

**TRIBUNALE DI SIENA**

All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare [REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedura Esecutiva R.G.E. 141/2021

promossa da:

[REDACTED]  
contro: [REDACTED]

Il sottoscritto Geometra Andrea Cappelli, nato a Chianciano Terme (SI) il 06.05.1975 – Cod. Fisc. CPP NDR 75E06 C608M ed ivi residente, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Siena al numero 992 ed altresì iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Siena, in data 11.05.2022 veniva nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva R.G.E. 141/2021 (Provvedimento di Nomina reso il successivo 12 Maggio 2022), prestando il proprio giuramento di rito (Verbale di Accettazione dell'incarico e Giuramento dell'Esperto Estimatore in data 06.06.2022 – acquisito nel Fascicolo Telematico il successivo 16.06.2022), al fine di provvedere all'espletamento dei compiti ai sensi del vigente c.p.c.; In conformità all'incarico ricevuto, esaminate le formali indicazioni e disposizioni dell'ill.mo Giudice, analizzata preventivamente la documentazione agli Atti, effettuate le opportune indagini nonché tutte le ulteriori attività richieste, nel precisare che a seguito di formale istanza del C.T.U. l'ill.mo Giudice concedeva dapprima una proroga al termine per il compimento delle operazioni Peritali, rinviando l'Udienza di Comparizione al giorno 23.03.2023 e successivamente, per Istanza del Creditore Procedente (Rif. preventiva segnalazione del C.T.U. in merito a necessarie rettifiche sulla Nota di Trascrizione al Pignoramento Immobiliare), disponeva un nuovo rinvio al giorno 27 Luglio 2023, il sottoscritto espone quanto di seguito:

**1) Verifica completezza dei documenti**

Successivamente alla data di affidamento dell'incarico si è proceduto alla estrazione in copia della documentazione allegata alla Procedura Esecutiva per le opportune verifiche di tipo formale; Il sottoscritto dichiara che la documentazione agli atti, comprendente una formale Certificazione Notarile, evidenzia in modo dettagliato i beni oggetto di Pignoramento, nonché il riepilogo delle Iscrizioni e Trascrizioni nei venti anni anteriori, con precisazione che la medesima (Rif. "Stato delle Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli") debba ritenersi integrata dalla Nota di Trascrizione Correttiva R.P. 3892 del 16.11.2022 (Rettifica della Originaria Nota R.P. 3131 del 15.10.2021) ed in generale da quanto indicato in risposta al quesito 3);

Fatte salve eventuali ulteriori disposizioni da parte  
dell'ill.mo Giudice nell'Esecuzione Immobiliare, tenuto conto che:



A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text 'COLLEGIO GEOMETRI SIENA' and the name 'ANDREA CAPPELLI' around the perimeter. The number '992' is also visible at the bottom of the stamp.



- Gli Immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliari risultano pervenuti al Debitore Esecutato per la quota di Piena Proprietà pari a ½ con Atto di Compravendita Rep.25.858 del 21.05.2002, ai rogiti del Dott. ██████████ – Notaio in Roma (Trascritto al R.P. 1793 in data 21.06.2002) e per la restante quota di Piena Proprietà pari a ½ (unitamente a Diritti su altri Beni non oggetto della presente Procedura Esecutiva) in virtù di Successione Legittima per morte del Sig. ██████████ (Denuncia N.347 Vol.9990 del 26.05.2015 – Trascritta al R.P. 1521 in data 24.06.2015) e formale Rinuncia da parte degli altri Eredi (resa con Atto Notaio ██████████ – Registrato il 21.07.2014 al Numero 1666 1T);
- Dalla Certificazione Notarile agli Atti della Procedura (Rif. "Titolarità") si rileva Domanda Giudiziale di Accettazione Tacita di Eredità del Tribunale di Siena – Atto Rep.299 in data 10.03.2021, Trascritto al R.P. 1257 in data 21.04.2021 a Favore ██████████ – Contro ██████████;
- Detta Nota di Trascrizione riporterebbe quote di proprietà su identificativi catastali relativi ad altri cespiti, ma riferiti alla stessa Dichiarazione di Successione;
- Sebbene gli immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva non siano stati menzionati nella citata Trascrizione, il sottoscritto ritiene che i medesimi non possano ritenersi esclusi, poiché l'Accettazione Tacita dell'Eredità deve sempre intendersi "integrale", cioè relativa a tutti i Beni Immobili in capo al Defunto;

per quanto sopra esposto il sottoscritto C.T.U. (nei limiti delle proprie competenze) dichiara attestata la completezza documentale.

## 2) Documentazione Integrativa

Così come disposto, in allegato alla presente sono depositati:

- Copia delle Planimetrie agli Atti Catastali, relative a tutti i Fabbricati insistenti sul Compendio Immobiliare (Tenuta Agricola);
- Copia del Titolo di Provenienza (Vendita con Patto di Riservato Dominio Rep.25.858 del 21.05.2002);
- Nota di Trascrizione R.P.1793 del 21.06.2002 con Annotazione di Inefficacia del Patto di Riservato Dominio (R.P. 871 del 29.12.2010);
- Nota di Trascrizione R.P.1521 del 24.06.2015 (Rif. Dichiarazione di Successione 26.05.2015 con Nota di Rinuncia all'Eredità degli Altri Eredi);
- Nota di Trascrizione R.P.1257 del 21.04.2021 per Accettazione Tacita dell'Eredità;



