono intestati a

e hanno una superficie rivendicabile a “DOCG CHIANTI” pari a 74'000 mq. (7,4 ettari) e restanti 22'888 mq. a “IGT TOSCANA”, per un totale complessivo di 96'888 mq., pari a 09 Ha 68 Are 88 Ca. Risultano ulteriori diritti su altri terreni di cui ne era stata richiesta la trasformazione in vigneti, ma le relative autorizzazioni sono scadute.

Qui di seguito allego un estratto per individuare in modo particolareggiato gli effettivi appezzamenti in essere, evidenziando sia la particella catastale che la superficie a vite.



Le vigne sono comprese tra un età media di 15 e 20 anni circa (solo un lotto ha una data di impianto che proviene dal 1974) ed hanno una percentuale di fallanze che va dal 10 al 30 % (solo un vigneto ha circa il 70%). Lo stato è perlopiù mediocre a causa di una necessaria ripalificazione. I vitigni sono per la maggior parte costituiti da Cabernet Sauvignon e Sangiovese Nero, in piccola parte da Colorino e Canaiolo Nero.



Il resto dei terreni è compreso da delle aree di minor valore economico, per la maggior parte costituiti da prati incolti e qualche radura a bosco sparsa. L'uliveto segnalato in visura (part. 25), di fatto non esiste, su tale particella insiste infatti un vigneto.

Schedario viticolo
 SOCIETA' AGRICOLA LA MURAGLIA - S.R.L. - Codice Unico Ute: 0143219052605201601
 COMUNE: Arcipelago App: 27/06/2024 Stato amministrativo: Anomale

Scarico xls Esportazione csv Base ampelografica Attitudini produttiva Superfici rivendicabili Autorizzazioni Conduzioni Legend

Stampa

Record estratti: 7

COMUNE	Matricola	Nome o menzione	Varietà principale, sesso, anno di impianto	App.	Attitudine produttiva	Area dichiarata	Area SIGC	Conduzione	Stato amministrativo	Anom.
MONTERUGGIONE	1692378 / 77534		Vite [90/280/2001]	3		10289	10289	01/01/2001 31/12/9999	Aggiorno geografia vigneto	
			Varietà Superficie Percentuale							
			Sangiovese nero.[218] 7202 79 Cabernet sauvignon n.[043] 3087 30							
MONTERUGGIONE	1692491 / 77535		Vite [85/280/2005]	1		867	867	01/01/2005 31/12/9999	Aggiorno geografia vigneto	
			Varietà Superficie Percentuale							
			Sangiovese nero.[218] 798 92 Cabernet sauvignon n.[043] 89 7							
MONTERUGGIONE	1694787 / 77536		Vite [85/280/2005]	1		10104	10104	01/01/2005 31/12/9999	Aggiorno geografia vigneto	
			Varietà Superficie Percentuale							
			Sangiovese nero.[218] 9295 91 Cabernet sauvignon n.[043] 809 8							
MONTERUGGIONE	1694923 / 77537		Vite [90/280/2000]	2		22195	22195	01/01/2000 31/12/9999	Aggiorno geografia vigneto	
			Varietà Superficie Percentuale							
			Sangiovese nero.[218] 17758 80 Cabernet sauvignon n.[043] 4215 18 Colinno n.[067] 222 1							
MONTERUGGIONE	1692131 / 93873		Vite [128/200/1974]	4		16715	16715	01/01/1974 31/12/9999	Aggiorno caratteristiche vigneto	
			Varietà Superficie Percentuale							
			Canaiolo nero n.[049] 2506 14 Sangiovese nero.[218] 14209 85							
MONTERUGGIONE	1691610 / 93874		Vite [85/280/2014]	6		18527	18592	01/01/2014 31/12/9999	Aggiorno caratteristiche vigneto	
			Varietà Superficie Percentuale							
			Sangiovese nero.[218] 18592 100							
MONTERUGGIONE	3459910 / 138402		Vite [89/280/2017]	7		18216	18126	15/06/2017 31/12/9999	Aggiorno caratteristiche vigneto	
			Varietà Superficie Percentuale							
			Sangiovese nero.[218] 18126 100							
TOTALI 96888										

Schedario viticolo estratto da ARTEA

SUPERFICI RIVENDICABILI

Attra Scaduti Tutti
 Data di riferimento per i vigneti: 24/06/2024 Ricerca

Identificativo	Data	CUAA	Ammin.	Irr.	Tipologia	Albo	Certificato	Rea (100Kg/ha)	Scadenza	Qta Orig.	Qta Res.
10489 (CHIANTI) A009)	24/06/2024	01/06/2016	21/06/2024	201800A000000000143219052605201601 (16 ett. 2018)	Fabio Falini	03/10/2014	SECRETARIA LA SUPERFICIE RIVENDICABILE DOGCI CHIANTI A SEGUITO DI AFFITTO DALLA DITTA CONVITTO ANGELO E BELLACCHONA DOMENICA, ATTO N. 3403 DEL 14/09/2004				
RIEPILOGO											
ALBO E CODICE NAZIONALE SUPERFICIE TOTALE (CHIANTI) A009)						74000					

Le superfici rivendicabili sono state registrate da Artea sulla base delle superficie iscritte agli atti dei vigneti dei vini a DOP contingenti che alle ore 24 del 1 giugno 2013 sono risultati in conduzione all'azienda, nonché alle superficie abbinate ai diritti di impianto iscritti nel registro dei diritti in essere (non scaduti) alle ore 24 del 5 giugno 2013.
 Per un maggiore dettaglio sulle regole adottate per il caricamento iniziale e sulle modalità di gestione successiva delle superfici rivendicabili, cliccare su [Scelte di attuazione aziendale](#).
 Per conoscere in dettaglio le Unità vitate e i Diritti che sono stati compresi nella registrazione iniziale, cliccare sull'icona [P](#) a fianco di ciascuna denominazione.

Superfici rivendicabili a Chianti DOCG estratto da ARTEA

Vigneti

Utilizzabili Esauriti / Scaduti Tutti Scarico xls

Identificativo	Data	CUAA	Ammin.	Irr.	Tipologia	Albo	Certificato	Rea (100Kg/ha)	Scadenza	Qta Orig.	Qta Res.
Mostra Diritto Certificato	A009000000000044838	28/06/2017	01432190526	Provincia di Siena N	AUTORIZZAZIONE per nuovi impianti (Reg.UE 1308/13 art. 64)	26/07/2017	16.38.56	70,00	31/12/2022	21.344	21.344
Mostra Diritto Certificato	A009000000000062139	10/01/2017	01432190526	Regione Toscana N	AUTORIZZAZIONE per nuovi impianti (Reg.UE 1308/13 art. 64)	24/01/2017	12.35.54	70,00	25/05/2019	21.102	21.102
Mostra Diritto Certificato	A009000000000062749	05/05/2017	01432190526	Regione Toscana N	AUTORIZZAZIONE al reimpianto (All. punto 7)	03/05/2017	88.57.56	70,00	05/05/2020	18.282	0
Mostra Diritto Certificato	A009000000000067590	01/06/2019	01432190526	Regione Toscana N	AUTORIZZAZIONE per nuovi impianti (Reg.UE 1308/13 art. 64)	26/05/2019	89.25.19	70,00	31/12/2022	21.102	21.102
Mostra Diritto Certificato	A009000000000072450	01/08/2021	01432190526	Regione Toscana N	AUTORIZZAZIONE per nuovi impianti (Reg.UE 1308/13 art. 64)	19/07/2021	89.35.34	70,00	31/12/2022	13.257	13.257

Pagina 1 di 1 | 12 | record per pagina | Pagina 1

Autorizzazioni scadute estratto da ARTEA

Previa autorizzazione del G.E., se riterrà opportuno, si suggerisce una ispezione su ARTEA per evincere eventuali insoluti da parte della

Si segnala la presenza, sulla particella 276 del foglio 56, di un pozzo artesiano (sorgente) esistente da molto tempo oltre ad un bacino di raccolta sulla particella 205 del foglio 85. Il primo è accessibile da una strada campestre che attraversa il complesso _____ mentre il secondo è meglio raggiungibile da una deviazione sterrata della SP119. Tale struttura e relativa servitù perpetua è segnalata nell'atto di provenienza (in allegato, repertorio _____ – raccolta n. _____ del _____ a rogito Notaio Nannini in Siena) ma descritta nell'atto precedente (in allegato, repertorio n. _____ – raccolta n. _____ de _____ Rogito Notaio Nannini in Siena) dove vendeva a _____

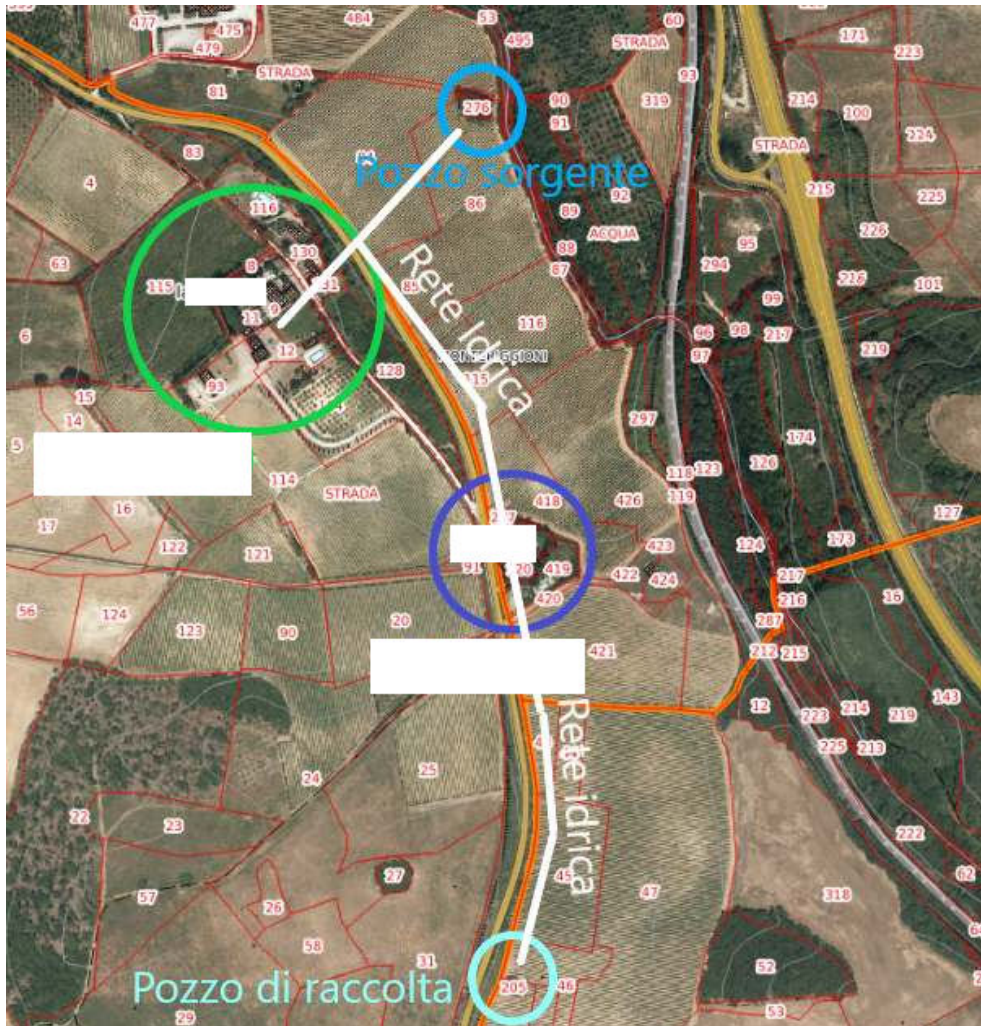
L'impianto è ancora oggi funzionante ed utilizzato non solo dagli immobili dei soggetti eseguiti di cui alla presente perizia, ma è a servizio anche di altre famiglie che vivono nei paraggi. Da quanto ho potuto apprendere esiste un “condominio” informale per l'utilizzo di tale utenza, ne dovrebbero far parte le abitazioni che insistono sul restante complesso _____ oltre al piccolo insediamento denominato _____ (in passato anche dal complesso _____ ma ad oggi non risulterebbe più).

Come dettato nel rogito prelevato dallo scrivente C.T.U. e sopra generalizzato, il Notaio Nannini riportava quanto segue:

“Viene costituita in favore dei beni venduti una servitù perpetua per l'attingimento e derivazione dell'acqua per uso esclusivo potabile e civile, dall'acquedotto aziendale (che resta di esclusiva proprietà dei venditori, sia per quanto attiene alla sorgente che al pozzo di raccolta e alla rete idrica di distribuzione), con obbligo però, per il proprietario del fondo dominante, di partecipare alle spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e di esercizio dell'acquedotto e dei relativi impianti, proporzionalmente ai consumi effettivi dell'acqua stessa, che verranno determinati e misurati da appositi contatori acqua e forza motrice da installarsi a cura e spese di ciascuna delle parti nelle loro rispettive proprietà. Le parti contraenti si riservano il diritto di modificare la fognatura del complesso immobiliare in oggetto e di prolungarla, attraverso la residua proprietà _____ a idonea profondità e a regola d'arte, per raggiungere la fognatura comunale del versante “Poggiolo” al fine di collegarsi ad essa”.

Qui di seguito allego un estratto di mappa, approssimativo, per meglio far comprendere la situazione attuale.





Sulle particelle di cui alla 276 (sorgente) e alla 205 (bacino di raccolta), sono presenti due modeste strutture in muratura delle quali lo scrivente NON ha rilevato alcunche' in riferimento alla loro regolarità urbanistica, ne tanto meno è stato trovato nulla sulla realizzazione dell'intera arteria dell'acquedotto. I vani tecnici, in particolar modo quello relativo alla particella 205, NON risultano nemmeno censiti al catasto. A mio avviso il bacino di raccolta interrato avrebbe dovuto essere riportato in mappa con tratteggio e censito, perchè sottoterra e superiore agli 8 mq.

Qui di seguito allego un estratto fotografico delle due strutture.



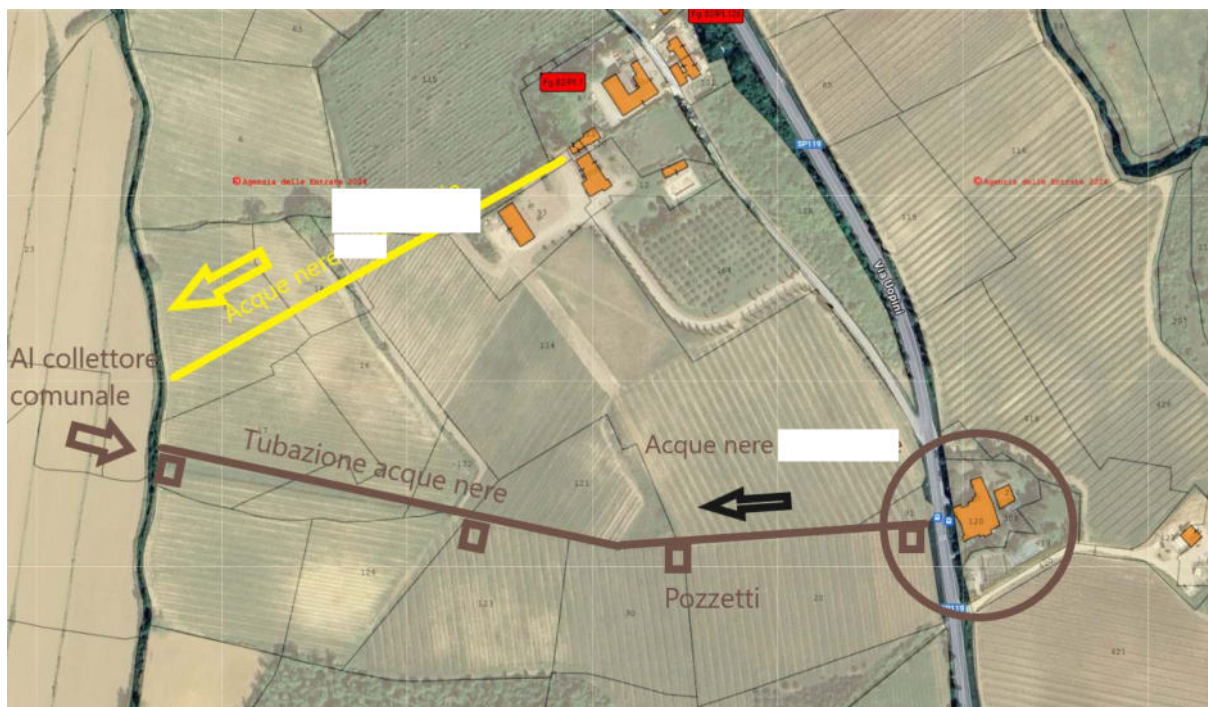


Sui terreni oggetto di esecuzione, si segnala altresì la presenza di una servitù relativa alla alla fognatura del Complesso Da ricerche effettuate ed indagini in loco, lo scrivente ha individuato la presenza di una fognatura nera che attraversa il terreni degli esegutati, a servizio del Podere Tale condotta è costellata lungo il suo tragitto da 4 pozzetti, oltrepassa la SP119 e per un primo tratto nel sottosuolo percorre le particelle fino ad arrivare sul fondo



valle raggiungendo il collettore comunale.

