

## TRIBUNALE DI SIENA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare n. 37/2018 + 18/2020**

PROMOSSA DA:

NEI CONFRONTI DI:

GIUDICE: **Dott. Flavio MENNELLA**

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice,

Il sottoscritto **Dott. Giuseppe VANNINI**, nato a Siena il 24 marzo 1966, iscritto all'Albo Professionale dei Dottori Agronomi al n° 185 presso l'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Siena ed esercitante la libera professione in Poggibonsi (SI) Via Montesanto n° 5 e-mail info@giuseppevannini.com nominato dalla S.V. Ill.ma con decreto del 9/12/2018 Esperto Stimatore nella Esecuzione Immobiliare in oggetto, deposita la seguente relazione peritale in esecuzione dell'incarico affidatogli.

### INDICAZIONI PERITALI

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
- 2) trasmettere al custode giudiziario la planimetria catastale dell'immobile pignorato; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:



DR. GIUSEPPE VANNINI  
agronomo  
info@giuseppegvannini.com

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

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

3) segnalare tempestivamente al giudice delle esecuzioni immobiliari ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

4) effettuare visure aggiornate presso l'ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

5) se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto; provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

6) verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione; evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante*;

7) segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene,



comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente),  
procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente  
impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;

8) segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti)  
risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando  
autonomi identificativi catastali;

9) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per  
l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di  
idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento  
delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere  
effettuate previa richiesta al giudice delle esecuzioni immobiliari e soltanto nel  
caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

10) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche,  
pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

11) acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la  
corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per  
i terreni) di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in  
caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione  
competente, della relativa richiesta;

12) indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ecc.) prevista dallo strumento  
urbanistico comunale;

13) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni  
amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di  
costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico -  
edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se



DR. GIUSEPPE VANNINI  
agronomo  
info@giuseppevannini.com

l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, co. 5 del d.P.R. 380/2001, nonché 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

14) 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;

15) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

16) effettuare l'accesso unitamente al custode giudiziario nella data ed ora che gli verranno da questi comunicate a mezzo di PEC;

17) descrivere, previo necessario accesso e verifica della toponomastica ufficiale vigente, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione o località, indirizzo completo di numero civico (se assegnato), scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in mq (soltanto per i fabbricati), confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, indicando la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico;



18) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, tenuto conto del maggior aggravio di spese rappresentato, per la procedura, dal contributo per la pubblicazione sul portale pubblico delle vendite; nel caso di formazione di più lotti provvedere, ove necessario e solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

19) se l'immobile è pignorato soltanto *pro quota* specificare se il medesimo risulti comodamente divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall' art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

20) verificare, prima dell'accesso con il custode giudiziario e mediante ogni opportuna ispezione anche presso le pubbliche amministrazioni, se risultino titoli di godimento registrati, in caso positivo richiederne copia e trasmetterla senza indugio al custode giudiziario stesso; accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di godimento; qualora risultino



DR. GIUSEPPE VANNINI  
agronomo  
info@giuseppegvannini.com

contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva  
(registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento)

indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia  
ancora pendente il relativo giudizio;

21) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge  
del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione  
della casa coniugale;

22) segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale  
inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3 c.c. e fornendo in tal  
caso l'espressa indicazione dell'ammontare del giusto prezzo della  
locazione;

23) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici,  
storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare  
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); rilevare l'esistenza di  
diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici  
evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare  
comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis,  
co. 1, n. 8 e 9 disp. att. c.p.c.;

24) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e  
compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione  
delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento  
prescritto dall'art. 568, co. 2 c.p.c., inoltre considerando: i dati  
relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la



DR. GIUSEPPE VANNINI  
agronomo  
info@giuseppegvannini.com

stessa tipologia di bene, ove possibile anche mediante consultazione di atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Adempimenti ulteriori:

trasmettere al custode giudiziario IVG, entro venti giorni dal conferimento dell'incarico, copia degli eventuali titoli di godimento opponibili alla procedura (ad esempio: contratto di locazione registrati, oppure contratti di affitto sottoscritti con l'assistenza delle associazioni di categoria);  
fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte, redigendo apposita relazione;  
inviare, a mezzo di posta raccomandata con avviso di ricevimento o di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode giudiziario IVG, almeno trenta giorni