### 3) Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

Con espresso riferimento alla data del Pignoramento, tenuto conto di quanto già indicato nella Relazione Notarile agli Atti ed effettuate le ulteriori necessarie verifiche, i beni oggetto di Procedura Esecutiva risultano gravati dalle seguenti Formalità Pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria R.P. 168 del 04.03.2011, iscritta per Euro 1.230.000,00 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo per Euro 615.000.000 – Durata 20 Anni, a favore di [REDACTED] [REDACTED] – C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] – C.F. [REDACTED] [REDACTED] – C.F. [REDACTED], per i Diritti pari a ½ Cad. sugli Immobili oggetto di Procedura Esecutiva e [REDACTED] [REDACTED] – C.F. [REDACTED] (Debitore non Datore di Ipoteca);
- Ipoteca Legale R.P. 438 del 16.09.2014, iscritta per Euro 51.237,72 e derivante da Ruolo per Euro 25.618,86 emesso con Rep.315/10414 in data 10.09.2014, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] – C.F. [REDACTED] [REDACTED] e gravante sui diritti di Piena Proprietà x la quota di ½ sui soli Fabbricati descritti al C.F. del Comune di Radicofani (SI) nel Foglio 123 dalla P.Illa 54 Sub.2 graffata con P.Illa 56 (Cat. A/4) – nel Foglio 123 dalla P.Illa 54 Sub.4 (Cat. C/6) – nel Foglio 123 dalla P.Illa 54 Sub.3 (Cat. C/6) – nel Foglio 124 dalla P.Illa 1 (Cat. D/1); (SI ALLEGA COPIA DELLA NOTA DI ISCRIZIONE – da ritenersi integrativa rispetto alla Certificazione Notarile agli Atti della Procedura, poiché non citata);
- Trascrizione R.P. 3131 del 15.10.2021, derivante da Atto Giudiziario di Pignoramento Immobiliare Rep.1674 in data 24.09.2021 del Tribunale di Siena – C.F. 80006740528, a favore del Creditore Procedente [REDACTED] [REDACTED] – C.F. [REDACTED] e Trascrizione Correttiva R.P. 3892 del 16.11.2022 (già allegata agli Atti della Procedura – da ritenersi integrativa rispetto alla Certificazione Notarile, poiché successiva), contro [REDACTED] – C.F. [REDACTED] [REDACTED] e gravante sui diritti di Piena Proprietà x 1/1 sui Beni Immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare;

Il sottoscritto attesta la corretta continuità catastale e precisa che i dati del Pignoramento corrispondono alla reale consistenza dei beni.



In merito alla specifica natura dei Beni Immobili (Fondo Agricolo) e all'applicabilità del Diritto di Prelazione da parte dei soggetti confinanti, il sottoscritto C.T.U. non rileva alcuna ordinaria prescrizione impositiva.

#### **4) Esistenza Vincoli e Oneri Condominiali**

Trattasi di consistenza immobiliare autonoma, composta da Terreni Agricoli e relativi Fabbricati Strumentali, non facente parte di un Condominio.

#### **5) Esistenza di Diritti Demaniali (di superficie o servitù pubbliche)**

Non essendo rilevati formali elementi in merito, l'immobile deve ritenersi libero da diritti demaniali, usi civici, censi e/o livelli.

#### **6) Ulteriori Formalità, Vincoli e Oneri non opponibili**

Non sono rilevati formali elementi in merito.

#### **7) Descrizione dell'Immobile Pignorato**

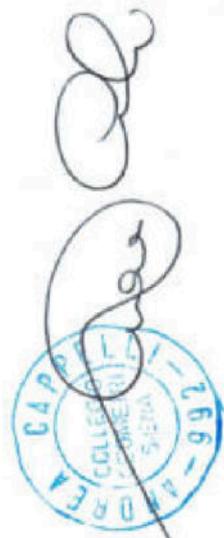
La consistenza immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è rappresentata da un ampio complesso rurale, composto da più agglomerati di terreni e fabbricati, in aperta campagna nel Comune di Radicofani (SI) ai toponimi "Podere Canneta" e "Podere Grasceta", in prossimità del limite Comunale verso la Località "Ponte a Rigo" (Comune di San Casciano dei Bagni); Più in dettaglio si rilevano quattro distinti aggregati (ricadenti su più Fogli di Mappa Catastale), identificabili dagli assetti geo-morfologici del territorio rurale e dalla Viabilità di accesso (decisamente sconnessa e impervia), con innesti su Strada Statale N.2 Cassia (versante Val di Paglia) e su Strada della Novella (versante interno Ponte a Rigo);

#### **TERRENI**

Sono complessivamente presenti Ha 91.40.05 di Terreni, catastalmente così suddivisi:

- Ha 73.17.40 Terreni a carattere di Seminativo
- Ha 17.57.34 Terreni a carattere di Pascolo
- Ha 00.65.31 Enti Urbani (Corti annesse ai Fabbricati)
- Ha 91.40.05 Totale generale Estensione

Pur essendo rilevate due diverse classificazioni catastali (Seminativo / Pascolo), i Terreni Agricoli sono da ritenersi associati alla conduzione di tipo pastorizio, attività predominante sui versanti rurali del Comune di Radicofani: trattasi in generale di territorio contraddistinto da magre composizioni organiche (argille diffuse e ghiaie alluvionali), dedicato principalmente al pascolo di bestiame (per lo più ovino), alla produzione di foraggio, o alla coltivazione di frumento tenero, quest'ultima limitata ai terreni organicamente più fertili; Indipendentemente dalla qualità catastale, il compendio è quindi sostanzialmente assimilabile al "Pascolo";



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular blue stamp. The stamp contains the text 'C.A.P. COLLEGE RIGI' and 'SISTEMA' around the perimeter, with the number '992' in the center. The signature is written in a cursive style.