Qui di seguito allego un estratto di mappa, approssimativo, della condotta.



Anche la fognatura dei sigg.ri eseguiti passa attraverso i terreni di altra proprietà, attraversando i campi che sono al di sotto del complesso prima di collegarsi al collettore sul versante “Poggiolo”. Probabilmente era quello che descriveva il Notaio Nannini sulla parte finale delle servitù sopra riportate, ovvero:

“... Le parti contraenti si riservano il diritto di modificare la fognatura del complesso immobiliare in oggetto e di prolungarla, attraverso la residua proprietà a idonea profondità e a regola d'arte, per raggiungere la fognatura comunale del versante “Poggiolo” al fine di collegarsi ad essa”.

Si ricorda infine, come riportato in relazione notarile, la presenza di una servitù riferita ad un elettrodotto che attraversa alcuni terreni In allegato si aggiunge la Costituzione della servitù (Notaio Coppini, Registrato a Siena il al n. - Trascritto a SIENA il al n. che recita quanto segue:

“La suddetta servitù grava sui terreni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di



Monteriggioni nel foglio 82 particella ex 92 (113 poi 164 e 165) per una lunghezza di m. 98 (novantotto), larghezza m. 4,60 (quattro virgola sessanta) ed area mq. 451 (quattrocentocinquantuno) e particella 114 con un sostegno su un'area di mq. 9,61 (nove virgola sessantuno) per una lunghezza di m. 55 (cinquantacinque), larghezza di m. 4,60 e area di mq. 253 (duecentocinquantatré)".

Si segnala altresì un'altra costituzione di diritti reali a titolo oneroso, meno recente e anch'essa riportata in relazione notarile. Tuttavia lo scrivente C.T.U. NON ha potuto in questo caso reperire copia, pertanto non è stato possibile individuare le particelle che hanno interessato e quindi evincerne la localizzazione. Anche in questo caso trattasi di passaggio di elettrodotto (Notaio Riccardo Coppini, trascritto il _____) e non è da escludere che si tratti del solito passaggio di impianto di cui alla originaria costituzione di servitù, poi modificata.

Da recentissime indagini, è stato rinvenuto la presenza di numerosi pali da vigneto, sotterrati in prossimità del 2° pozzetto (vedi schema fognatura sopra) lato strada SP119.

Contestualmente, in occasione di alcuni attuali controlli, è stata constatata lo sversamento delle acque reflue stradali localizzata in corrispondenza del 2° pozzetto (vedi schema fognatura sopra) lato strada SP119 con contestuale ristagno delle acque.

Tuttavia tutti gli accertamenti a tali circostanze sono ancora in fase di sviluppo. Previa autorizzazione del G.E., lo scrivente C.T.U. si rende disponibile per ulteriori ricognizioni.

TERRENI A SIENA, LOC. CERCHIAIA

L'azienda _____ si completa con altri due appezzamenti di terreno posti nel Comune di Siena (SI) nelle vicinanze della località Cerchiaia. Questi due appezzamenti di terreno sono destinati a seminativo e sono Censiti al Catasto terreni di detto Comune al foglio 115, particella 23 e 24, rispettivamente di 1,6680 Ha, rendita dominicale di €. 21,54, rendita agraria di €. 25,84; e di 0,6750 Ha, rendita dominicale e agraria di €. 15,69.

Su tali terreni è stata stabilita una COSTITUZIONE DI SERVITU' COATTIVA nel _____ (copia in allegato) per la realizzazione di alcuni collettori per la fognatura nera comunale.



Quesito 17)

Calcolo delle consistenze

FABBRICATO "A"

Superficie commerciale (lorda)

Ai sensi del D.P.R. 138 del 23/03/1998, la superficie commerciale (superficie lorda) degli immobili è data dalla superficie utile delle unità compresi i divisori interni ed i muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

La superficie commerciale degli ambienti relativi al locale cantina Fabbricato "A", categoria catastale D10, part. 93, è la seguente:

- Piano terra = 255,00 mq.
- Piano primo = 50,00 mq.
- Resede ai terreni che consideriamo di pertinenza alla cantina = 3'210,00 mq.

Superficie commerciale totale ragguagliata

Alla superficie commerciale (lorda) delle due unità si uniscono le pertinenze esclusive moltiplicate per i rispettivi coefficienti di ragguaglio facendo riferimento allo Standard Unico Provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale, dettato dalla consulta interassociativa dei professionisti dell'immobiliare.

- Piano terra = 255,00 mq. X 1,00 = **255,00 mq.**
- Piano primo = 50,00 mq. X 0,60 = **30,00 mq.**
- Resede ai terreni che consideriamo di pertinenza alla cantina = 3'210,00 mq. X 0,15 *"fino alla superficie netta della cantina, l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore e restante eccedenza allo 0,5%"*

pertanto: superficie netta della cantina 279 mq.



279 mq. X 0,15 = **41,85 mq.**

279 mq. X 0,02 = **5,58 mq.**

2'652 mq. X 0,005 = **13,26 mq.**

TOTALE FABBRICATO "A" = 345,69 mq.

FABBRICATO "B"

Superficie commerciale (lorda)

La superficie commerciale degli ambienti relativi al Fabbricato "B", categoria catastale D10, part. 12, sub. 8, è la seguente:

- Piano terra = 207,00 mq.
- Piano terra, ripostiglio sottoscala = 9,90 mq.
- Piano terra, porticati = 6,00 mq.
- Piano terra, tettoia = 34,00 mq.
- Piano primo = 92,00 mq.
- Piano primo, loggia = 9,20 mq.

TOTALE = 358,10 mq.

Superficie commerciale totale ragguagliata

Alla superficie commerciale (lorda) delle due unità si uniscono le pertinenze esclusive moltiplicate per i rispettivi coefficienti di ragguaglio facendo riferimento allo Standard Unico Provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale, dettato dalla consulta interassociativa dei professionisti dell'immobiliare.



- Piano terra = 207,00 mq. X 1,00 = **207,00 mq.**
- Piano terra, ripostiglio sottoscala = 9,90 mq. X 0,20 = **1,98 mq.**
- Piano terra, porticati = 6,00 mq. X 0,35 = **2,10 mq.**
- Piano terra, tettoia = 34,00 mq. X 0,35 = **11,90 mq.**
- Piano primo = 92,00 mq. X 1,00 = **92,00 mq.**
- Piano primo, loggia = 9,20 mq. X 0,35 = **3,22 mq.**
- Resede circostante, sub. 9 = 1'600 mq. X 0,10 *“fino alla superficie netta dell'alloggio, l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%”*
 pertanto: superficie netta dell'intero complesso 269 mq. (“B” e “B1”)
 269 mq. X 0,10 = **26,90 mq.**
 269 mq. X 0,02 = **5,38 mq.**
 1'062 mq. X 0,005 = **1,34 mq.**
TOTALE FABBRICATO “B” = 351,82 mq.

FABBRICATO “B1”

Superficie commerciale (lorda)

La superficie commerciale degli ambienti relativi al Fabbricato “B1”, categoria catastale D10, part. 12, sub. 8, è la seguente:

- Piano terra = 42,00 mq.

Superficie commerciale totale raggugliata

Alla superficie commerciale (lorda) delle due unità si uniscono le pertinenze esclusive moltiplicate per i rispettivi coefficienti di ragguglio facendo riferimento allo Standard Unico Provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale, dettato dalla consulta interassociativa dei



professionisti dell'immobiliare. **In questo caso NON ci sono pertinenze per le quali dobbiamo fare tale ragguglio ma utilizzo soltanto il coefficiente per intero (1,00) moltiplicato per le superfici lorde sopra calcolate, pertanto:**

FABBRICATO "B1" = 42,00 mq. X 1,00 = 42,00 mq.

Quesiti 10) e 11)

Accertamenti urbanistici

Effettuato ben 5 accessi agli atti presso il Comune di Monteriggioni (già generalizzati in prefazione), previa richiesta mezzo pec, ho verificato la presenza di eventuali pratiche edilizie presenti sui beni oggetto dell'esecuzione. Gli immobili (appartenenti a tutti i FABBRICATI A, B, B1, C, e C1) risultano essere oggetto di numerose pratiche edilizie, quali:

- **1)** P.E. - D.I.A. n. 1007 – 2002, protocollo n. 4941 del 02/05/2002
FABBRICATO B (modifiche interne per la realizzazione di n. 6 bilocali e n. 2 camere-bagno) collegata alle P.E. 3617 – 3617 B e 3617 C, intestata a

- **2)** P.E. n. 818 – 2001, protocollo n. 16304 del 30/11/2001, Concessione Edilizia n. 167,
FABBRICATO C1 (realizzazione di pergola), intestata a

- **3)** P.E. n. 3617 A – 1999, protocollo n. 6315, Concessione Edilizia n. 2731 del 05/11/1999, P.E. n. 3617 B – 2000, protocollo n. 546 del 15/01/2000 e P.E. n. 3617 C – 2001, Concessione Edilizia n. 293,
FABBRICATO B (ristrutturazione fabbricato), oltre al permesso di Abitabilità n. 36, protocollo n. 11165 del 8 Agosto 2000, intestata a

- **4)** P.E. n. 819 – 2001, protocollo n. 16306 del 30/11/2001, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 295,
FABBRICATO B1 (sanatoria di due locali abitativi), collegata alle n.



3617 e a sua volta collegata alla 2731 del 05/11/1999 oltre all'Abitabilità n. 174 del 17/02/2003, intestata a

- **5)** P.E. n. 448 – 2001, protocollo n. 897 del 17/01/2001, Concessione Edilizia n. 194,
FABBRICATO C (costruzione di piscina), intestata a

- **6)** P.E. n. 3472 – 1998, protocollo n. 1592 del 02/02/1998, **FABBRICATO B**
(piano di recupero), collegata alla n. 3389 (**RESPINTA**) e alle n. 3617 e P.E. 3472 B – 2000,
protocollo n. 14634 del 14/10/2000 (variante al piano di recupero) Concessione Edilizia n.
162, **FABBRICATO B**, intestate a

- **7)** P.E. n. 1931 – 1999, protocollo n. 16210 del 06/11/1999, **FABBRICATO A**
(installazione di deposito G.P.L. Interrato), intestata a

- **8)** P.E. n. 798 – 1999, protocollo n. 6314 del 05/05/1999, **FABBRICATO B**
(rifacimento tetto e modifiche interne), intestata a

- **9)** P.E. n. 2781 A – 1993, protocollo n. 1033, Concessione Edilizia n. 2007 del 1993
FABBRICATO A (ristrutturazione e ampliamento cantina vinicola), intestata a

P.E. n. 2781 B – 1995, protocollo n. 2890 del 05/10/1995, **FABBRICATO A**
(sanatoria edilizia per avvenuta denuncia di abuso edilizio, superata da vedere la successiva
Concessione Edilizia n. 295), intestata a

P.E. n. 2781 C – 1996, protocollo n. 3768 del 19/03/1996, Concessione Edilizia n. 295,



FABBRICATO A (Variante alla 1° Concessione Edilizia sopra riportata n. 2007/1993), intestata a

P.E. n. 2781 D – 1997, protocollo n. 5440 del 06/05/1997, Concessione Edilizia n. 2516 del 1998 e Autorizzazione Edilizia n. 926, **FABBRICATO A** (completamento opere di cui alla 1° Concessione edilizia n. 2007/1993 per ristrutturazione e ampliamento cantina vinicola), intestata a

Agibilità/abitabilità n. 463, protocollo n. 16209 del 06/11/1999,
FABBRICATO A, intestata a

- **10)** P.E. n. 3389 – 1997, protocollo n. 4915 del 23/04/1997 (piano di recupero, – **RESPINTA**);

- **11)** P.E. n. 263 – 1996, protocollo n. 2272 del 21/02/1996 (modifiche interne e realizzazione di 2 bagni, – **DIFFIDATA**);

- **12)** P.E. n. 2727 – 1992, protocollo n. 11156 del 07/09/1992 (ristrutturazione fabbricat – **RESPINTA** con protocollo n. 2009 del 30/03/1993 e **RINVIATA** con protocollo n. 1923 del 15/12/1992);

- **13)** P.E. n. 030 – 2017, protocollo n. 2112 del 06/02/2017 (estirpazione e reimpianto di vigneto), intestata a

Visionate dette pratiche edilizie le ho raffrontate con lo stato di fatto, rilevato dallo scrivente in fase di sopralluogo. **Da questa comparazione sono emerse sostanziali criticità per le quali lo scrivente intende di seguito segnalare.**

Viste le numerose pratiche edilizie sopra riportate che spesso si collegano tra di se, con interventi simili che si sovrappongono nel solito arco temporale tra cui alcune pratiche anche **RESPINTE** e/o



DIFFIDATE, NON è stato semplice per lo scrivente rimettere insieme la cronistoria degli atti presentati e succeduti nel tempo.

Dalla lettura delle pratiche edilizie individuate è emerso che sul **FABBRICATO A** sono presenti delle altezze discordanti tra il progetto approvato (di cui alla P.E. n. 2781 D – 1997, protocollo n. 5440 del 06/05/1997, Concessione Edilizia n. 2516 del 1998 e Autorizzazione Edilizia n. 926) e lo stato di fatto attuale rilevato dallo scrivente.

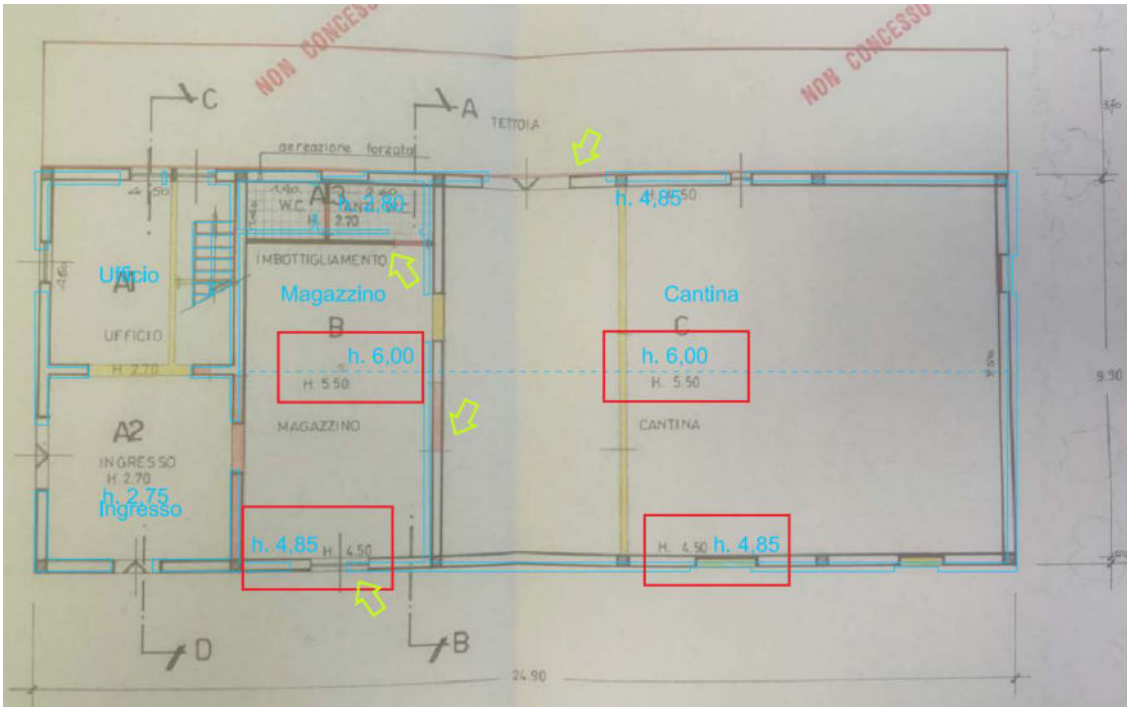
Le criticità emerse consistono di un aumento di volume in altezza non indifferente, si passa da h. 4,50 ml. nella parte più bassa e h. 5,50 sul colmo dello stato concessionato a h. 4,85 ml. nella parte più bassa e h. 6,00 sul colmo dello stato misurato sul posto attualmente.

Tali differenze superano abbondantemente il limite del 2% di tolleranza e pertanto vista la circostanza, secondo lo scrivente tecnico si configura in abuso edilizio, NON SANABILE stante la presenza del vincolo paesaggistico, salvo ulteriori innovazioni normative.