## FABBRICATI

All'interno del Complesso Rurale sono rilevati:

N.1	Abitazione Rurale con Accessorio Distaccato	Cat. A/4
N.2	Accessori Rurali (Stalla – Rimessa)	Cat. C/6
N.1	Fabbricato Strumentale all'Attività Agricola	Cat. D/10
<u>N.2</u>	Unità Collabenti (Rovine di Fabbricati)	Cat. F/2
Tot. N.6	Unità Immobiliari Catastali	

Le prime tre Unità Immobiliari (Abitazione con Accessorio – Stalla – Rimessa), corredate da resede esterno comune, rappresentano l'intero Casale c.d. "Canneta", una antica costruzione rurale realizzata, ampliata e rimaneggiata in epoca remota, contraddistinta da caratteristiche costruttive e architettoniche tipiche degli antichi agglomerati contadini: Fabbricato (per lo più su due livelli) composto da murature miste di pietra e mattoni di laterizio (alcuni tratti con blocchi di tufo), solai in legno e laterizio (terzino / mezzana), copertura a falde inclinate (manto di tegole / coppi di laterizio o lastre di cemento), infissi di legno, facciate rifinite con intonaco a base di calce, il tutto in pessimo stato conservativo, trattandosi di costruzione apparentemente disabitata o inutilizzata da tempo imprecisabile, attualmente decadente e sostanzialmente inaccessibile;

La quarta Unità Immobiliare (Fabbricato Strumentale) è composta da tre distinte rimesse agricole, corredate di resede esterno, poste nelle immediate vicinanze del Casale "Canneta" e contraddistinte da caratteristiche costruttive / architettoniche presumibilmente risalenti alla seconda metà del secolo scorso (anni '50 – '60): strutture di Acciaio (in parte tamponate con pareti di tufo), coperture a "traliccio" e coperture a falde inclinate (lastre di cemento);

Le ulteriori Unità Immobiliari (Destinazione Ignota) consistono nel solo "sedime" di precedenti antiche costruzioni rurali, non rilevabili in quanto parzialmente o del tutto crollate (trattasi in pratica di rovine, sostanzialmente costituite da cumuli di pietra);

### Composizioni – Consistenze – Dotazioni:

C.F. Foglio 123 – P.IIa 54 Sub.2 graffato con P.IIa 56

Abitazione Rurale composta da una Cucina, Tre Camere, Tre Locali di Sgombero, un Ripostiglio e un Corridoio al Piano Elevato (Catastalmente Piano Terra), tre Cantine e un Ripostiglio al Piano Sottostante (Catastalmente Piano Seminterrato 1), oltre Accessorio Distaccato (Ex Stallini), il tutto per una Superficie Lorda di circa Mq.155 al Piano Elevato + circa Mq.70 al Piano Sottostante + circa Mq.25 (P.IIa 56 – Accessorio Distaccato); Trattasi di Porzione Immobiliare precedentemente servita da Utenza Luce, ma sprovvista (da sempre) di allaccio al pubblico Acquedotto.



C.F. Foglio 123 – P.IIa 54 Sub.3

Accessorio Rurale composto da Quattro Stalle al Piano Sottostante l'Abitazione Rurale (Catastalmente Piano Seminterrato 1), per una Superficie Lorda di circa Mq.100;

C.F. Foglio 123 – P.IIa 54 Sub.4

Accessorio Rurale composto da Una Rimessa Agricola al Piano Catastalmente identificato come Seminterrato 1, per una Superficie Lorda di circa Mq.70;

C.F. Foglio 123 – P.IIa 54 Sub.1 (B.C.N.C.)

Resede Esterno Comune a tutte le Unità Immobiliari costituenti la P.IIa 54 e P.IIa 56, per una Superficie Catastale Complessiva pari a Mq. 1.770 – Mq. 265 = Mq.1.505 (al netto della Superficie Coperta dai Fabbricati); Totalmente privo di Sistemazioni;

C.F. Foglio 124 – P.IIa 1

Fabbricato Strumentale all'Attività Agricola, composto da Tre distinte Costruzioni (Magazzino – Fienile – Ovile) per una Superficie Lorda Complessiva di circa Mq.170 + 90 + 115 = Mq.375, con Resede Esterno Esclusivo di Mq.1.255 – Mq.375 = Mq.880 (al netto della Superficie Coperta dai Fabbricati); Totalmente privo di Sistemazioni;

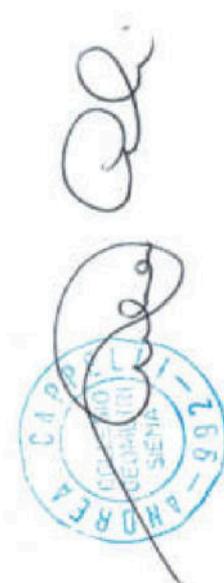
C.F. Foglio 122 – P.IIa 11

Consistenza Immobiliare costituita dalle Rovine di Fabbricato Rurale (c.d. Podere "Grasceta" – Unità Collabente) con Resede Esterno Esclusivo: la Costruzione, della quale restano solo tracce di antiche fondamenta o brevi tratti di murature, sviluppa una superficie di circa Mq.145 (rilievo non del tutto attendibile, tenuto anche conto del disfacimento complessivo delle Strutture) e comprende un antico pozzo, ancora oggi attivo e quindi utilizzabile; sul Resede Esterno, di superficie pari a circa Mq.3.425 – Mq.145 = Mq.3.280 (al netto della Superficie Coperta presunta del Fabbricato) e privo di Sistemazioni, insiste un vaso a cielo aperto per la raccolta di acqua;

C.F. Foglio 123 – P.IIa 25

Consistenza Immobiliare costituita dalle Rovine di Fabbricato Rurale (si presume un Corpo Accessorio), composte sostanzialmente da un cumulo di pietre e breve tratto di muratura pericolante; analizzata la consistenza catastale della Particella Catastale è possibile solo dedurre che la superficie coperta della Costruzione corrispondesse a quella ancora oggi censita al C.T. (Mq.55 circa); Nessun altro particolare degno di nota;

Parte dei manti di copertura delle Costruzioni risultano realizzati con Lastre di Cemento Eternit, risalenti a data antecedente il 1985 e certamente contenenti fibre di amianto; tutte in apparente "accettabile" stato conservativo, da ritenersi tutto sommato non ancora meritevoli di interventi (trattamento e/o sostituzione);



### **8) Corrispondenza del Bene rispetto ai contenuti del Pignoramento**

L'immobile corrisponde esattamente alla consistenza indicata nell'Atto di Pignoramento Rep.1674 del 24.09.2021, da cui la Nota di Trascrizione R.P. 3131 del 15.10.2021 e successiva Nota di Trascrizione Correttiva R.P. 3892 del 16.11.2022.

### **9) Eventuali necessarie Variazioni Catastali**

Il Compendio Immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva risulta regolarmente censito, i Fabbricati sono correttamente identificati, muniti di Planimetrie (con sola eccezione delle c.d. "Unità Collabenti", per le quali non corre obbligo) e Classamenti, motivo per cui non si sono rese necessarie Variazioni e/o Aggiornamenti.

### **10) Utilizzazione Prevista dallo Strumento Urbanistico**

Nel premettere che il vigente Strumento Urbanistico (R.U. approvato con Delibera C.C. N.6-2003 e modificato con successive Delibere N.49-2005 / N.4-2009 / N.15-2012) identifica l'intero compendio (Terreni e Fabbricati) all'esterno della Perimetrazione Urbana, risultando disciplinato dalle relative vigenti N.T.A. in ambito del c.d. "Territorio Aperto" (Rif. Cartografico Tavola 1.3), gli Interventi di Trasformazione del Fondo devono ritenersi assoggettati a "Piano Aziendale" da parte dell'Imprenditore Agricolo, con possibilità di Mutamento della Destinazione d'Uso (per i Fabbricati), ferma restando la compatibilità con gli Obiettivi qualitativi e strategici dello Strumento; si rileva in particolare l'attuale possibilità di inserimento delle seguenti funzioni:

- Residenza Agricola
- Agriturismo
- Ospitalità Extra-Alberghiera
- Motorietà e Tempo Libero
- Culturale e Alimentare

con le seguenti ulteriori precisazioni:

- L'approvazione di un eventuale Piano Aziendale non esclude la possibilità di prevedere ulteriori potenziali Destinazioni d'Uso (ferma restando la dimostrata compatibilità con gli obiettivi dello Strumento);
- L'eventuale ricostruzione di Ruederi deve ritenersi subordinata ad una chiara e fondata rilevazione architettonica e strutturale, anche mediante l'ausilio di Documentazioni Fotografiche storiche e/o altra documentazione che né fornisca in modo chiaro ed inequivocabile l'originaria consistenza Planivolumetrica;

Così come disposto dall'ill.mo Giudice nell'Esecuzione Immobiliare, il sottoscritto ha depositato formale Istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo a tutti i Terreni interessati (Richiesta Prot. 1941-2023); a tal proposito si precisa che l'Azienda Agricola, nella consistenza indicata, è assoggettata al rispetto delle



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular stamp. The stamp contains the text "UFFICIO CATASTRALE DI SIENA" around the perimeter and "COLLEZIONE PLANIMETRIE" in the center. The number "599" is written at the bottom of the stamp.



vigenti Normative di cui al Titolo IV della Legge Regione Toscana n.65-2014 e Titolo V del Regolamento Urbanistico Comunale; Come più dettagliatamente esposto in risposta al Quesito 16), ai fini della presente non sarà presa in esame la formazione di più Lotti (Frazionamento Aziendale).

### 11) Conformità Urbanistica-Edilizia

Esaminati gli Atti di Provenienza del Bene emerge che per tutti i Fabbricati ricadenti all'interno del Fondo Agricolo sarebbe dichiarata l'edificazione in data antecedente il 1° Settembre 1967; Dalla analisi visiva sul posto è del tutto evidente che parte di essi siano certamente risalenti a data immemorabile (Fabbricato Colonico c.d. "Podere Canneta" e Unità Collabenti), mentre per le tre distinte costruzioni strumentali all'Attività Agricola (Magazzino – Fienile – Ovile), unite in una unica Unità Immobiliare Catastale e contraddistinte da caratteristiche architettoniche e strutturali sostanzialmente analoghe, non risulta possibile esprimere un giudizio certo sulla relativa data di realizzazione (periodo presunto anni '50-'60); Al fine di avvalorare quanto solo desumibile, il sottoscritto C.T.U. ha operato dapprima con un formale Accesso agli Atti presso il Comune di Radicofani (richiesta Prot. 4480-2022) e successivamente con una ricerca cartografica storica:

- Dall'Accesso agli Atti presso il Comune di Radicofani si è potuto accertare che non esistono Titoli Abilitativi Edilizi;
- Dalla Ricerca Cartografica Storica non emergono elementi che consentano in modo chiaro di poter esprimere un giudizio certo e documentato;

Allo stato non risultano quindi elementi in contrasto con le dichiarazioni rese sugli Atti di Provenienza, motivo per cui le medesime vengono convalidate: in base ai documenti disponibili, tutti i Fabbricati (ricadenti all'interno del Fondo Rurale in Area Agricola) sono da ritenersi edificati in data antecedente il 1° Settembre 1967.