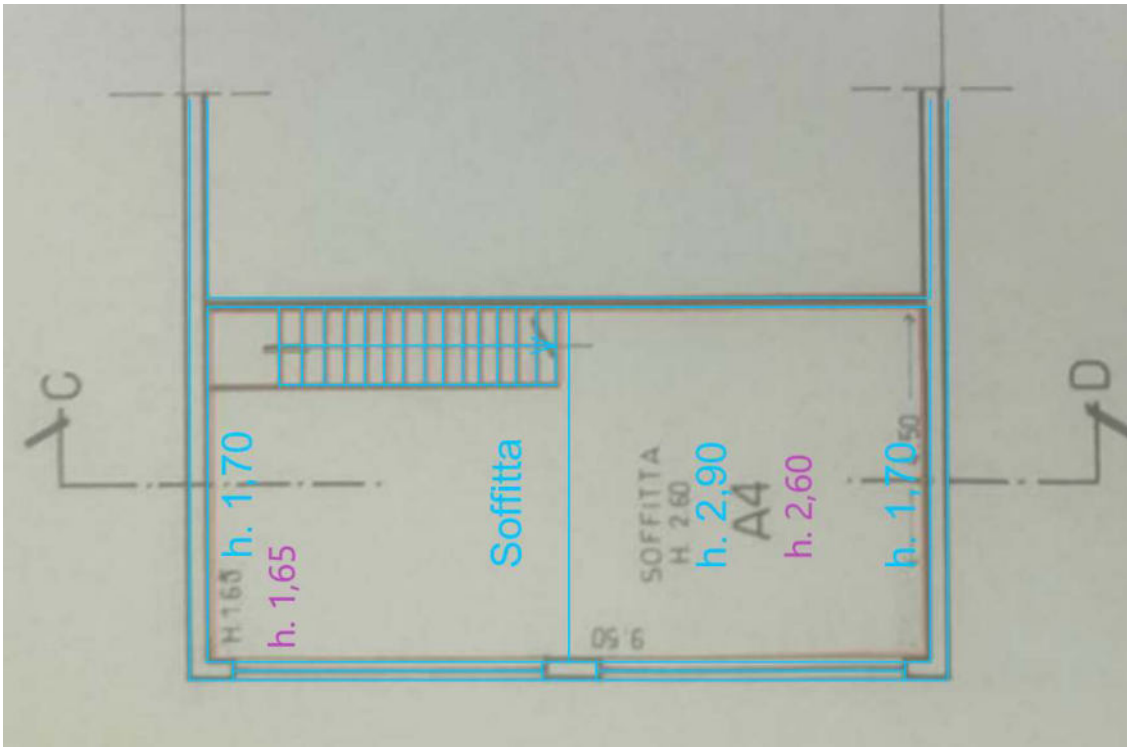
Oltre a questo si segnalano delle modeste modifiche di sfalsamento di alcune aperture esterne oltre al lieve spostamento di alcune tramezzature. Queste ultime opere sarebbero sanabili con una S.C.I.A. in sanatoria ed il pagamento di una sanzione pari a **€. 1'500,00** oltre spese tecniche e di istruttoria, subordinata alla richiesta di compatibilità paesaggistica (con ulteriori oneri da pagare a discrezione della commissione riunita).

Qui di seguito si allega un estratto della planimetria del piano terra stato sovrapposto dell'ultima concessione ritirata, sovrapposto allo stato attuale rilevato dallo scrivente di colore celeste.





Con i riquadri rossi si individuano le difformità relative alle altezze del piano terra, con le frecce verdi si indicano gli sfalsamenti più significativi dei tramezzi interni e delle aperture esterne.



Con le scritte celesti si indicano le misure attuali misurate del piano soppalco e con le scritte viola quelle concesionate



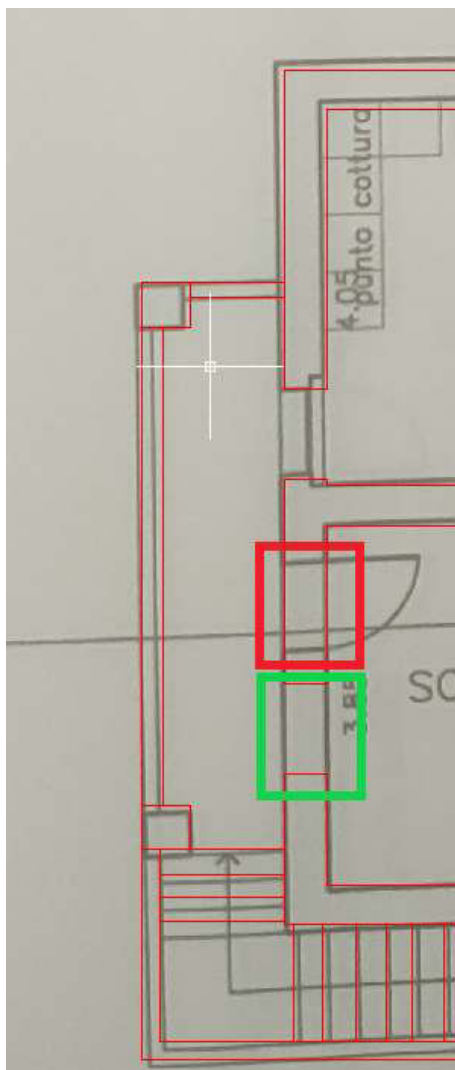
Di questo **FABBRICATO A** è presente il certificato di Agibilità, n. 463, protocollo n. 16209 del 06/11/1999.

IL FABBRICATO A NON E' CONFORME URBANISTICAMENTE VISTA LA PRESENZA DI DIFFORMITA' SANABILI ED ALTRI ABUSI EDILIZI NON ATTUALMENTE SANABILI, CHE SECONDO LO SCRIVENTE SONO STATI COMMESSI PRESUMIBILMENTE NEL CORSO DELL'ANNO 1996 (in occasione della costruzione dell'edificio).

Da una attenta esamina è emerso che sul **FABBRICATO B** sono presenti delle difformità relative alle altezze dei locali interni, ad alcune aperture interne e ad alcune aperture esterne dovute anche probabilmente da una errata rappresentazione grafica, oltre alla fusione di due alloggi (sul FABBRICATO B insistono attualmente non 8 unità ma bensì 7). La pratica principale a cui lo scrivente C.T.U. ha preso come “ultimo stato” è identificabile alla n. 1007 del 2002 che consisteva nelle modifiche interne per la suddivisione dei locali in n. 8 unità immobiliari distinte (n. 6 bilocali e n. 2 camere con bagno). Precedentemente a quest'ultima si è preso in esamina la prima pratica riguardante questo edificio e corrispondente al faldone della n. 3472 A e B risalenti rispettivamente al 1998 e al 2000, collegate poi al faldone della n. 3617 (A, B e C) che è stata presentata in epoca intermedia ma che si sovrappone nell'arco temporale al faldone della n. 3472 perchè partono dal 1999 fino ad arrivare al 2001. Infine da ultimo la meno rilevante n. 798 del 1999.

Per quanto riguarda le aperture esterne che comportano lievi sfalsamenti di posizionamento di pochi centimetri (dati da errori grafici), ad esclusione della porta di ingresso dell'appartamento posto al piano primo che discosta di circa 1,30 ml., oltre ad alcune modeste modifiche interne, il tutto potrebbe essere sanato attraverso una S.C.I.A. in Sanatoria ed il pagamento di una sanzione pari a **€. 1'500,00** oltre spese tecniche e di istruttoria, comprensiva della compatibilità paesaggistica tramite relazione ed autorizzazione da parte della Soprintendenza (ulteriori oneri da pagare a discrezione della commissione riunita). Per quanto riguarda invece le altezze la situazione diventa molto più problematica, perchè si configurerebbe un aumento di volume, molto difficile da sanare stante la presenza del vincolo paesaggistico. Qui di seguito riporto lo sfalsamento più rilevante della porta di accesso all'appartamento del piano primo dove con riquadro di colore verde riporto lo stato di fatto mentre con il riquadro di colore rosso lo stato concessionato di cui all'ultimo stato legittimo della P.E. 1007 del 2002.



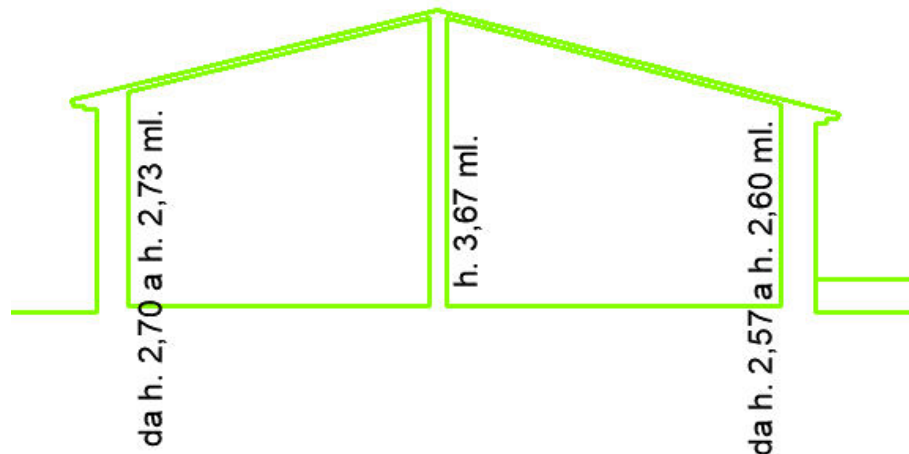


Lo scrivente C.T.U. ha potuto evincere in tutte le pratiche edilizie delle altezze interne che NON corrispondono a quelle rilevate. Qui di seguito si riporta uno schema dove con il colore verde si riporta la sezione del fabbricato al piano terra come da rilievo effettuato e con il colore arancione la sezione di cui alle pratiche concessionate.

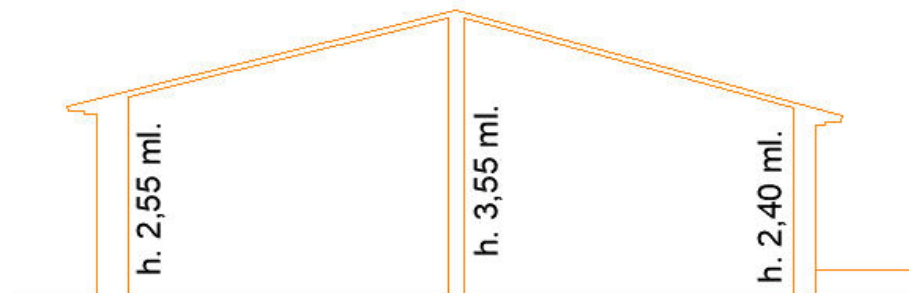


Sezione fabbricato piano terra

Altezze come da rilievo



Altezze concesionate



Come si evince dallo schema sopra, insistono circa 15 cm di media di altezza maggiore tra la concessione e lo stato realizzato che superano abbondantemente il 2% di tolleranza (come consentito dall'art. 198 della L.R. 65/2014 e nel comma 1 dell'art. 34-bis del DPR 380/2001).

Da una esamina dei documenti apparsi nelle varie pratiche esaminate, sono comparse anche delle fotografie che ritraggono il fabbricato prima della ristrutturazione (pratica edilizia n. 3472 del 1998). Da un confronto tra queste e gli scatti fotografici attuali, qui di seguito si allega uno raffronto che evidenzia il leggero innalzamento del solaio di copertura, facendo particolarmente caso a due conci in pietra posti sul fabbricato dietro che si sviluppa anche al piano primo.

Qui di seguito il confronto delle due foto.





Foto del 1998

Si evincono i due conci di pietra evidentemente più distanti dal manto di copertura nella foto del 1998 (ante ristrutturazione) rispetto alla foto dello stato attuale



Foto attuale

Nelle pratiche che si sono susseguite, effettivamente c'è stata la segnalazione di un leggero aumento dell'altezza interna "per il raggiungimento dell'altezza media abitabile" (in relazione tecnica) anche se a mio avviso già esistevano le altezze medie abitabili (vedi legenda pratica n. 3472 A, punto 4) e anche se negli stati sovrapposti delle pratiche succedute (giallo e rosso) il tetto NON appare mai di colore rosso per evidenziarne l'innalzamento.

Con le pratiche del faldone n. 3617, si dava proseguimento in contemporanea ad altri lavori che sfociano con l'ultima pratica siglata con la lettera C e che arriva al 2001. Qui si segnalava la modifica al loggiato esterno che corrisponde allo stato di fatto attuale.



Rimane comunque il fatto che le altezze attuali rilevate dallo scrivente C.T.U. ad oggi NON corrispondono a quelle più inferiori riportate nelle concessioni, nel caso in cui si accerti un aumento di volume, esso ad oggi NON è sanabile per via del Vincolo Paesaggistico, salvo ulteriori innovazioni normative.

Per quanto riguarda invece la restante parte del **FABBRICATO B**, ovvero il lato opposto a quello fino ad ora descritto che si sviluppa anche al primo piano, sono presenti alcune problematiche riguardanti sempre le altezze.

I due alloggi posti al di sotto della parte di fabbricato che si sviluppa al piano primo, conservano attualmente, come misurato dallo scrivente C.T.U., una misura che varia dai 2,66 ml. ai 2,67 ml. al travicello. Se invece visualizziamo i progetti sopra generalizzati, si evince in tutti una altezza pari a 2,78 ml. e quindi con una discordanza pari a 12 – 13 cm (al di sopra del limite di tolleranza del 2%). Tale interferenza non solo risulta essere in difformità con quella autorizzata ma conduce ad una altezza che non raggiunge quella minima per Legge e pari a 2,70 ml. pur rimanendo però nella tolleranza del 2% rispetto ai 2,70 ml.

Tale problematica è risolvibile e comporta l'obbligo di presentare una S.C.I.A. sanatoria la cui sanzione ammonta ad un minimo di **€. 1'500,00** oltre spese tecniche e diritti.

Per quanto riguarda invece i due appartamenti del piano primo, sovrastanti a quelli sopra menzionati, si segnalano discrepanze di altezze in riferimento alle quote di più basse riportate numericamente sulle tavole dei progetti. Allo stato di fatto si attesta h. 3,13 ml. sul lato scala e h. 3,07 sul versante tettoia, sui progetti rilevati si evince invece h. 2,95 ml. su ambo i lati.

In questo caso, da una esamina delle altezze complessive del fabbricato, allo scrivente C.T.U. NON risulterebbero aumenti di volume perchè le altezze complessive NON superano quelle legittimate dai titoli edilizi. Possiamo attestare che i centimetri “persi” al piano terra vengono recuperati al piano primo. Tali discrepanze possono essere sanate inserendole nella ipotetica pratica in sanatoria dei due alloggi sottostanti.

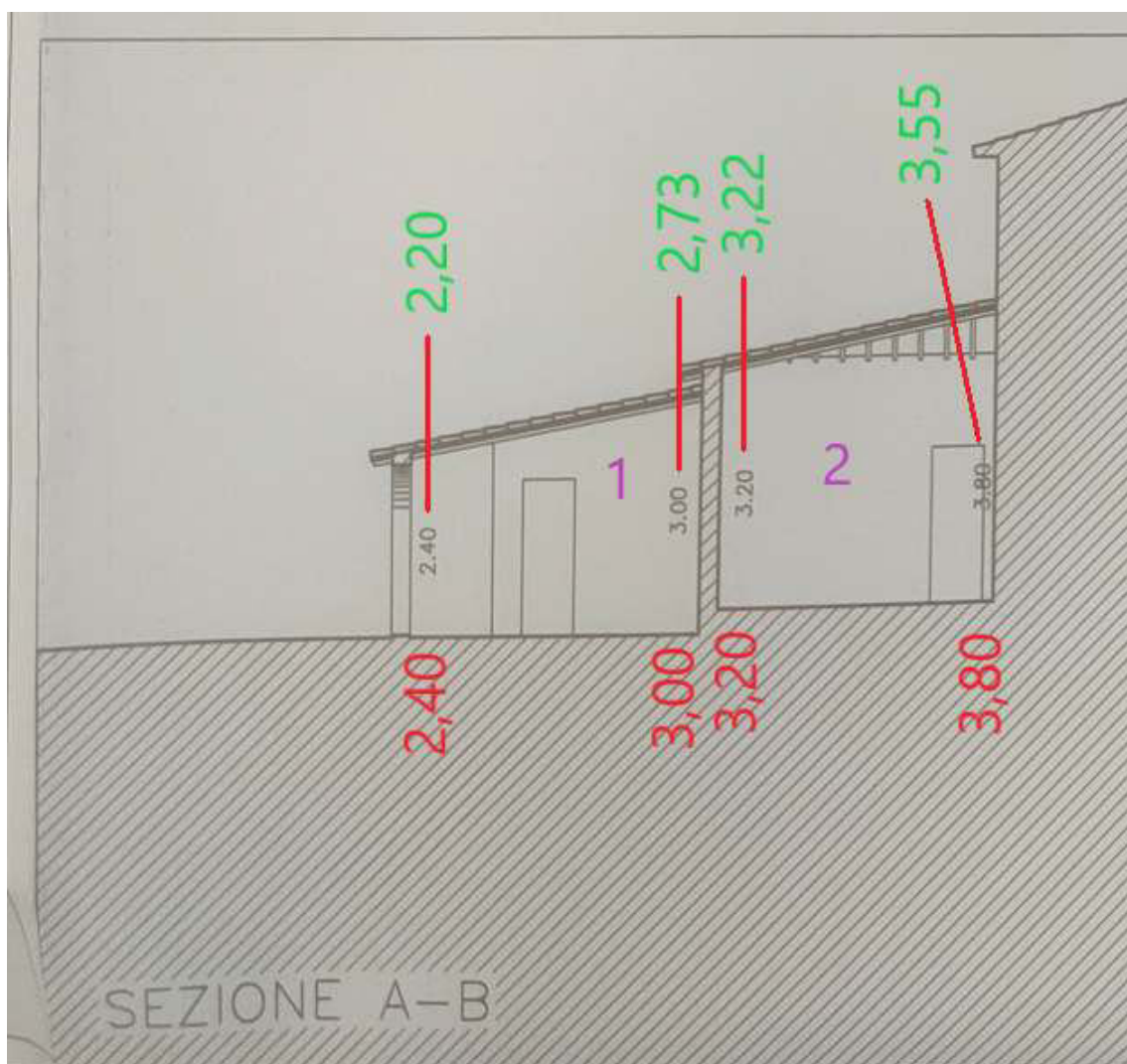
Di questo **FABBRICATO B** è presente permesso di Abitabilità n. 36, protocollo n. 11165 del 8 Agosto 2000.

Tutto il complesso di cui al FABBRICATO B NON E' CONFORME URBANISTICAMENTE VISTI GLI ABUSI EDILIZI, ALCUNI SANABILI ED ALTRI NON ATTUALEMNT E SANABILI, COMMESSI SECONDO LO SCRIVENTE PRESUMIBILMENTE TRA IL 1998 E IL 1999.



Anche sul Il **FABBRICATO B1** sono presenti importanti difformità sulle altezze. Tale problematica è risolvibile e comporta l'obbligo di presentare una sanatoria la cui sanzione ammonta ad un minimo di **€. 1'500,00** oltre spese tecniche e diritti. Se analizziamo la Sanatoria n. 819 del 2001 possiamo evincere delle altezze interne ai due locali che discordano da quelle rilevate in fase di sopralluogo dallo scrivente.

Qui di seguito allego un estratto della istanza edilizia sopra generalizzata (stato modificato), per meglio rappresentare le discrepanze, dove con le scritte color rosso indico le altezze da progetto e con il colore verde quelle rilevate.



Se per l'alloggio 2 la variazione delle altezze comporta soltanto una difformità eventualmente sanabile (non sussiste l'aumento di volume) per l'alloggio 1 invece le incongruenze relative alle



quote interne portano l'unità a perdere i requisiti di abitabilità perché di media inferiori a quelle minime per legge (h. media 2,46 ml. < di h. 2,70 ml. differenza 0,24 ml. > del 2% di tolleranza).

Di questo **FABBRICATO B1** è presente permesso di Abitabilità n. 174 del 17/02/2003.

Pertanto anche il FABBRICATO B1 NON E' CONFORME URBANISTICAMENTE VISTE LE DIFFORMITA' EVIDENZIATE. LE INCONGRUENZE SONO SANABILI MA PORTANO ALLA PERDITA DI ABITABILITA' DELL'ALLOGGIO 1 (che muterà in magazzino). LE CRITICITA' SONO STATE COMMESSE SECONDO LO SCRIVENTE PRESUMIBILMENTE TRA IL 1998 E IL 1999.

Il FABBRICATO C (piscina), risulta CONFORME AL TITOLO EDILIZIO AUTORIZZATIVO RILASCIATO.

Il FABBRICATO C1, come già detto in precedenza, risulta COMPLETAMENTE IN DIFFORMITA' AL TITOLO EDILIZIO AUTORIZZATIVO RILASCIATO.

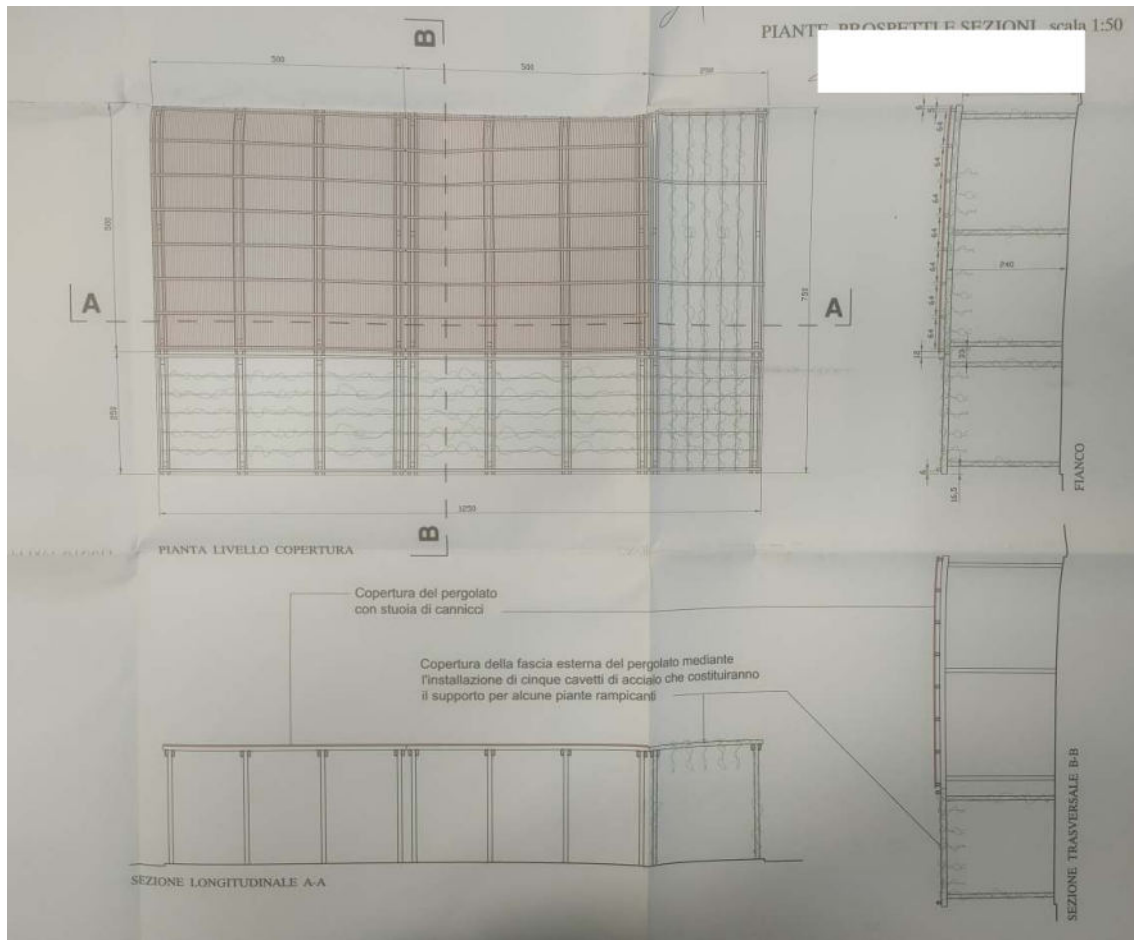
Il Fabbricato "C1" tratta di un annesso coperto in legno, con sala e piccolo locale cucina chiuso sul perimetro da pannellature di vetro. E' censito catastalmente insieme al fabbricato "B" come D10 (part. 12, sub. 8). La costruzione di tale struttura risale presumibilmente al 2002, in occasione del titolo autorizzativo rilasciato.

Attualmente ricopre una superficie di circa 72,50 mq. (lunghezza 14,50 ml X larghezza 5,00 ml.), copertura con struttura a padiglione in legno con altezza massima di 3,20 ml. e altezza minima di 2,30 ml.

Se andiamo a visionare l'unica pratica edilizia che riguarda questo annesso (P.E. n. 818 – 2001, protocollo n. 16304 del 30/11/2001, Concessione Edilizia n. 167) ci troviamo di fronte alla realizzazione di un pergolato aperto sui 4 lati, in struttura leggera e con copertura permeabile piana tutta ad h. 2,40 ml., superficie totale di 93,75 mq. (lunghezza 12,50 ml. X larghezza 7,50 ml.)

Qui di seguito allego un estratto planimetrico della tavola di cui al permesso sopra generalizzato.





Pare evidente affermare che la struttura attualmente presente è totalmente difforme dal titolo autorizzato e pertanto da demolire perchè assolutamente NON sanabile.

IL FABBRICATO C1 E' TOTALEMTE IN ABUSO EDILIZIO NON SANABILE, SECONDO LO SCRIVENTE E' STATO REALIZZATO IN OCCASIONE DEL PERMESSO RILASCIATO DATATO 2001.

Quesiti 2), 8) e 9)

Accertamenti catastali

L'unità censita al Catasto fabbricati del Comune di Monteriggioni (SI) al foglio **82**, particella **93**, Cat. D/10, Rendita Euro: 1'022,58, Lotto RR, Piano T-1; Planimetria attualmente agli atti del **03/11/1999**, **NON RISULTA CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI. (le altezze interne sono quelle di progetto e NON corrispondono a quelle attuali). Si richiede un aggiornamento anche in funzione dell'esito della risoluzione delle criticità urbanistiche.**



L'unità censita al Catasto fabbricati del Comune di Monteriggioni (SI) al foglio **82**, particella **12**, **Sub. 8 e 9**, Cat. D/10, Rendita Euro: 3'888,00, Piano T-1, Planimetria attualmente agli atti **SI0000872** del **08/01/2010**, **NON RISULTA CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI**. (sostanzialmente i due alloggi centrali al piano terra sono rappresentati separati, quando di fatto sono uniti tramite una apertura centrale). Si richiede un aggiornamento anche in funzione dell'esito della risoluzione delle criticità urbanistiche.

Si ricorda, come già segnalato, l'obbligo di censimento al catasto Fabbricati delle strutture relative all'acquedotto, pozzo + cisterna, identificabile alla particella 205 del foglio 85.

Quesito 15)

Certificazione energetica

In riferimento all'[art.3 comma 3 del D.Lgs 192/2005](#) e richiamato anche dall'appendice A del DM 26/06/2015, solo il bene in oggetto riferito al foglio **82**, particella **12**, **Sub. 8 e 9**, rientra tra gli edifici che risultano compresi nelle categorie di fabbricati classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'[articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412](#), il cui utilizzo standard prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione. Secondo l'Attestato di Prestazione Energetica (in allegato), l'unità risulta essere in **classe "G"**, di seguito i dettagli:

Documento del foglio 82, particella 12, Sub. 8 e 9, codice identificativo Ape id: 0000768524 del 25/06/2024 e valido fino al 19/06/2034, Classe "G".

Quesiti 12) 13) e 14) Stato occupazionale, calcolo del giusto canone di locazione ed indennità di occupazione

Il compendio è occupato da _____ in forza di due distinti contratti d'affitto di fondo rustico (uno per i terreni in _____ Monteriggioni **5415/3T** del 13 Settembre 2016 e l'altro per i terreni a Siena in loc. Cerchiaia **5414/3T** del 13 Settembre 2016), entrambi provvisti di data certa anteriore al pignoramento ed opponibili alla procedura fino al 31 agosto 2025, ossia nei limiti del novennio, atteso che i medesimi non sono trascritti.



Si evidenzia che oggetto del contratto afferente agli immobili di Monteriggioni (**5415/3T** del 13 Settembre 2016) sono parimenti le attrezzature agricole di cui all'inventario allegato al medesimo e che il prezzo dell'affitto non distingue quale quota del corrispettivo sia imputabile al godimento dei soli immobili.

Per altro verso, il canone risulta determinato, in considerazione del piano di miglioramento agricolo e dei consistenti interventi ivi previsti, che dovranno rimanere ad integrale carico della parte affittuaria, la quale si impegna ad eseguire tutti gli interventi previsti dal piano entro i termini e con le modalità ivi prevista". Il Custode si riserva di intimare all'affittuaria il pagamento dei corrispettivi contrattualmente previsti a decorrere dalle rate scadute il primo settembre 2021 e, comunque, soltanto dopo che l'esperto stimatore avrà scomputato dal prezzo dell'affitto relativo ai beni di Monteriggioni la quota imputabile al godimento dei soli immobili e verificato, immediatamente dopo, il giusto prezzo della locazione con riferimento ad entrambi i titoli, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2923, co. 3 c.c.

Il contratto di affitto sul quale lo scrivente C.T.U. si esprime sulla congruità del giusto prezzo della locazione, è riferito al contratto che riguarda i terreni limitrofi alla (5415/3T del 13 Settembre 2016).

Premesso che nel contratto di locazione si comprendeva anche l'affitto di vari beni mobili (vedi inventario in allegato al contratto di locazione), qui di seguito mi appresto a calcolare il giusto canone di affitto fondo rustico dei solo beni immobili.

Per quanto riguarda i terreni a vigneto è attendibile applicare in base all'andamento delle locazioni attuali, un canone prudenziale annuo all'ettaro pari a **€. 550,00 per il Chianti** e di **€. 300,00 per l'IGT Toscana**. Per i restanti terreni a pascolo, bosco etc. etc. dato il loro scarso valore, NON si ritiene necessario applicare un canone di locazione.

Pertanto, in base al quantitativo si possono evincere i corretti canoni di locazione, quali:

"DOCG CHIANTI" = 7,4 ettari X 550,00 €/Ha/anno = **€. 4'070,00 all'anno**

"IGT TOSCANA" = 2,2888 ettari X 300,00 €/Ha/anno = **€. 686,64 all'anno**

TOTALE terreni = **4'756,64 € di canone annuo, pari a €. 396,39 al mese**



A questi vanno sommati gli affitti dei due edifici a D/10 relativi al foglio 82, part. 93 e foglio 82, part. 12, sub. 8 e 9. Su di essi, in base all'andamento delle locazioni attuali, è possibile applicare una prudenziale incidenza di **1,5 €/mq./mese per la cantina** e di **3,5 €/mq./mese per i restanti alloggi adibiti ad agriturismo**.

Pertanto, in base ai quantitativi si possono evincere i corretti canoni di locazione, quali:

FABBRICATO "A" = 345,69 mq. 1,5 €/mq./mese = €. 518,53 al mese pari a **€. 6'222,36 all'anno**

FABBRICATO "B" e "B1" = 393,82 mq. X 3,5 €/mq./mese = €. 1'378,37 al mese pari a **€. 16'540,44 all'anno**

TOTALE Fabbricati = **22'762,80 € di canone annuo pari a €. 1'896,90 al mese**

TOTALE Terreni + Fabbricati = 27'519,44 € di canone annuo pari a €. 2'293,29 al mese

Considerato che il contratto di affitto viene definito a canone vile, quando è stato stipulato ad un prezzo inferiore di un terzo al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923 c.c., comma 3. pare evidente che diventa superfluo detrarre, e quindi stimare, da parte dello scrivente C.T.U. anche i beni mobili in locazione riportati nell'inventario del contratto di affitto per fondo rustico, **perchè la cifra calcolata supera già abbondantemente quella stabilita sul contratto di locazione pari a €. 50'000,00 per 15 anni, l'equivalente di 3'333,33 €. all'anno e pari a 277,77 €. al mese. Pertanto in canone di locazione è da ritenersi vile.**

Ne deriva che l'indennità di occupazione, stabilita sulla base del giusto prezzo diviso 2, si attesta a €. 27'519,44 : 2 = **€. 13'759,72 all'anno equivalente a €. 1'146,64 al mese per tutta**

Per quanto riguarda invece i due terreni a seminativo posti nel Comune di Siena, censiti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 115, part. 23 e 24, essi sono in affitto per fondo rustico con il contratto **5414/3T** del 13 Settembre 2016. Dalla lettura del presente contratto si evince che il canone di locazione è pari a **€. 4'500,00 per tutta la durata dei 15 anni, pari a €. 300 all'anno.**

Su questi terreni, lo scrivente C.T.U., si esprime stabilendo che il canone di locazione è congruo.



FABBRICATI

Per la valutazione dei beni in oggetto applico il metodo diretto del confronto, basato sui dati reali di mercato (**metodo confronto di mercato M.C.A.**) ottenuto tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte di vendita di immobili comparabili a quello in esame. Al solo scopo di riscontro e verifica viene effettuata anche una ricerca sui valori pubblicati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI).

Si fa presente che nel nostro caso trattasi di Azienda Agricola, con caratteristiche di ruralità, pertanto lo scrivente ha trovato non poca difficoltà a reperire Aziende simili nei paraggi, infatti ne ha individuate solamente due oltre ad uno stabile rurale. Si è cercato pertanto, solo ai fini di riscontro, di individuare anche casolari simili nella zona ma con caratteristiche abitative ordinarie e non legati ad attività agricole.