### 12) Stato di Occupazione del Bene

Come già formalmente noto gli Atti della Procedura Esecutiva, il Fondo Agricolo sarebbe attualmente detenuto [REDACTED] per "Contratto di Affitto di Fondo Rustico" del 15.03.2019 – Registrato in data 05.04.2019 al Numero 2221 Serie 3T (Identificativo Telematico TZ919T002221000NE) con scadenza al 14.03.2034 (ultranovennale); Oltre a non risultare Trascritto (Titolo apparentemente opponibile per il solo novennio), il citato Contratto di Affitto non produrrebbe alcun effetto vincolante, poiché il Canone Annuo pattuito risulta inferiore di oltre il 50% rispetto a quello determinato per il "Giusto prezzo della Locazione" (Rif. Verifica Preliminare C.T.U. 07.09.2022 agli Atti della Procedura); Per tali motivi il Fondo Agricolo non risulta gravato da Titoli Opponibili alla Procedura Esecutiva e sarà da intendersi trasferito libero.



The image shows a handwritten signature in blue ink above a circular blue stamp. The stamp contains the text: "UFFICIO TECNICO COMUNALE", "RADICOFANI", "SIENA", and "1992".



### 13) Certificazioni Anagrafiche

Trattasi di Compendio Agricolo di natura strumentale, di personale proprietà del Debitore Esecutato; non si sono resi necessari ulteriori approfondimenti.

### 14) Accertamento Occupazione Ex Coniuge o Coniuge Separato

Non sono rilevati formali elementi in merito (Rif. Precedente Capitolo).

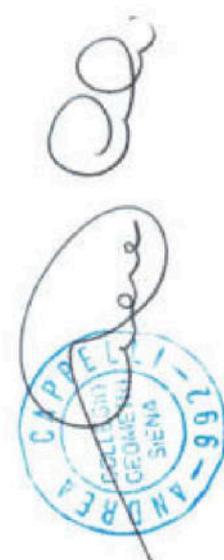
### 15) Precisazioni Impiantistiche e Certificazione Energetica

Tutti i Fabbricati risultano privi di Utenze, in sostanziale decadente stato conservativo e allo stato inagibili; in relazione all'Art.6 – D.Lgs 19 Agosto 2005 n.192 (come modificato dall'Art.13 – D.Lgs 3 Marzo 2011 n.28) e succ., l'unica Unità Immobiliare subordinata per destinazione alla formale acquisizione del c.d. "Attestato di Prestazione Energetica" è l'Abitazione Rurale identificata al C.F. nel Foglio 123 dalla P.IIa 54 Sub.2 e P.IIa 56 graffata; Tale adempimento, prescritto ai sensi della Norma e propedeutico anche ai fini valutativi, è stato assolto con redazione A.P.E. Cod. Identificativo 0000566848 in data 11.01.2023, depositato al S.I.E.R.T. lo stesso giorno da parte del Professionista Specializzato: alla suddetta Unità Immobiliare è stata attribuita Classe Energetica "G" – Kwh/Mq Anno 547,87 con precisazione che per effetto di Impianto Termico inesistente, il calcolo è stato effettuato tenendo conto del "Vettore" Energia Elettrica, solo potenzialmente ipotizzabile (Unità priva di Utenza).

### 16) Eventuale formazione di più Lotti.

Pur trattandosi di Fondo Rustico composto da distinti gruppi di terreno e più Fabbricati, non risulta conveniente (anche nell'interesse della Procedura Esecutiva) la formazione di più Lotti, in particolare:

- In primo luogo è rilevata, in assenza di formali documentazioni storiche di supporto, una probabile impossibilità di recupero edilizio per i Fabbricati Rurali attualmente crollati;
- Il Frazionamento Aziendale produrrebbe, in secondo luogo, l'introduzione di limitazioni edificatorie nel caso di successivi Piani finalizzati alla realizzazione di nuove Volumetrie Agricole;
- In terzo luogo, verificata l'impossibilità oggettiva di approvvigionamento idrico attraverso l'Acquedotto Pubblico, il recupero del Patrimonio Edilizio esistente (in particolare ad uso abitativo o similare) potrebbe concretamente avvenire solo con l'utilizzo degli invasi e dell'antico Pozzo, dislocati sui distinti agglomerati di terreno (eventuali condotte private / collegamenti lungo la Viabilità Vicinale);
- In quarto luogo, la differente collocazione dei distinti aggregati (esposizioni, quote, composizioni), contribuisce ad un più apprezzabile utilizzo agricolo in senso generale;

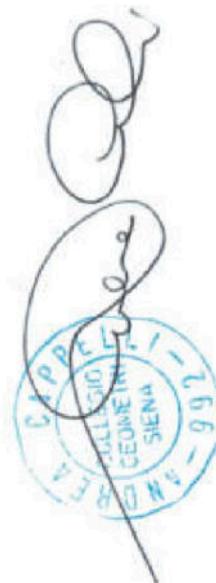


e pertanto (a parere del sottoscritto C.T.U.) la formazione di più Lotti risulterebbe solo apparentemente conveniente, ma priva di sostanziale utilità in termini commerciali ed economici complessivi.