In base agli accertamenti eseguiti con il metodo diretto del confronto, su dati reali di mercato ottenuti tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte degli annunci di vendita attuali di immobili comparabili a quelli in esame, ubicati in zone limitrofe e con simili caratteristiche, sono emersi i seguenti prezzi di mercato che vanno da un minimo di circa **1'500,00 €/mq.** per le aziende e di **2'300,00 €/mq.** per i casali; fino a raggiungere un massimo di circa **2'600,00 €/mq.** per le Aziende e di **3'890,00 €/mq.** per i casolari.

Da notare come gli immobili rurali e le Aziende mantengano sensibilmente un valore inferiore rispetto ai casolari ad abitazione ordinaria.

Ovviamente l'ampio margine dei valori dato dalla ricerca dipende dall'immobile, relativamente al grado di qualità costruttiva, alla posizione, alle dotazioni di servizi e pertinenze, se trattasi di fabbricato recentemente ristrutturato o meno e alle condizioni di manutenzione e conservazione. Mediamente, trattandosi di "offerte di vendita" si ricorda che dobbiamo decurtare, visto l'attuale andamento di mercato e alla particolarità di tali immobili, un 12 % dovuto dallo "sconto sul prezzo rilevato in fase di trattativa".



Comparabili sui casolari ad abitazione (ricerca effettuata solo a fini indicativi):

- 1) Casale/cascina in vendita in strada del Poggiolo n. 18 – Monteriggioni (SI)
<https://www.idealista.it/immobile/28562737/>
216 mq., richiesta €. 840'000,00 = **3'888,00 €/mq.**

- 2) Capanna indipendente, zona Badese – Monteriggioni (SI)
<https://www.idealista.it/immobile/29096839/>
145 mq., richiesta €. 430'000,00 = **2'965,52 €/mq.**

- 3) Porzione di casolare libero su 3 lati, zona Badesse – Monteriggioni (SI)
<https://www.idealista.it/immobile/26321792/>
240 mq., richiesta €. 548'000,00 = **2'283,33 €/mq.**

Comparabili tra le aziende agricole e le abitazioni rurali:

- 1) Azienda Agricola in zona Poggiolo – Monteriggioni (SI)
<https://www.immobiliare.it/annunci/83698691/?entryPoint=map>
645 mq., richiesta €. 1'700'000,00 = **2'635,66 €/mq.**

- 2) Azienda Agricola per allevamento cavalli a Monteriggioni (SI)
<https://www.case24.it/immobili/toscana/siena/monteriggioni/rusticiinvendita/1714097490.html>
2'300 mq. di immobili e 38 ettari di terreno, richiesta €. 3'800'000,00 = circa **1'500,00 €/mq.**

- 3) Rustico e casale, zona Badesse – Monteriggioni (SI)
<https://www.idealista.it/immobile/27252767/>
310 mq. e 6 ettari di terreno, richiesta €. 695'000,00 = **2'241,94 €/mq.**

VALORE MEDIO AZIENDE AGRICOLE/RUSTICI = 2'125,87 €/mq. - 12% di sconto su trattativa =



2'125,87 – 255,10 = 1'870,77 €/mq., ARROTONDAMENTO A 1'870,00 €/mq.

Solamente a titolo informativo e di riscontro, si riportano i dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), relativi al 2° semestre del 2023; Comune: Monteriggioni; Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI BADESSE E LORNANO; destinazione: **produttiva**; stato conservativo: normale; emergono i seguenti risultati:

Capannoni tipici minimo €/mq. 370,00 – massimo €/mq. 520,00

Laboratori minimo €/mq. 580,00 – massimo €/mq. 840,00

e relativi al 2° semestre del 2023; Comune: Monteriggioni; Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI BADESSE E LORNANO; destinazione: **residenziale**; stato conservativo: normale; emergono i seguenti risultati:

Abitazioni civili minimo €/mq. 1'250,00 – massimo €/mq. 1'850,00

Abitazioni di tipo economico minimo €/mq. 1'150,00 – massimo €/mq. 1'650,00

Ville e Villini minimo €/mq. 1300,00 – massimo €/mq. 1'950,00

Pertanto, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, considerato che si presentano in condizioni di manutenzione ed in uno stato conservativo scarso, lo scrivente C.T.U. ritiene congruo applicare un prudenziale valore di mercato pari a **€/mq. 1'700,00 per i fabbricati di cui al "B" e "B1" e €/mq. 500,00 per il fabbricato "A"**, valori sensibilmente inferiori rispetto a quelli rilevati a causa dei parametri negativi sopra generalizzati. Pertanto:

FABBRICATO "A" = 345,69 mq. X 500,00 €/mq. = €. 172'845,00

FABBRICATO "B" = 351,82 mq. X 1'700,00 €/mq. = €. 598'094,00

FABBRICATO "B1" = 42,00 mq. X 1'700,00 €/mq. = €. 71'400,00

FABBRICATO "C" (piscina) = 11% INCIDENZA VALORE DEL COMPENDIO (B + B1) = €. 73'644,34



TOTALE FABBRICATI (ipotetico valore sul libero mercato attuale, in assenza di vizi) = €. 915'983,34

Adeguamenti:

Abbattimento forfettario – **20 %**, correzione percentuale del valore di mercato, in virtù della particolare circostanza per la quale viene effettuata la stima (vendita forzata) sommata ad una ulteriore riduzione forfettaria per l'assenza di garanzia di vizi occulti ed altre inferiori garanzie civilistiche.

€. 915'983,34 X 0,80 = €. 732'786,67

Altri importi devono essere considerati per definire il valore del Lotto. Dobbiamo infatti detrarre i costi relativi alla probabile demolizione delle due coperture, sia del FABBRICATO A che del FABBRICATO B, in abuso edilizio per aumento di volume relativamente al loro ripristino nello stato preesistente perche' NON SANABILI.

Tali importi possono essere riassunti in **€. 70'000,00** per il FABBRICATO A comprensivo di demolizione, ricostruzione, trasporto, smaltimento, opere provvisionali e spese tecniche; e di **€. 50'000,00** per il FABBRICATO B, incluso di demolizione, ricostruzione, trasporto, smaltimento, opere provvisionali e spese tecniche.

Dobbiamo inoltre considerare i costi per la demolizione, trasporto e smaltimento del FABBRICATO C1 (capanna in legno ABUSIVA NON SANABILE), di questa consideriamo a corpo una somma pari a **€. 15'000,00**, oltre alla perdita di valore dell'alloggio 1 del Fabbricato B1 e conseguente trasformazione in magazzino, stabilita in **€. 18'000,00**.

Le altre somme indicate per le sanzioni amministrative date da ipotetiche pratiche di sanatoria, non vengono conteggiate, dal momento che come ho già evidenziato potrebbero essere redatte per sanare i difetti meno rilevanti, ma di fatto la presenza di abusi più importanti NON sanabili non consentono la fattibilità della sanatoria alle discrepanze meno rilevanti. Pertanto:

Detrazioni = €. 70'000,00 + €. 50'000,00 + €. 15'000,00 + 18'000,00 = €. 153'000,00

Valore aggiornato Fabbricati = €. 732'786,67 - €. 153'000,00 = €. 579'786,67

ARROTONDAMENTO a €. 580'000,00

cinquecentoottantamila/00 €.



Quesito 17)**VALUTAZIONE DEI BENI****TERRENI CIRCOSTANTI**

Per determinare il valore ho per prima cosa fatto le opportune considerazioni relativamente al metodo estimativo. Data la natura del bene e caratteristiche dell'Azienda ho ritenuto che il miglior metodo di valutazione sia quello della determinazione del valore di mercato.

I valori per acquisto di vigneti in piena produzione, in zona vocata, correttamente tenuti e in buone condizioni generali, riscontrabili in zona sono i seguenti:

"DOCG CHIANTI"	€/Ha	65'000,00
"IGT TOSCANA"	€/Ha	45'000,00

Come già spiegato in precedenza, i vigneti necessitano di importanti lavori di manutenzione e di ripristino sicuramente onerosi, tra cui senz'altro la ripalificazione, oltre alla età degli impianti, alla percentuale di fallanze e in virtù della presente vendita giudiziaria forzata. Pertanto ne è scaturita una incidenza media a ettaro di valutazione pari a **€. 35'000,00**, equivalente a poco più della metà del valore del vitigno più pregiato "Chianti".

Superficie Ha	Particella catastale	Età	Vigna	Stato	€/Ha	Valore
1,6715	F.82 – Part.115	Impianto del 1974		Espianto	20000	33430
1,8592	F.82 – Part.114 e 121	Impianto del 2014	70% di fallanze		25000	46480
1,8126	F.82 – Part. 114	Impianto del 2017	30% di fallanze		35000	63441
2,2195	F.82 – Part. 123, 90 e 24	Impianto del 2000	10% di fallanze	Da ripalificare	45000	99877,5
1,0104	F.82 – Part. 20	Impianto del 2005	10% di fallanze	Da ripalificare	45000	45468
1,0289	F.82 – Part. 25	Impianto del 2001	10% di fallanze	Da ripalificare	45000	46300,5
0,0867	F.82 – Part. 24	Impianto del 2005	10% di fallanze	Da ripalificare	45000	3901,5
9,6888						338898,5

Valutazione dei terreni a vigneto **€. 338'898,50**



A questo valore si decurta una percentuale data dalla presenza di servitù presenti sui terreni (già segnalate in precedenza). In primis quella relativa al passaggio di elettrodotto e successivamente anche quella del passaggio della fognatura nera del complesso sui terreni degli eseguiti.

Dal confronto di situazioni analoghe e da ricerche effettuate, si è potuto valutare che la presenza di un elettrodotto determina una perdita di valore di mercato pari al 3% sommato ad un ulteriore 3% dato dal passaggio degli scarichi neri. Ciò è dovuto dal fatto che essi ostacolano in parte le lavorazioni e possono comportare rischi e disagio psicologico.

Per tali servitù si prendono in considerazione i vigneti che insistono in parte a tali condizioni e ricadenti sulle particelle 114 e 121 (per elettrodotto) e sulle particelle 123, 90 e 20 (per fognatura), per un totale di circa 3,00 Ha e corrispondenti in rapporto a circa 105'000,00 €. di valore. Pertanto.

€. 105'000,00 X - 6% = **€. 6'300,00**

Valutazione aggiornato dei terreni a vigneto **€. 332'598,50**

ARROTONDAMENTO a €. 332'500,00

trecentotrentaduemilacinquecento/00 €.





COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI PER LA PROVINCIA DI SIENA

(art. 41 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e art. 16 della L.R. 18 febbraio 2005 n. 30)

ANNO 2021

VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI SIENA RIFERITI ALL'ANNO 2020 A VALERE PER L'ANNO 2021

Provincia di Siena

VALORI MEDI AD ETTARO (€/HA)

TIPO DI COLTURA	REGIONE AGRARIA N°1	REGIONE AGRARIA N°2	REGIONE AGRARIA N°3	REGIONE AGRARIA N°4	REGIONE AGRARIA N°5	REGIONE AGRARIA N°6	REGIONE AGRARIA N°7	COMPOSIZIONE DELLE REGIONI AGRARIE
Seminativo	7.315,00	11.867,00	13.514,00	10.668,00 (5)	11.135,00 (6)	16.986,00	8.211,00	REGIONE AGRARIA N°1 - COMUNI DI: Abbadia San Salvatore - Castiglione d'Orcia - Piancastagnaio
Seminativo Arborato	7.835,00	11.347,00	13.514,00	10.811,00 (5)	10.811,00 (6)	16.491,00	8.211,00	REGIONE AGRARIA N°2 - COMUNI DI: Casole d'Elsa - Colle Val d'Elsa - Monteriggioni - Poggibonsi - Radicondoli - San Gimignano
Seminativo Irriguo	10.970,00	16.491,00	21.587,00	17.788,00 (5)	17.788,00 (6)	27.141,00	12.618,00	REGIONE AGRARIA N°3 - COMUNI DI: Castellina in Chianti - Castelnuovo Berardenga - Galole in Chianti - Radda in Chianti
Seminativo Arborato Irriguo	11.578,00				17.005,00 (6)	26.726,00	12.618,00	REGIONE AGRARIA N°4 - COMUNI DI: Chiusdino - Monticiano - Siena - Sovicille
Prato		3.729,00	2.833,00	2.267,00 (5)	2.394,00 (6)	5.969,00	3.209,00	REGIONE AGRARIA N°5 - COMUNI DI: Asciano - Buonconvento - Montalcino - Monteroni d'Arbia - Murlo - Rapalano Terme - Trequanda
Prato Arborato		3.961,00				6.200,00		REGIONE AGRARIA N°6 - COMUNI DI: Chianciano Terme - Chusi - Montepulciano - Sinalunga - Torrita di Siena
Orto	9.645,00	17.261,00	17.189,00	16.156,00 (5)	13.751,00 (6)	17.189,00	17.189,00	REGIONE AGRARIA N°7 - COMUNI DI: Cetona - Pienza - Radicofani - Sarteano - San Casciano dei Bagni - San Quirico d'Orcia
Orto Irriguo	12.125,00	25.318,00		21.036,00 (5)	21.036,00 (6)	27.286,00	25.318,00	
Frutteto	23.215,00	23.215,00	26.223,00	18.572,00 (5)	21.946,00 (6)	27.200,00	23.215,00	
Vigneto	19.622,00	32.725,00	38.952,00	25.171,00 (5)	38.074,00 (6)	42.303,00	22.343,00	
Uliveto	12.495,00	27.222,00	31.789,00	20.853,00 (5)	22.314,00 (6)	27.893,00	19.093,00	
Uliveto - Vigneto	9.734,00	23.526,00	23.861,00	18.218,00 (5)	18.297,00 (6)	22.871,00	14.369,00	
Gelsato				2.324,00 (5)	2.324,00 (6)	2.905,00	2.905,00	
Castagneto da Frutto	6.025,00	3.170,00	3.170,00	2.926,00 (5)	2.536,00 (6)	3.170,00	3.344,00	
Pascolo	1.561,00	1.561,00	1.490,00	1.377,00 (5)	1.192,00 (6)	1.561,00	1.721,00	
Pascolo Arborato	1.721,00	1.721,00	1.647,00	1.433,00 (5)	1.318,00 (6)	1.721,00	1.791,00	
Pascolo Cespugliato	1.417,00	1.417,00	1.346,00	1.133,00 (5)	1.078,00 (6)	1.346,00	1.417,00	
Incolto Produttivo	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	
Incolto Produttivo (Palude)						5.969,00		
Bosco Alto Fusto	5.864,00	3.753,00	3.753,00	3.753,00	3.753,00	3.753,00	5.045,00	
Bosco Ceduo	2.192,00	2.443,00	2.443,00	2.443,00	2.443,00	2.443,00	2.443,00	
Bosco Misto	2.443,00	2.933,00	2.775,00	2.775,00	2.775,00	2.775,00	2.933,00	
Vigneto specializzato (1) (Vernaccia - Chianti Classico e Gallo Nero - Brunello - Nobile)		83.536,00	144.242,00		437.454,00	164.029,00		
Vigneto specializzato (in zone D.O.C. e I.G.T.)	82.941,00	43.441,00		34.753,00 (5)	55.650,00 (6)	69.563,00	82.941,00	
Faggete e Pinete (Alto fusto)	6.563,00	5.864,00	5.864,00	5.864,00	5.864,00	5.864,00	5.864,00	
Pioppeto	9.642,00	9.642,00	9.642,00	9.642,00	9.642,00	9.642,00	9.642,00	
Latifoglie Pregiate (2) (3)	7.315,00	11.867,00	13.514,00	12.946,00	13.514,00	16.491,00	8.211,00	
Vivai e Serre (4)	11.726,00	17.627,00	23.072,00	23.072,00	23.072,00	28.164,00	13.487,00	
Parchi e Giardini Strutturati	98.281,00	98.281,00	98.281,00	98.281,00	98.281,00	98.281,00	98.281,00	
Resedi e similari	76.441,00	76.441,00	76.441,00	76.441,00	76.441,00	76.441,00	76.441,00	
ANNOTAZIONI: (1) Zone a denominazione di origine controllata e garantita, fino all'età di 15 anni (2) Alboricoltura da legname come da Regolamento CEE n° 2080/92 (3) Da valutare a parte il soprassuolo in conformità del Reg. CEE n° 2080/92 (4) Da valutare a parte gli impianti fissi e il soprassuolo (5) Da applicare un incremento pari al 20% per quanto riguarda il Comune di Siena (6) Da applicare un incremento pari al 20% per quanto riguarda il Comune di Montalcino								Siena, 29 gennaio 2021
NB: - Incolto: Terreno non idoneo alla coltivazione. Non sono classificabili come incolti produttivi i terreni non coltivati per evidente abbandono o per destinazione temporanea diversa. - Altre destinazioni d'uso: Valori da determinarsi per parificazione con la coltura più redditizia fra quelle presenti nei terreni circostanti.								

Per i restanti terreni, di minor valore e destinati a varie culture come già specificato, lo scrivente C.T.U. si affida alla tabella VAM della Provincia di Siena, anno 2021 (ultimo aggiornamento disponibile) **zona Agraria n. 2**, qui sopra riportata, decurtati sensibilmente visto l'attuale andamento di mercato. Di seguito la tabella.

Ne consegue, terreni :

Totale Seminativo = 11,0680 Ha

Totale Pascolo = 0,0630 Ha

Totale Bosco = 5,3463 Ha

Totale Uliveto = di fatto non presente e sostituito con vigna

Totale discrepanza tra i vigneti già stimati e quelli effettivamente censiti catastalmente = 0,23 Ha

Totale valore Seminativo = 11,0680 Ha X 10'000,00 €/Ha = **€ 110'680,00**

Totale valore Pascolo = 0,0630 Ha X 1'000,00 €/Ha = **€ 63,00**

Totale valore Bosco = 5,3463 Ha X 3'000,00 €/Ha = **€ 16'038,90**



Totale Uliveto = **di fatto non presente e sostituito con vigna**

Totale valore restanti vigneti = 0,23005 Ha X 15'000,00 €/Ha = **€. 3'450,75**

TOTALE = €. 130'232,65

ARROTONDAMENTO a €. 130'000,00

centotrentamila/00 €.

Infine c'è da considerare l'incremento del valore di tutto il complesso dell' , dato dalla presenza di un pozzo artesiano privato. Tale struttura infatti può aumentare l'appetibilità commerciale del compendio, non solo per l'uso domestico dell'acqua di falda ma anche in funzione del contributo all'irrigazione dei numerosi terreni agricoli circostanti.

In base a ricerche effettuate dallo scrivente, è possibile applicare un incremento del valore totale dell'azienda pari al 8%. Ne consegue.

Stima Fabbricati = €. 580'000,00

Stima Vigneti = €. 332'500,00

Stima Terreni = €. 130'000,00

TOTALE = €. 1'042'500,00

Valore rete idrica + pozzo + cisterna = incidenza 8% = €. 83'400,00

€. 83'400,00

ottantatremilaquattrocento/00 €.

TERRENI A SIENA, LOC. CERCHIAIA

Anche per i due appezzamenti di terreno posti nel Comune di Siena e Censiti al Catasto terreni di detto Comune al foglio 115, particella 23 e 24, rispettivamente di 1,6680 Ha, rendita dominicale di €. 21,54, rendita agraria di €. 25,84; e di 0,6750 Ha, rendita dominicale e agraria di €. 15,69, si applicano i valori di cui alla precedente tabella VAM, **zona Agraria n. 4**, decurtati sensibilmente visto l'attuale andamento di mercato e ribassati ulteriormente del 3% per servitù fognatura.

Totale valore Seminativo = 2,343 Ha X 9'000,00 €/Ha = **€. 21'087,00**



Valutazione aggiornato dei terreni a seminativo - il 3% per servitù = €. 21'087,00 - €. 632,61 = €.
20'454,34

ARROTONDAMENTO a €. 20'500,00

ventimilacinquecento/00 €.

VALORE TOTALE LOTTO 1

€. 1'146'400,00

unmilionequarantaseimilaquattrocento/00 €.

Prezzo base d'asta

Considerazioni sul valore dell'immobile e sul grado di commerciabilità

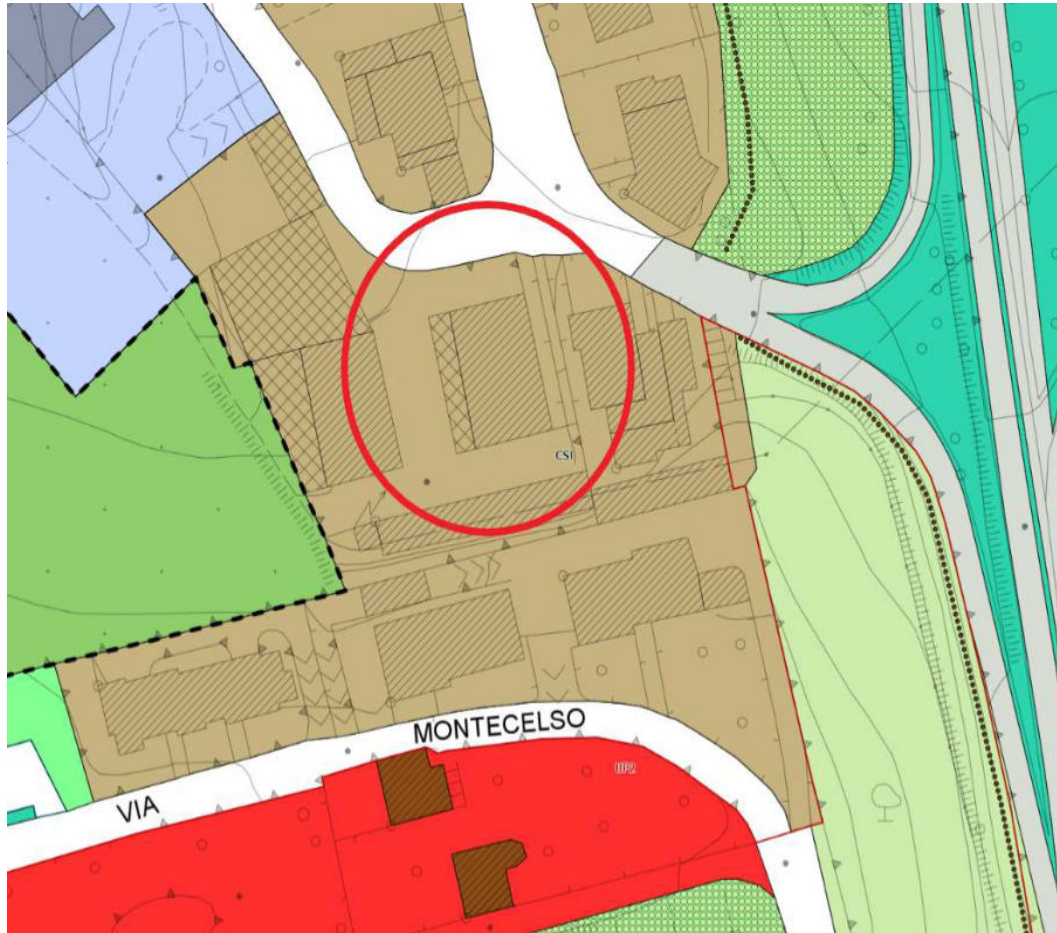
Il compendio oggetto dell'esecuzione conserva un grado di commerciabilità limitato perchè si affaccia solo ad una clientela qualificata e dotata dei requisiti imprenditoriali necessari per questi tipi di fabbricati rurali. A parere dello scrivente C.T.U. si prevede una pigra vendita del lotto, data anche dalle scarse condizioni urbanistiche e manutentive.



Quesito 10)

Strumento urbanistico comunale

Via Sicilia loc. Belverde, Monteriggioni (SI)



Estratto di mappa dal S.I.T. del Comune di Monteriggioni (SI) – Regolamento Urbanistico

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 7536 mq

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
Sub-Sistemi Ambientali	CSI - colline del sistema insediativo Cassia-Chiantigiana
Area ricadente all'interno del perimetro dei Centri Abitati ai sensi della L.R. 1/05	Fornacelle - San Martino - Montarioso
Uso e Disegno del Suolo	Tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata

Sub-Sistemi Ambientali

- [Art. 69ter Riferimenti al Piano Strutturale](#)

CSI - colline del sistema insediativo Cassia-Chiantigiana

Area ricadente all'interno del perimetro dei Centri Abitati ai sensi della L.R. 1/05

- [Art. 26 DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE DEL SISTEMA INSEDIATIVO CONCENTRATO-CENTRI ABITATI E NUCLEI STORICI MINORI](#)

Fornacelle - San Martino - Montarioso

Uso e Disegno del Suolo

Tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata

- [Art. 29 TESSUTI CONSOLIDATI OMOGENEI O CON EDILIZIA AD OMOGENEITA' LIMITATA](#)





Estratto di mappa dal S.I.T. del Comune di Monteriggioni (SI) – Nuovo Piano Operativo



Quesito 7)

Descrizione dei beni

Via Sicilia

loc. Belverde, Monteriggioni (SI)



Trattasi di due unità residenziali poste sul solito palazzo condominiale compresi di relativi autorimesse poste su altro edificio. La costruzione dell'immobile principale in questione risale al 1963, la struttura è in cemento armato con interposte tamponature in muratura di mattoni faccia vista, la copertura è a padiglione. Le condizioni di manutenzione del palazzo sono di grado discreto, è presente un impianto di ascensore a comune.

Le autorimesse sono posizionate su di un fabbricato distaccato di circa 10 metri da quello principale, in direzione Sud, poste su di uno stabile a "stecca" ad un solo piano con copertura piana. Di tale immobile, lo scrivente C.T.U., nonostante le numerose ricerche, NON è riuscito a rintracciare la costruzione originaria perchè tale struttura sembra non essere compresa nella realizzazione del fabbricato dominante.

Il complesso è situato nel quartiere di Belverde, piccola frazione prevalentemente residenziale del Comune di Monteriggioni. Collocato nella zona Nord di Siena, si contraddistingue per la sua stretta vicinanza al centro di Siena (solo 5 km.) che di fatto ne rimane meno distante che dal nucleo del comune di appartenenza.

Il primo appartamento di cui all' **INTERNO 1**, è censito al Foglio 90, Particella 218 **sub. 2**, Via Sicilia piano T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 131 mq, totale escluse aree scoperte 119 mq e rendita €. 867,65 oltre all'autorimessa censita al foglio 90 Particella 218 **sub. 22**, Via Sicilia piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita €. 57,84;

Il secondo appartamento di cui all' **INTERNO 9** è censito al Foglio 90, Particella 218 **sub. 8**, Via Sicilia piano 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 148 mq, totale escluse aree scoperte 142 mq e rendita €. 991,60 oltre all'autorimessa censita al foglio 90, Particella 218 **sub.17**, Via Sicilia piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita €. 57,84.

L'appartamento posto al piano primo (**sub. 2**) è dotato anche di cantina di 6 mq. al piano seminterrato e di un grande lastrico solare di circa 75 mq.

L'appartamento al piano quarto (**sub. 8**) è di un ripostiglio posto nel sottotetto di 8,30 mq. e di tre balconi per una superficie di 22,50 mq.

Internamente l'unità **sub. 2** è così composta: grande soggiorno pranzo all'ingresso, cucina abitabile, due camere da letto, due servizi igienici, disimpegno e studio. Gli infissi sono in legno e



vetro semplice, i pavimenti in gres, gli infissi interni in legno tamburato ed i rivestimenti in ceramica. **L'abitazione sub. 2 riversa in uno stato conservativo e manutentivo SUFFICIENTE.** E' presente l'allaccio alla rete elettrica e fognaria pubblica, rete gas metano.

Internamente l'unità **sub. 8** è così composta: zona ingresso, doppio soggiorno sala da pranzo, cucina abitabile, tre camere da letto, due servizi igienici e disimpegno. Gli infissi sono in legno e vetro semplice, i pavimenti in gres, gli infissi interni in legno tamburato ed i rivestimenti in ceramica. **L'abitazione sub. 8 riversa in uno stato conservativo e manutentivo DISCRETO.** E' presente l'allaccio alla rete elettrica e fognaria pubblica, rete gas metano.

Quesito 17)

Calcolo delle consistenze

Via Sicilia oc. Belverde, Monteriggioni (SI)

sub. 2 – Piano 1° (abitazione) e Sub. 22 – Piano terra (garage) INTERNO 1

Superficie utile calpestabile (netta)

La superficie utile degli ambienti relativi all'appartamento sub. 2 e relativa cantina oltre al garage sub. 22 è la seguente:

- Soggiorno – sala da pranzo = 31,50 mq.
- Disimpegno = 5,85 mq.
- Bagno = 5,50 mq.
- Studio = 8,60 mq.
- Camera da letto = 16,00 mq.
- Camera da letto = 12,95 mq.
- Bagno = 4,82 mq.
- Cucina = 13,15 mq.

TOTALE parziale = 98,37 mq.

- Lastrico solare = 75,00 mq.



- Cantina (seminterrato) = 6,00 mq.

TOTALE = 179,37 mq.

- Garage (sub. 22), piano terra = 14,25 mq.

Superficie commerciale (lorda)

Ai sensi del D.P.R. 138 del 23/03/1998, la superficie commerciale (superficie lorda) degli immobili è data dalla superficie utile delle unità compresi i divisori interni ed i muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

La superficie lorda relativa all'appartamento sub. 2 e cantina oltre al garage sub. 22 è la seguente:

- Appartamento = 114,00 mq.
- Lastrico solare = 75,00 mq.
- Cantina (seminterrato) = 7,50 mq.
- Garage (sub. 22) = 16,30 mq.

Superficie commerciale totale raggugiata

Alla superficie commerciale (lorda) delle unità si uniscono le pertinenze esclusive moltiplicate per i rispettivi coefficienti di ragguglio facendo riferimento allo Standard Unico Provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale, dettato dalla consulta interassociativa dei professionisti dell'immobiliare.

- Appartamento = 114,00 mq. X 1,00 = **114,00 mq.**
- Lastrico solare = 75,00 mq. X 0,25 = **18,75 mq.**
- Cantina (seminterrato) = 7,50 mq. X 0,20 = **1,50 mq.**

TOTALE = 134,25 mq.

- Garage (sub. 22) **16,30 mq.**



Quesito 17)

Calcolo delle consistenze

Via Sicilia loc. Belverde, Monteriggioni (SI)

Sub. 8 – Piano 1° (abitazione) e Sub. 17 – piano terra (garage) INTERNO 9

Superficie utile calpestabile (netta)

La superficie utile degli ambienti relativi all'appartamento sub. 8 e relativo ripostiglio oltre al garage sub. 17 è la seguente:

- Soggiorno – sala da pranzo = 38,00 mq.
- Disimpegno = 9,25 mq.
- Bagno = 5,83 mq.
- Camera da letto = 18,20 mq.
- Camera da letto = 10,85 mq.
- Camera da letto = 18,20 mq.
- Bagno = 5,38 mq.
- Cucina = 13,63 mq.
- Disimpegno = 6,25 mq.

TOTALE parziale = 125,59 mq.

- Balconi = 22,50 mq.
- Ripostiglio (sottotetto) = 8,30 mq.

TOTALE = 156,39 mq.

- Garage (sub. 17), piano terra = 14,55 mq.

Superficie commerciale (lorda)

Ai sensi del D.P.R. 138 del 23/03/1998, la superficie commerciale (superficie lorda) degli immobili



è data dalla superficie utile delle unità compresi i divisori interni ed i muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

La superficie lorda relativa all'appartamento sub. 2 e cantina oltre al garage sub. 22 è la seguente:

- Appartamento = 143,00 mq.
- Balconi = 22,50 mq.
- Ripostiglio (sottotetto) = 9,30 mq.
- Garage (sub. 17) = 16,60 mq.

Superficie commerciale totale raggugliata

Alla superficie commerciale (lorda) delle unità si uniscono le pertinenze esclusive moltiplicate per i rispettivi coefficienti di ragguglio facendo riferimento allo Standard Unico Provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale, dettato dalla consulta interassociativa dei professionisti dell'immobiliare.

- Appartamento = 143,00 mq. X 1,00 = **143,00 mq.**
- Balconi = 22,50 mq. X 0,25 = **5,62 mq.**
- Ripostiglio (sottotetto) = 9,30 mq. X 0,20 = **1,86 mq.**

TOTALE = 150,48 mq.