### 17) Stima del Valore di Mercato

Prima in intraprendere la fase valutativa dell'immobile il sottoscritto ritiene fondamentale una seguente breve esposizione in merito ai ragionamenti, riflessioni e logiche commerciali, rispetto alle quali deve necessariamente rapportarsi il conseguente calcolo estimativo:

- **SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA:** per la determinazione del miglior procedimento di stima il sottoscritto ha ritenuto congruo, in via preliminare, un attento studio di tutti i principali fattori reperibili e utilizzabili di norma nelle valutazioni immobiliari; dalla analisi dei dati emerge che possa ritenersi utilizzabile il solo procedimento di natura comparativa, mediante l'attribuzione di valori unitari (determinati in secondo le normali logiche di mercato e adeguati alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene), da applicarsi alla consistenza generale;
- **CRITERIO VALUTATIVO:** In Linea Generale saranno presi in esame i valori medi dei terreni agricoli, reperiti da Fonti Ufficiali (Rif. Tabelle Commissione Provinciale – Ultima Annualità Disponibile) e opportunamente rapportati alle specificità del Bene, da cui scaturirà il c.d. "Valore Unitario", da applicare all'estensione catastale del Fondo; detto valore sarà da intendersi comprensivo dell'incidenza dei Fabbricati che per Destinazione e Requisiti riscontrati in sede di sopralluogo, siano da ritenersi "strumentali" all'attività agricola del compendio (in questo caso tutte le Costruzioni), ancorché sprovvisti della c.d. annotazione di ruralità catastale per eventuale mera assenza di formalità; al risultato ottenuto sarà poi applicata una percentuale riduttiva (di norma pari al 15%) per la c.d. "esenzione della garanzia per vizi"; tale riduzione comprenderà, in generale, quanto già indicato in risposta ai quesiti 10 e 11, con particolare riferimento alla reale incertezza sulla opportunità di recupero edilizio dei Ruderì e all'accertata impossibilità di esprimere giudizi certi e documentati in merito all'edificazione ante '67 di alcune Costruzioni;
- **ANALISI DEL MERCATO:** Come già formalmente esposto in data 07.09.2022 (Verifica Stato di Occupazione e Indennità di Occupazione) è stata effettuata una succinta analisi conoscitiva rispetto al territorio interessato (dal punto di vista agricolo contraddistinto da una appetibilità piuttosto limitata), senza tralasciare le opportune riflessioni in merito alla difficoltosa accessibilità del sito



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular stamp. The stamp contains the text "CONSIGLIO GEOMETRI" and "SIENA" around the perimeter, with "CAPPPELLI" in the center. The date "11/09/22" is written at the bottom of the stamp.



(viabilità sconnesse e impervie di tipo poderale), alla frammentazione dei terreni e allo stato conservativo dei fabbricati;

- VALORE UNITARIO: il sottoscritto C.T.U. determina un valore unitario pari a Euro 7.000,00 x Ettaro di Superficie complessiva e indistinta;

#### PROCEDIMENTO

Ha 91.40.05 Totale generale Estensione dei Terreni  
Comprensiva di Resedi / Enti Urbani

Ha 91.40.05 x Euro 7.000,00 = Euro 639.803,50

Riduzione per assenza della garanzia da vizi (15%)

Euro 639.803,50 x 15% = Euro 95.970,53

#### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Euro 639.803,50 –

Euro 95.803,53 =

Euro 543.999,97

Arrotondato a Euro 545.000,00

senza procedere alla determinazione di ulteriori eventuali percentuali di abbattimento.

Il valore complessivo del bene oggetto di pignoramento, nel preciso stato in cui esso si trova, è quindi determinato in € **545.000,00** (diconsi **Euro cinquecentoquarantacinquemila//00**), precisando che detto valore è finale, indipendentemente da eventuali oscillazioni e/o arrotondamenti di qualsiasi natura.

#### 18) Eventuale Pignoramento Pro-Quota

Non sono rilevati formali elementi in merito.

#### 19) Eventuale Pignoramento Parziale di Diritti

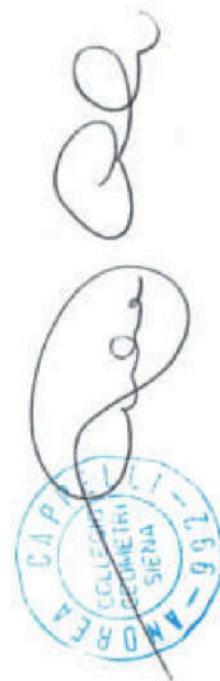
Trattasi di Pignoramento dell'intera quota di Piena Proprietà.

#### 20) Immobili Abusivi Non Sanabili / Valore del solo Terreno

Non sono rilevati formali elementi in merito.

#### DESCRIZIONE SINTETICA FINALE – LOTTO UNICO

Diritti di Piena Proprietà su vasto complesso rurale, composto da quattro distinti agglomerati di terreno a carattere seminativo e pascolo, di superficie catastale pari a Ha 91.40.05 comprensiva di Resedi / Enti Urbani, su cui insistono più fabbricati o



rovine di fabbricati, tutti privi di utenze e in decadente stato conservativo, in aperta campagna nel Comune di Radicofani (SI) ai toponimi "Podere Canneta" e "Podere Grasceta", con accesso di tipo vicinale / poderale dalla Strada Statale N.2 Cassia (versante Val di Paglia) e da Strada della Novella (versante interno Ponte a Rigo); La consistenza immobiliare, da ritenersi libera in esito alla Vendita, risulta attualmente condotta con Titolo non Opponibile alla Procedura e comprende un Fabbricato Colonico, costituito da più unità immobiliari catastali, tra cui una Abitazione Rurale in Classe Energetica "G" – Kwh/Mq Anno 547,87; il tutto in capo al Debitore Esecutato per la quota di Piena Proprietà x 1/1 e catastalmente rappresentato come segue:

Catasto Terreni Comune di Radicofani

Foglio 117

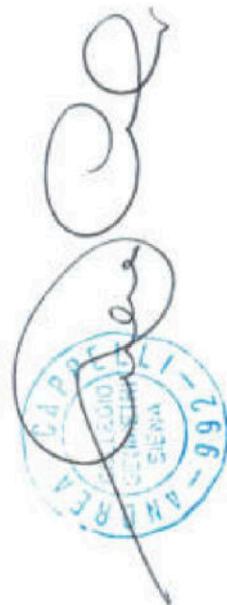
P.IIa 10	Seminativo	Cl.4	Ha 00.41.10	Reddito Dominicale	€ 2,12
P.IIa 35	Seminativo	Cl.4	Ha 05.24.00	Reddito Dominicale	€ 27,06
P.IIa 36	Seminativo	Cl.4	Ha 05.58.50	Reddito Dominicale	€ 28,84
P.IIa 59	Seminativo	Cl.3	Ha 03.18.40	Reddito Dominicale	€ 26,31
P.IIa 60	Seminativo	Cl.3	Ha 01.76.80	Reddito Dominicale	€ 14,61