- Garage (sub. 17) = **16,60 mq.**



Effettuato ben 5 accessi agli atti presso il Comune di Monteriggioni (già generalizzati in prefazione), previa richiesta mezzo pec, ho verificato la presenza di eventuali pratiche edilizie presenti sui beni oggetto dell'esecuzione. Gli immobili di Via Sicilia risultano essere oggetto di delle seguenti pratiche edilizie:

- **1)** *Permesso a Costruire n. 161 del 13/12/1962, lotto 47, protocollo n. 7341, nulla osta per l'esecuzione dei lavori del 27/05/1963, lavori iniziati il 31/08/1968 e terminati il 25/03/1971 (Costruzione originaria dell'intera palazzina), intestata a*
- **2)** *Variante edilizia, al sopra citato permesso, del 22 maggio 1968;*
- **3)** *Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Monteriggioni in data 29 Aprile 1971;*
- **4)** *S.C.I.A. n. 167/Bis del 11/05/2012, protocollo n. 5511 (manutenzione della terrazza), intestata a **e riguardante il sub. 2;***
- **5)** *Pratica Edilizia asseverata n. 547 del 26 Giugno 1993, protocollo n. 8686 (demolizione tramezzo), intestata a **e riguardante il sub. 8;***
- **6)** *D.I.A. n. 657 del 04/04/1998, protocollo n. 4783 (modifiche interne), intestata a **e riguardante il sub. 2.***

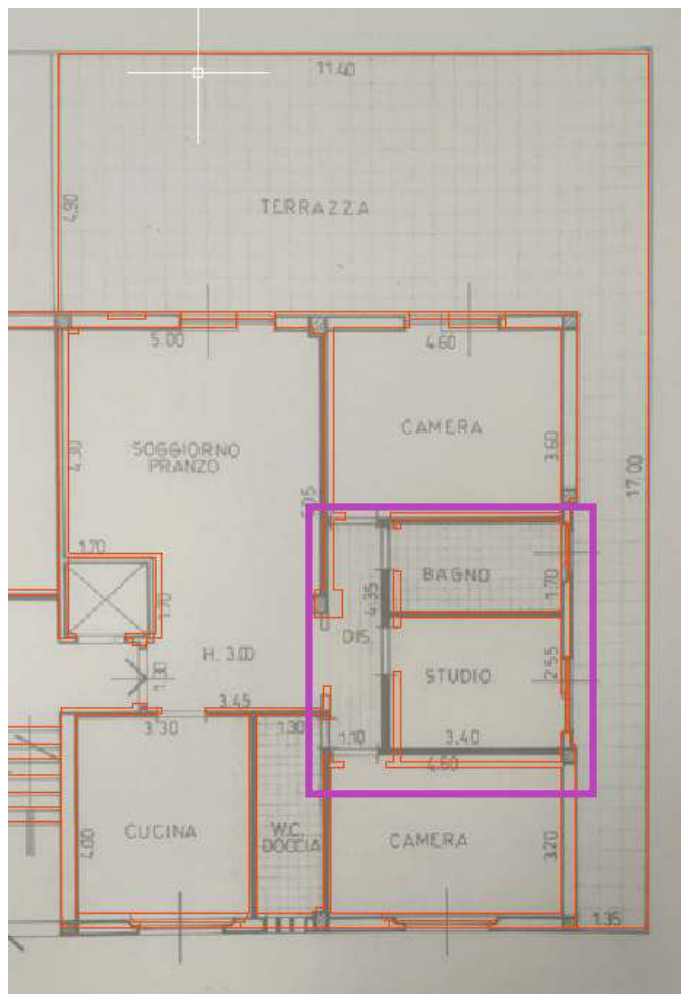
Lo scrivente C.T.U. anticipa che le presenti verifiche urbanistiche sono riferite ESCLUSIVAMENTE IN ALLE DUE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO (oltre pertinenze esclusive e relative autorimesse) quindi ad esclusione delle parti comuni e/o condominiali dei due fabbricati dove insistono dette unità.

Dalla visione delle pratiche edilizie sopra generalizzate, si evince che per quanto riguarda il **sub. 2** (posto al piano primo ed in alcuni documenti chiamato invece piano terra) sono presenti alcune criticità relative alle tramezzature interne in riferimento al disimpegno e zona notte che comprende le stanze del bagno, del disimpegno, dello studio e della camera da letto. Da una



sovrapposizione grafica del mio stato rilevato sul posto ed i disegni delle autorizzazioni (D.I.A. n. 657 del 1998 e anche il permesso originario n. 161/1962) si percepisce un leggero sfalsamento dei parapetti. Tale difformità, secondo lo scrivente, proviene dal periodo di realizzazione dell'edificio.

Qui di seguito allego un estratto preso dalla P.E. 657 del 1998, dove con il tratto rosso sovrappongo alla foto il mio stato misurato, il riquadro viola indica la zona interessata.



Tali difformità possono essere sanate con una C.I.L.A. "tardiva" in Sanatoria ed il pagamento di una sanzione pari a **1'000,00 €**. oltre spese tecniche e di istruttoria.

Si configura anche una leggera variazione delle aperture esterne (soprattutto sul prospetto Sud) che non coincidono se confrontate tra lo stato attuale e quelli legittimati. Tali incongruenze sono dovute anche da errori grafici commessi oltre ad un progetto originario molto datato (1962) che non sempre conservavano alte precisioni nei disegni (se visioniamo il permesso iniziale troviamo delle difformità tra i prospetti e le planimetrie in riferimento alle finestrate esterne. Sui



prospetti sono più piccole di quelle rappresentati in planimetria, nonostante appartenessero alla solita istanza edilizia). Pertanto tali aggiustamenti possono essere riportati compresi nella C.I.L.A. tardiva in sanatoria già menzionata. A mio avviso infatti, rientrano tra quelli previsti come interventi minori privi di rilevanza paesaggistica, come dettato dall'allegato «A», di cui al DPR n. 31/2017 (Gazzetta ufficiale n. 68 del 23 marzo 2017) dal 6 aprile 2017 e NON necessario della presentazione di una pratica per la compatibilità paesaggistica.

Per quanto riguarda invece la cantina annessa a questo appartamento, si evincono delle difformità sostanziali se paragoniamo lo stato di fatto allo stato concessionato delle pratiche generatrici (n. 161/1962 e variante).

Su questo ambiente infatti si evince attualmente che la stanza relativa alla cantina è di fatto delimitata diversamente da quelle rappresentate in entrambe le concessioni (lunghezza 4,50 ml. X larghezza 1,35 ml.), comprendendo probabilmente anche la superficie di altre proprietà.

Appurato che tale difformità dovesse comprendere anche altre proprietà, NON è sanabile autonomamente intesa come singola unità ma deve coinvolgere anche le pertinenze implicate se non addirittura a livello condominiale. Tale discrepanza potrebbe essere sanata con una nuova S.C.I.A. in sanatoria ed il pagamento di una sanzione pari a **€. 1'500,00** oltre spese tecniche e di istruttoria ad unità immobiliare.

Tuttavia persiste anche una finestrella alta, NON rappresentata nei progetti autorizzativi. In questo caso l'abuso si configura come Sanatoria comprensiva della compatibilità paesaggistica tramite relazione ed autorizzazione da parte della Soprintendenza (ulteriori oneri da pagare a discrezione della commissione riunita).

Infine si segnala la presenza sul lastrico solare di una struttura esterna con telaio in alluminio ed interposte pannellature a chiusura di un sotto terrazza, a formare un ripostiglio. Di tale assetto non vi è traccia dalle pratiche edilizie visionate e pertanto si evince che è stato realizzato in assenza di titoli autorizzativi e di conseguenza in abuso edilizio. Configurando il vano come un aumento di volume, vista la presenza del vincolo paesaggistico, esso diventa difficilmente sanabile e pertanto anche dal punto di vista economico, a mio avviso conviene attuarne la rimozione. Su quest'ultima difformità è difficile da parte dello scrivente poter datare l'anno di realizzazione.



Qui di seguito allego una foto del manufatto realizzato all'esterno, sul lastrico solare.



Sull'appartamento **sub. 8** (posto al piano quarto ed in alcuni documenti chiamato invece piano terzo) si nota come attualmente, rispetto alle concessioni autorizzate (sia il progetto originario che quello del 1993), vi sia un leggero sfalsamento delle tramezzature relativo al bagno centrale alle due camere da letto che a detta dello scrivente deriva da una incongruenza proveniente dalla costruzione originaria. Inoltre con la pratica del 1993 n. 547 si demoliva parzialmente il tramezzo che delimitava la zona ingresso con quella del soggiorno lasciando due aperture. In realtà tale intervento fu realizzato diversamente, demolendo l'intero tramezzo e creando una sola apertura grande. Tali difformità possono essere sanate con una C.I.L.A. tardiva in Sanatoria ed il pagamento di una sanzione pari a **1'000,00 €**. oltre spese tecniche e di istruttoria.

Anche su questo appartamento si possono evincere delle leggere variazioni delle aperture esterne (soprattutto sul prospetto Sud) che non coincidono se confrontate tra lo stato attuale e quelli legittimati. Tali incongruenze sono dovute anche da errori grafici commessi oltre ad un progetto originario molto datato (1962) che non sempre conservava alte precisioni nei disegni (se visioniamo il permesso iniziale troviamo delle difformità tra i prospetti e le planimetrie in



riferimento alle finestre esterne. Sui prospetti sono più piccole di quelle rappresentati in planimetria, nonostante appartenessero alla solita istanza edilizia). Pertanto tali aggiustamenti possono essere riportati compresi nella S.C.I.A. in sanatoria già menzionata. A mio avviso infatti, rientrano tra quelli previsti come interventi minori privi di rilevanza paesaggistica, come dettato dall'allegato «A», di cui al DPR n. 31/2017 (Gazzetta ufficiale n. 68 del 23 marzo 2017) dal 6 aprile 2017 e NON necessario della presentazione di una pratica per la compatibilità paesaggistica.

Per quanto riguarda invece il ripostiglio nel sottotetto (lato 2,77 ml. X lato 3,00 ml.) ho potuto apprendere che di esso non vi è traccia sui progetti originari di costruzione perchè non è stato rappresentata la planimetria del piano soffitta ma solo quello della copertura.

Tuttavia si può evincere il volume di questi ambienti se visioniamo la sezione trasversale allegata sempre al progetto generatrice.

Su questo piccolo ambiente soffitta, lo scrivente, ha individuato anche la presenza di un piccolo lucernario del quale non vi è traccia se visioniamo la pianta della copertura dei progetti iniziali.

Per detto lucernario l'abuso si configura come S.C.I.A. in Sanatoria ed il pagamento di una sanzione pari a **€. 1'500,00** oltre spese tecniche e di istruttoria, comprensiva della compatibilità paesaggistica tramite relazione ed autorizzazione da parte della Soprintendenza (ulteriori oneri da pagare a discrezione della commissione riunita).

Qui di seguito allego una foto del punto luce realizzato sulla copertura del ripostiglio sottotetto.



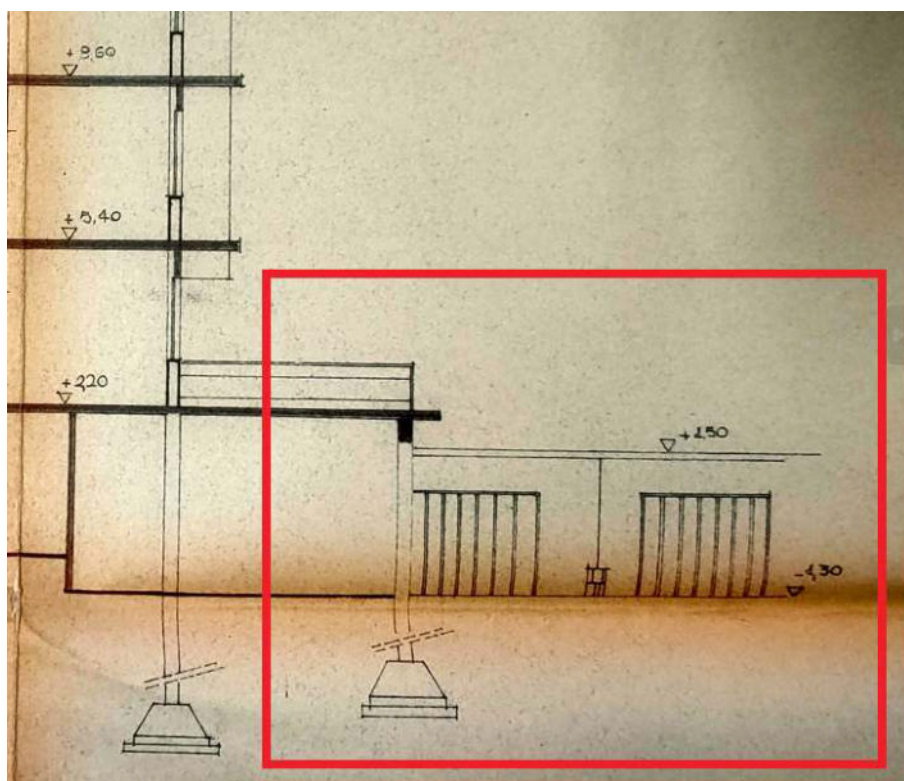
In conclusione si fa riferimento alle due unità destinate a box auto poste su altro fabbricato collocato sul retro dell'edificio principale.

I due garage sono censiti al sub. 22 (proprietà _____) e al sub. 17 (proprietà _____).

I due vani insistono su di un edificio "a stecca" e di tale immobile, lo scrivente C.T.U., nonostante le numerose ricerche, NON è riuscito a rintracciare la costruzione originaria perchè tale struttura sembra non essere compresa nella realizzazione del fabbricato dominante. Sono state pertanto visionate anche le pratiche dei due edifici limitrofi (Permesso a Costruire 160 del 1962 e Permesso a Costruire n. 53 del 1963 e n. 89 del 1969), nel caso in cui tale struttura fosse stata realizzata in occasione di altri permessi edilizi, ma l'indagine non ha avuto nessun risultato. Anche negli atti di provenienza il Notaio Dot. Nannini spiegava la costruzione dei due garage su di altro fabbricato, ma senza dare riferimenti a titoli edilizi (repertorio n. 25924 - raccolta n. 10720; repertorio n. 25926 - raccolta n. 10719).

Dalla visione dei progetti originali della palazzina principale (161/1962) i garage vengono intravisti solamente dalla sezione dell'edificio, rappresentati in prospetto.

Qui di seguito allego un estratto dei garage rappresentati in prospetto.



Se escludiamo la rappresentazione sopra riportata, i garage, NON vengono rappresentati sotto nessuna altra forma, soprattutto non è presente nemmeno una planimetria degli stessi e pertanto



NON è possibile verificarne la conformità in base alle loro dimensioni se non tramite le planimetrie catastali.

Tuttavia se analizziamo l'abitabilità dell'intero edificio, si evince la presenza di 9 unità a garage, sembra pertanto che tale struttura sia rientrata nell'abitabilità dell'edificio prioritario nonostante non ne sia stata presumibilmente oggetto di realizzazione.

Qui di seguito allego un estratto dell'Autorizzazione all'Abitabilità del 29 Aprile 1971 di cui al Permesso a Costruire n. 161 del 13/12/1962, da cui si può evincere le 9 unità a garage oltre alle altre due unità per piano rispettivamente ai piani 1° e 4°.

N. 161 Fascicolo N. _____

COMUNE DI MONTEPRIGIONI Marca bollo _____

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 31 Marzo 1971
 del Sig. _____ tendente ad ottenere l'abitabilità di un fabbricato posto in località Belverde da adibire a civile abitazione.

Visto il permesso di costruzione n. 161 del 27.5.63
 Visto il nulla osta rilasciato ai sensi del R. D. 16 Novembre 1939, n. 2229, art. 4, penultimo comma, dalla Prefettura di Siena n. 32503 in data 15.10.70
 Visto l'art. 221, del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934, n. 1265;
 Visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria sulla salubrità dei locali e sulla esecuzione dei lavori secondo il progetto di cui a succitat. permess. di costruzione;
 Visto il nulla-osta del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Siena in data 31.3.71
 Vista la ricevuta di pagamento delle tasse di concessione governativa corrisposta in Lire 48.000= il giorno 30.3.71 mediante c/c postale (bollettino n. 845);
 Dato atto che l'immobile non ha carattere di lusso ai sensi della Legge 2 Luglio 1949, n. 408;

dichiara

abitabile o agibile il fabbricato di cui sopra da adibire a civile abitazione posto in località Belverde di proprietà del Sig. _____
 e ne permette l'uso come appresso:

Piani	NUMERO APPARTAMENTI DA								Totale appartamenti	LOCALI CON DESTINAZIONE diversa da quella di abitazione					TOTALE VANI	
	Vani 2	Vani 3	Vani 4	Vani 5	Vani 6	Vani 7	Vani 8	Vani 10/oltre		Negozi	Magazzini	Autorimesse Pubb.	Priv.	Altra	Uso abitaz.	Uso vario
<u>terzo</u>									<u>2</u>					<u>6</u>		<u>16</u>
<u>primo</u>					<u>2</u>				<u>2</u>							<u>10</u>
<u>secondo</u>				<u>1</u>	<u>1</u>				<u>2</u>							<u>11</u>
<u>terzo</u>		<u>1</u>	<u>2</u>						<u>3</u>							<u>7</u>
<u>quarto</u>					<u>1</u>	<u>1</u>			<u>2</u>							<u>11</u>

Il presente certificato è valido fino a che non siano variate le condizioni accertate all'atto del rilascio e fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita.

li 29 Aprile 1971

IL SINDACO

Atti Grafiche CAPELLI - Firenze
Cat. 1 - Mod. 35

Firmato Da: CATONI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ba4a480fe5d5833146be3606974fa1d



Qui di seguito allego una foto dell'intero edificio "a stecca" dei 9 garage, con l'indicazione di quelli oggetto della presente esecuzione.