Foglio 122

P.IIa 1/AA	Pascolo	Cl.2	Ha 03.33.19	Reddito Dominicale	€ 10,32
P.IIa 1/AB	Seminativo	Cl.3	Ha 01.26.71	Reddito Dominicale	€ 10,47
P.IIa 74	Seminativo	Cl.3	Ha 12.69.35	Reddito Dominicale	€ 104,89
P.IIa 75	Seminativo	Cl.3	Ha 00.19.65	Reddito Dominicale	€ 1,62
P.IIa 76	Seminativo	Cl.3	Ha 00.22.00	Reddito Dominicale	€ 1,82
P.IIa 77	Seminativo	Cl.3	Ha 00.03.85	Reddito Dominicale	€ 0,32
P.IIa 78	Seminativo	Cl.3	Ha 00.01.90	Reddito Dominicale	€ 0,16
P.IIa 79	Seminativo	Cl.3	Ha 00.09.15	Reddito Dominicale	€ 0,76
P.IIa 80	Seminativo	Cl.3	Ha 00.15.45	Reddito Dominicale	€ 1,28
P.IIa 81	Seminativo	Cl.3	Ha 00.12.60	Reddito Dominicale	€ 1,04
P.IIa 82	Seminativo	Cl.3	Ha 00.02.20	Reddito Dominicale	€ 0,18

Foglio 123

P.IIa 9	Seminativo	Cl.3	Ha 02.05.80	Reddito Dominicale	€ 17,01
P.IIa 12/AA	Seminativo	Cl.4	Ha 02.04.67	Reddito Dominicale	€ 10,57
P.IIa 12/AB	Pascolo	Cl.2	Ha 00.56.83	Reddito Dominicale	€ 1,76
P.IIa 15/AA	Pascolo	Cl.2	Ha 00.00.02	Reddito Dominicale	€ 0,01
P.IIa 15/AB	Seminativo	Cl.4	Ha 00.02.68	Reddito Dominicale	€ 0,14
P.IIa 19	Seminativo	Cl.4	Ha 02.55.30	Reddito Dominicale	€ 13,19
P.IIa 20/AA	Pascolo	Cl.2	Ha 00.44.21	Reddito Dominicale	€ 1,37
P.IIa 20/AB	Seminativo	Cl.4	Ha 00.01.09	Reddito Dominicale	€ 0,06



P.IIa 23/AA	Seminativo	Cl.4	Ha 12.00.00	Reddito Dominicale	€ 61,97
P.IIa 23/AB	Pascolo	Cl.2	Ha 01.29.60	Reddito Dominicale	€ 4,02
P.IIa 24	Seminativo	Cl.4	Ha 00.18.50	Reddito Dominicale	€ 0,96
P.IIa 28/AA	Seminativo	Cl.4	Ha 01.00.00	Reddito Dominicale	€ 5,16
P.IIa 28/AB	Pascolo	Cl.2	Ha 00.26.30	Reddito Dominicale	€ 0,81
P.IIa 30	Seminativo	Cl.4	Ha 00.16.10	Reddito Dominicale	€ 0,83
P.IIa 37/AA	Seminativo	Cl.4	Ha 00.55.83	Reddito Dominicale	€ 2,88
P.IIa 37/AB	Pascolo	Cl.2	Ha 11.39.52	Reddito Dominicale	€ 35,31
P.IIa 39/AA	Pascolo	Cl.2	Ha 00.04.17	Reddito Dominicale	€ 0,13
P.IIa 39/AB	Seminativo	Cl.4	Ha 00.01.53	Reddito Dominicale	€ 0,08
P.IIa 55	Seminativo	Cl.4	Ha 00.18.34	Reddito Dominicale	€ 1,52

Foglio 124

P.IIa 2	Seminativo	Cl.4	Ha 00.10.20	Reddito Dominicale	€ 0,53
P.IIa 3	Seminativo	Cl.4	Ha 02.07.90	Reddito Dominicale	€ 10,74
P.IIa 4/AA	Seminativo	Cl.4	Ha 12.78.63	Reddito Dominicale	€ 66,04
P.IIa 4/AB	Pascolo	Cl.2	Ha 00.18.67	Reddito Dominicale	€ 0,58
P.IIa 5/AA	Seminativo	Cl.3	Ha 06.09.87	Reddito Dominicale	€ 50,40
P.IIa 5/AB	Pascolo	Cl.2	Ha 00.04.83	Reddito Dominicale	€ 0,15
P.IIa 6	Seminativo	Cl.3	Ha 00.23.50	Reddito Dominicale	€ 1,94
P.IIa 25	Seminativo	Cl.3	Ha 00.05.80	Reddito Dominicale	€ 0,48

Catasto Fabbricati Comune di Radicofani

Foglio 122

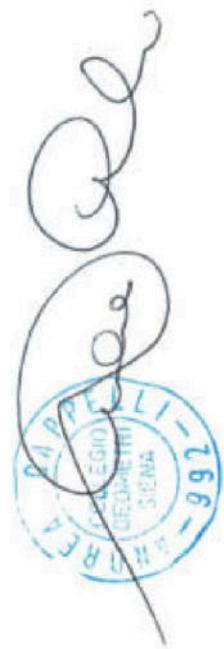
P.IIa 11	Cat. F/2	Unità	Collabente
con rispondenza al C.T.	P.IIa 11	E.U.	Ha 00.34.25

Foglio 123

P.IIa 25	Cat. F/2	Unità	Collabente	
con rispondenza al C.T.	P.IIa 25	E.U.	Ha 00.00.55	
P.IIa 54 Sub.2 Graff. con P.IIa 56	Cat. A/4	Cl.2	Cons. 7,5 Vani	R.C. € 333,11
P.IIa 54 Sub.3	Cat. C/6	Cl.2	Cons. 78 Mq.	R.C. € 84,60
P.IIa 54 Sub.4	Cat. C/6	Cl.2	Cons. 75 Mq.	R.C. € 81,34

con i proporzionali Diritti di Comproprietà sul Resede Esterno, contraddistinto dalla P.IIa 54 Sub.1 – Bene Comune non Censibile ai Sub. 2 – 3 – 4 della medesima P.IIa e alla P.IIa 56.

con rispondenza al C.T.	P.IIa 54	E.U.	Ha 00.17.70
	P.IIa 56	E.U.	Ha 00.00.26



Foglio 124

P.IIa 1

Cat. D/1

R.C. € 1.001,93

con rispondenza al C.T.

P.IIa 1

E.U. Ha 00.12.55

Confini: i Terreni ricadenti sul Foglio di Mappa 117 confinano con Proprietà [REDACTED] su più lati, i Terreni ricadenti sul Foglio 122 confinano con Proprietà [REDACTED] su più lati, i Terreni ricadenti sul Foglio di Mappa 123 confinano con Proprietà [REDACTED] su più lati, i Terreni ricadenti sul Foglio di Mappa 124 confinano con Proprietà [REDACTED] su più lati, s.s.a..

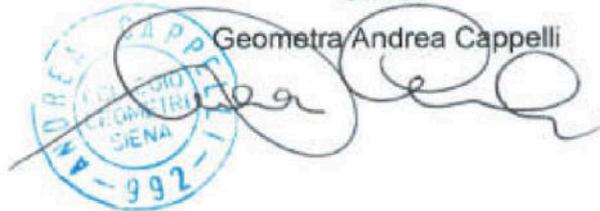
**CONCLUSIONE**

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto ritiene concluso il proprio incarico e restando a disposizione per ogni ulteriore ed eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario, procede al completamento di tutti gli ulteriori adempimenti, così come disposti dall'ill.mo Giudice nell'Esecuzione.

Chianciano Terme li 12.06.2023

C.T.U.

Geometra Andrea Cappelli



Allegati:

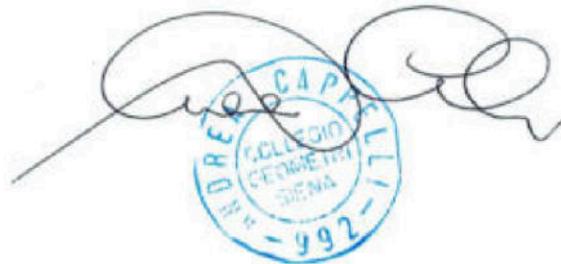
- 01) Copia Titolo di Provenienza (Vendita con Patto di Riservato Dominio Rep.25.858 del 21.05.2002);
- 02) Nota di Trascrizione R.P. 1793 del 21.06.2002 con Annotazione di Inefficacia del Patto di Riservato Dominio (R.P. 871 del 29.12.2010);
- 03) Nota di Trascrizione R.P. 1521 del 24.06.2015 (Rif. Dichiarazione di Successione 26.05.2015 con Nota di Rinuncia all'Eredità degli altri Eredi);
- 04) Nota di Trascrizione R.P. 1257 del 21.04.2021 per Accettazione Tacita dell'Eredità;
- 05) Visura Catastale Nominativa al Debitore Esecutato;
- 06) Estratto di Mappa per l'intera estensione Aziendale (Collage Fogli 117-122-123-124);
- 07) Ispezione Telematica Conservatoria RR.II. 11.04.2023 (Elenco Omonimi + Elenco Note di Iscrizione / Trascrizione);
- 08) Iscrizione R.P. 438 del 16.09.2014;
- 09) Trascrizione Correttiva R.P. 3892 del 16.11.2022;
- 10) Planimetrie C.F. Foglio 123 P.IIa 54 Sub.2 graffata con P.IIa 56;



- 11) Planimetrie C.F. Foglio 123 P.IIa 54 Sub. 3 e 4;
- 12) Elaborato Planimetrico + Elenco Sub. Foglio 123 P.IIa 54;
- 13) Planimetrie C.F. Foglio 124 P.IIa 1;
- 14) Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica Prot.1941 del 02.05.2023;
- 15) Estratto Interrogazione Agenzia delle Entrate 29.06.2022 (Contratto di Locazione 15.03.2019 – Registrato in data 05.04.2019 al Numero 2221 Serie 3T – Non Opponibile alla Procedura Esecutiva);
- 16) Documentazione Fotografica;
- 17) Estratti Cartografici;
- 18) Attestato di Prestazione Energetica (Abitazione Rurale / U.I.U. Foglio 123 P.IIa 54 Sub.2 graffata con P.IIa 56) Cod. Identificativo 0000566848 del 11.01.2023 con contestuale Ricevuta di deposito S.I.E.R.T.;

Altri Allegati:

- 19) Consulenza Tecnica d'Ufficio – Formato Privacy;
- 20) Ricevute Invio Preventivo alle Parti;



A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text "DIREZIONE CAPITALE", "COLLEGIO GEOMETRI", "BIELLA", and the number "992".