Quesiti 2), 8) e 9)

Accertamenti catastali

L'unità censita al Catasto fabbricati del Comune di Monteriggioni (SI) al foglio **90**, particella **218**, **sub. 2**, Cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, Rendita Euro: 867,65, VIA SICILIA Piano T-1; Planimetria attualmente agli atti del **15/04/1999**, **RISULTA CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI**. (Si suggerisce comunque una presentazione di aggiornamento della stessa, data dalla cattiva lettura grafica causata da una pessima scansione).

L'unità censita al Catasto fabbricati del Comune di Monteriggioni (SI) al foglio **90**, particella **218**, **sub. 22**, Cat. C/6, classe 6°, consistenza 14 mq., Rendita Euro: 57,84, VIA SICILIA Piano T; Planimetria attualmente agli atti del **23/12/1972**, **NON RISULTA CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI**. (si evidenzia la discrepanza dell'altezza attualmente rilevata in h. **2,73 ml.** contro gli h. **2,50 ml.** riportati in planimetria).



L'unità censita al Catasto fabbricati del Comune di Monteriggioni (SI) al foglio **90**, particella **218**, **sub. 8**, Cat. A/2, classe 3°, consistenza 8 vani, Rendita Euro: 991,60, VIA SICILIA Piano 4; Planimetria attualmente agli atti del **23/12/1972**, **NON RISULTA CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI. (si segnala la presenza grafica del piano cantine al seminterrato non più di proprietà esclusiva del presente sub. oltre al non aggiornamento del piano abitativo a seguito dei lavori di unione dei due locali giorno).**

L'unità censita al Catasto fabbricati del Comune di Monteriggioni (SI) al foglio **90**, particella **218**, **sub. 17**, Cat. C/6, classe 6°, consistenza 14 mq., Rendita Euro: 57,84, VIA SICILIA Piano T; Planimetria attualmente agli atti del **23/12/1972**, **NON RISULTA CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI. (si evidenzia la discrepanza dell'altezza attualmente rilevata in h. 2,77 ml. contro gli h. 2,50 ml. riportati in planimetria).**

Quesito 15)

Certificazione energetica

In riferimento all'[art.3 comma 3 del D.Lgs 192/2005](#) e richiamato anche dall'appendice A del DM 26/06/2015, i beni in oggetto rientrano tra gli edifici che risultano compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'[articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412](#), il cui utilizzo standard prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione. Secondo i due Attestati di Prestazione Energetica (in allegato), le unità censite al foglio **90**, particella **218**, **sub. 2** e al foglio **90**, particella **218**, **sub. 8** risultano essere rispettivamente in **classe "F"** e in **classe "G"**, di seguito i dettagli:

Documento del sub. 2, codice identificativo Ape id: 0000767559, trasmesso telematicamente in data 25/06/2024 e valido fino al 18/06/2034, Classe "F";

Documento del sub. 8, codice identificativo Ape id: 0000767540, trasmesso telematicamente in data 25/06/2024 e valido fino al 18/06/2024, Classe "G";



Quesiti 12) 13) e 14)

Stato occupazionale

L'abitazione di cui al numero interno 1 e l'autorimessa censita quale subalterno 22 sono occupate dall'esecutato per fini abitativi, con conseguente sussistenza del cosiddetto statuto di protezione di cui all'art. 560 c.p.c. Da ispezione eseguita per lo stato di famiglia (in allegato) all'abitazione risulta iscritto anche il Sig.

L'abitazione di cui al numero interno 9 e l'autorimessa censita quale subalterno 17 sono occupate dall'esecutato per fini abitativi, parimenti con sussistenza del cosiddetto statuto di protezione di cui all'art. 560 c.p.c. Da ispezione eseguita per lo stato di famiglia (in allegato) all'abitazione risulta iscritto anche la Sig.ra

Quesito 17)

VALUTAZIONE DEI BENI

Per la valutazione dei beni in oggetto applico il metodo diretto del confronto, basato sui dati reali di mercato (**metodo confronto di mercato M.C.A.**) ottenuto tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte di vendita di immobili comparabili a quello in esame. Al solo scopo di riscontro e verifica viene effettuata anche una ricerca sui valori pubblicati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI).

In base agli accertamenti eseguiti con il metodo diretto del confronto, su dati reali di mercato ottenuti tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte degli annunci di vendita attuali di appartamenti comparabili a quelli in esame, ubicati in zone limitrofe e con simili caratteristiche, sono emersi i seguenti prezzi di mercato che vanno da un minimo di circa **2'400,00 €/mq. ad** un massimo di circa **2'800,00 €/mq.**

Ovviamente il margine dei valori dato dalla ricerca dipende dall'immobile, relativamente al grado di qualità costruttiva, alla posizione, alle dotazioni di servizi e pertinenze, se trattasi di fabbricato di recente o vecchia costruzione, altrimenti se da poco ristrutturato o da riqualificare e alle condizioni di manutenzione e conservazione. Mediamente, trattandosi di "offerte di vendita" si ricorda che dobbiamo decurtare, visto l'attuale andamento di mercato, un 10 % dovuto dallo "sconto sul prezzo rilevato in fase di trattativa".



Comparabili:

- 1) Quadrilocale Belverde, Via Val D'Aosta, Belverde, Monteriggioni (SI)
<https://www.immobiliare.it/annunci/103916797/?entryPoint=map>
<https://www.idealista.it/immobile/27099898/>
93 mq., richiesta €. 258'000,00 = **2'774,19 €/mq.**

- 2) Appartamento Via Val D'Aosta, Belverde, Monteriggioni (SI) - **Abitazione ACCANTO al sub.2**
<https://www.immobiliare.it/annunci/109714315/?entryPoint=map>
<https://www.idealista.it/immobile/26994114/>
123 mq., richiesta €. 350'000,00 = **2'845,53 €/mq.**

- 3) Quadrilocale Via Toscana 4, Belverde, Monteriggioni (SI)
<https://www.immobiliare.it/annunci/111869261/?entryPoint=map>
120 mq., richiesta €. 330'000,00 = **2'750,00 €/mq.**

- 4) Appartamento Via Val D'Aosta, 25, Belverde, Monteriggioni (SI)
<https://www.idealista.it/immobile/27385424/>
105 mq., richiesta €. 258'000,00 = **2'457,14 €/mq.**

- 5) Quadrilocale Via Sicilia, Belverde, Monteriggioni (SI)
<https://www.idealista.it/immobile/27411854/>
96 mq., richiesta €. 235'000,00 = **2'447,92 €/mq.**

VALORE MEDIO APPARTAMENTI = 2'654,96 €/mq. - 10% di sconto su trattativa = 2'654,96 – 265,50= 2'389,46 €/mq., ARROTONDAMENTO A 2'390,00 €/mq.

Solamente a titolo di informativo e di riscontro, si riportano i dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), relativi al 2° semestre del 2023; Comune: Monteriggioni; Fascia/zona: Suburbana/BELVERDE; destinazione: Residenziale; stato conservativo: normale; emergono i seguenti risultati:



Abitazioni civili	minimo €/mq. 1'450,00 – massimo €/mq. 2'050,00
Abitazioni di tipo economico	minimo €/mq. 1'150,00 – massimo €/mq. 1'700,00
Box	minimo €/mq. 435,00 – massimo €/mq. 620,00
Autorimesse	minimo €/mq. 360,00 – massimo €/mq. 500,00

Pertanto, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, considerato che si presentano in condizioni di manutenzione ed in uno stato conservativo **sufficiente per il sub. 2 e discreto per il sub. 8**, lo scrivente C.T.U. ritiene congruo applicare un prudenziale valore di mercato pari a **€/mq. 2'150,00** per l'appartamento di cui al sub. 2 e di **€/mq. 2'300,00** per il fabbricato di cui al sub. 8; oltre a **€/mq. 600,00** per i box auto.

LOTTO 2

APPARTAMENTO sub. 2 INTERNO 1 = 134,25 mq. X 2'150,00 €/mq. = €. 288'637,50

BOX AUTO sub. 22 = 16,30 X 600,00 €/mq. = €. 9'780,00

LOTTO 3

APPARTAMENTO sub. 8 INTERNO 9 = 150,48 mq. X 2'300,00 €/mq. = €. 346'104,00

BOX AUTO SUB. 17 = 16,60 mq. X 600,00 €/mq. = €. 9'960,00

TOTALE LOTTO 2 (ipotetico valore sul libero mercato attuale e in assenza di vizi) = €. 298'417,50

TOTALE LOTTO 3 (ipotetico valore sul libero mercato attuale e in assenza di vizi) = €. 356'064,00



Adeguamenti:

Abbattimento forfettario - **15 %**, correzione percentuale del valore di mercato, in virtù della particolare circostanza per la quale viene effettuata la stima (vendita forzata) sommata ad una ulteriore riduzione forfettaria per l'assenza di garanzia di vizi occulti ed altre inferiori garanzie civilistiche.

TOTALE LOTTO 2 = €. 298'417,50 X 0,85 = €. 253'654,87

TOTALE LOTTO 3 = €. 356'064,00 X 0,85 = €. 302'654,40

A queste valutazioni vanno ulteriormente sottratti i costi per le criticità sollevate dallo scrivente al paragrafo "accertamenti urbanistici". Tali importi sono stabiliti "a corpo" in **€. 15'000,00** per il sub. 8 e 17, e **€. 17'000,00** per il sub. 2 e 22 (2'000,00 € in più dato dagli insoluti condominiali), comprensivi degli oneri da pagare per le sanzioni amministrative, smontaggio struttura esterna, spese tecniche e di istruttoria. Pertanto:

TOTALE LOTTO 2 (sub. 2 e 22) = €. 253'654,87 - €. 17'000,00 = €. 236'654,87

ARROTONDAMENTO a €. 237'000,00

duecentotrentasettemila/00 €.

(prezzo base d'asta)

TOTALE LOTTO 3 (sub. 8 e 17) = €. 302'654,40 - €. 15'000,00 = €. 287'654,40

ARROTONDAMENTO a €. 288'000,00

duecentoottantottomila/00 €.

(prezzo base d'asta)

Considerazioni sul valore dell'immobile e sul grado di commerciabilità

Il compendio oggetto dell'esecuzione conserva un grado di commerciabilità più che sufficiente. A parere dello scrivente C.T.U. si prevede una veloce vendita dei due lotti, dato dalla ottima posizione sul quartiere di Belverde oltre alle gradevoli caratteristiche.



Quesito 16)**Descrizione dei beni ai fini dell'ordinanza di vendita****LOTTO 1:**

Compendio immobiliare rurale posto in Via Uopini Monteriggioni (SI), costituito da un edificio a fini agrituristici/ricettivi, una cantina vinicola, piscina, acquedotto privato (composto da pozzo artesiano e bacino di raccolta); completano il lotto 275'352,00 mq. (27 Ha, 53 Are e 52 Ca) tra cui 74'000 mq. (7,4 Ha) A "DOCG CHIANTI" e restanti 22'888 mq. (2,2888 Ha) a "IGT TOSCANA" i cui diritti sono intestati a I vigneti conservano uno stato manutentivo generale appena sufficiente. Oltre ad altri due appezzamenti di terreno a seminativo posti nel Comune di Siena, in prossimità di Cerchiaia. Catastalmente NON conforme.

Urbanisticamente NON conforme, sono presenti abusi edilizi, alcuni NON SANABILI (salvo ulteriori innovazioni normative). Le condizioni di manutenzione generali dell'intero fabbricato sono insufficienti, oltre anche alla presenza di alcune problematiche strutturali e catastalmente non conforme. Sono presenti alcune servitù.

Il compendio è occupato da in forza di due distinti contratti d'affitto di fondo rustico (uno per i terreni in a Monteriggioni del 13 Settembre 2016 e l'altro per i terreni a Siena in loc. Cerchiaia del 13 Settembre 2016), entrambi provvisti di data certa anteriore al pignoramento ed opponibili alla procedura fino al 31 agosto 2025, ossia nei limiti del novennio. Tuttavia lo scrivente C.T.U. ha evidenziato che il canone di locazione è da ritenersi vile per quanto riguarda il contratto _____ ne deriva una indennità di occupazione pari a €. 13'759,72 all'anno equivalente a €. 1'146,64 al mese per tutta l'

Per i due terreni a seminativo posti nel Comune di Siena, contratto **5414/3T** il C.T.U. si è espresso stabilendo il canone di locazione congruo.

Codice identificativo Ape id: 0000768524 del 25/06/2024 e valido fino al 19/06/2034, Classe "G".

Il compendio oggetto dell'esecuzione conserva un grado di commerciabilità limitato perchè si affaccia solo ad una clientela qualificata e dotata dei requisiti imprenditoriali necessari per questi tipi di fabbricati rurali. A parere dello scrivente C.T.U. si prevede una pigra vendita del lotto, data anche dalle scarse condizioni urbanistiche e manutentive.



VALORE TOTALE LOTTO 1

€. 1'146'400,00

unmilionecentoquarantaseimilaquattrocento/00 €.

Prezzo base d'asta

LOTTO 2 (sub. 2 e 22):

Appartamento per civile abitazione posto in loc. Belverde, Via Sicilia piano T e 1°.
Composto da grande soggiorno pranzo all'ingresso, cucina abitabile, due camere da letto, due servizi igienici, disimpegno e studio. Si completa con una cantina al piano seminterrato, un grande lastrico solare ed un box auto posto in altro stabile limitrofo (sub. 22).

Urbanisticamente NON conforme, sono presenti alcune difformità SANABILI. L'abitazione riversa in uno stato conservativo e manutentivo sufficiente. Catastalmente NON conforme.

L'abitazione di cui al numero e l'autorimessa censita quale subalterno 22 sono occupate dall'esecutato per fini abitativi, con conseguente sussistenza del cosiddetto statuto di protezione di cui all'art. 560 c.p.c.

Totale scaduto condominiale da pagare alla data attuale €. 1'931,38, già detratto dalla stima.

Ape id: 0000767559, trasmesso telematicamente in data 25/06/2024 e valido fino al 18/06/2034, Classe "F".

Il Lotto oggetto dell'esecuzione conserva un grado di commerciabilità più che sufficiente. A parere dello scrivente C.T.U. si prevede una veloce vendita, dato dalla ottima posizione sul quartiere di Belverde oltre alle gradevoli caratteristiche.

TOTALE LOTTO 2 (sub. 2 e 22) = €. 237'000,00

duecentotrentasettemila/00 €.

(prezzo base d'asta)



LOTTO 3 (sub. 8 e 17):

Appartamento per civile abitazione posto in loc. Belverde, Via Sicilia piano 4°.
Composto da zona ingresso, doppio soggiorno sala da pranzo, cucina abitabile, tre camere da letto, due servizi igienici e disimpegno. Si completa con un ripostiglio posto nel sottotetto, tre balconi ed un box auto posto in altro stabile limitrofo (sub. 17).

Urbanisticamente NON conforme, sono presenti alcune difformità SANABILI. L'abitazione riversa in uno stato conservativo e manutentivo discreto. Catastalmente NON conforme.

L'abitazione di cui al numero e l'autorimessa censita quale subalterno 17 sono occupate dall'esecutato per fini abitativi, parimenti con sussistenza del cosiddetto statuto di protezione di cui all'art. 560 c.p.c

Nessun onere condominiale scaduto

Ape id: 0000767540, trasmesso telematicamente in data 25/06/2024 e valido fino al 18/06/2024, Classe "G".

Il Lotto oggetto dell'esecuzione conserva un grado di commerciabilità più che sufficiente. A parere dello scrivente C.T.U. si prevede una veloce vendita, dato dalla ottima posizione sul quartiere di Belverde oltre alle gradevoli caratteristiche.

TOTALE LOTTO 3 (sub. 8 e 17) = €. 288'000,00

duecentoottantottomila/00 €.

(prezzo base d'asta)



TOTALE LOTTO 1, 2 e 3 = €. 1'146'400,00 + €. 237'000,00 + €. 288'000,00 =

= €. 1'671'400,00

unmilione seicentose settantunomilaquattrocento/00 €.

(prezzo base d'asta)

Il sottoscritto, con la speranza, di aver assolto all'incarico affidato, ringrazia per la fiducia di cui è stato onorato.

Siena lì, 03/07/2024

In fede, il C.T.U. Perito Edile Michele Catoni

Elenco allegati:

All. 1) – Documentazione fotografica;

All. 2) – Documentazione catastale (visure, planimetrie catastali, elaborati planimetrici e elenchi sub.);

All. 3) – Titoli edilizi;

All. 4) – Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.);

All. 5) – Contratti di locazione;

All. 6) – Rogiti di provenienza;

All. 7) – Atti di unilaterali d'obbligo, convenzioni e costituzioni servitù;

All. 8) – Certificati di Destinazione Urbanistica (C.D.U.);

All. 9) – Email dell'amministratore di condominio per spese insolute (Via Sicilia);

All. 10) – Note di trascrizione per successione;

All. 11) – Certificati di Stato di famiglia (Via Sicilia).