DR. GIUSEPPE VANNINI  
agronomo  
info@giuseppegvannini.com

prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita ed assegnando alle parti un termine

non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso

di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c, l'elaborato

peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità telematica PCT; a tal fine, all'interno

della cosiddetta busta telematica l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima

in versione integrale e firmata digitalmente, mentre come allegati dovrà essere

inserita anche la relazione in formato anonimo;

allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero

compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini,

accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi), tenendo presente che tale

documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale

fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti

in doppia versione - integrale e anonima - laddove siano presenti fotografie ritraenti

volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti,

essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet); allegare alla

relazione:

- a) planimetrie catastali;
- b) visure catastali per attualità;
- c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
- d) certificazione energetica;
- e) servizio fotografico (con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto, salve eventuali variazioni per il rispetto della riservatezza. Gli originali



devono essere a colori);

- f) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- g) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Le operazioni saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.

Con la perizia di stima l'esperto ha facoltà di depositare anche la richiesta di liquidazione di un acconto nella misura stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Entro trenta giorni dall'aggiudicazione l'esperto ha l'onere di depositare la richiesta di liquidazione del proprio compenso.

Ordina:

alle pubbliche amministrazioni di consentire all'esperto nominato l'accesso e l'acquisizione diretta (anche in copia semplice) dei documenti che si profilassero necessari od utili per l'espletamento dell'incarico; precisando che in particolare l'esperto è autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; l'esperto è altresì autorizzato a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza esente da imposta di bollo in relazione a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



DR. GIUSEPPE VANNINI  
agronomo  
info@giuseppegvannini.com

#### RISPOSTE ALLE INDICAZIONI PERITALI

In sede di udienza di conferimento dell'incarico viene sostituito il debitore nella custodia e per l'effetto viene nominato dalla S.V. Ill.ma, quale custode dell'immobile pignorato, l'Istituto Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo – Montepulciano – Siena, assegnando al predetto istituto, in qualità di ausiliario del G.E., tra gli altri compiti quello di assistere il sottoscritto esperto stimatore negli accessi al compendio pignorato e nella fase di verifica della documentazione in atti, e di effettuare i primi accessi agli immobili pignorati contestualmente ai primi accessi del C.T.U., da svolgersi unitamente alla presenza del sottoscritto.

Il primo sopralluogo presso i beni pignorati oggetto della procedura esecutiva siti nel comune di San Gimignano in Loc. Monti è stato effettuato dal sottoscritto il 13/3/2019 con la presenza del custode giudiziario nominato nella persona dell'Avv. Fabio Bracciali (**Allegato A**).

Tutti i successivi e necessari sopralluoghi tecnici sono avvenuti alla presenza della debitrice esecutata.

#### RISPOSTA AL PUNTO N. 1

Il sottoscritto, avendo preliminarmente verificato la completezza della documentazione depositata di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. mediante l'esame degli atti (estratto del catasto, certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), non rileva nessun documento mancante o inidoneo ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto.

#### RISPOSTA AL PUNTO N. 2

Il sottoscritto ha trasmesso al custode giudiziario i fogli di mappa delle particelle pignorate accertando la conformità tra la descrizione attuale dei beni con quella contenuta nel pignoramento, consentendo la loro identificazione.



**RISPOSTA AL PUNTO N. 3**

Non si rilevano carenze nella documentazione presentata, allegando copia dell'atto di provenienza al ventennio degli immobili pignorati (**Allegato B**).

risulta piena proprietaria nel ventennio degli immobili censiti al catasto fabbricati e al catasto terreni nel comune di San Gimignano al foglio 118 particelle 151, 2, 3, 4, 7 ed al foglio 127 particelle 20, 13, 14 in forza di acquisto dal Sig. con atto di compravendita effettuato in data 4/01/1994 rep. n. 24416 racc. n. 2975 dal notaio Cerulli Vilma di Firenze trascritto a Siena in data 29/01/1994 RG n.751 RP n.582.

**RISPOSTA AL PUNTO N. 4**

Il beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Siena alla sezione fabbricati ed alla sezione terreni del Comune di San Gimignano intestati :

i) per l'intera proprietà.

Quanto sopra risulta così di seguito catastalmente individuato come da estratta documentazione catastale allegata (**Allegato C**):

Comune di San Gimignano - Catasto Fabbricati

Destinazione	Prop.	Fg	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Cons	Sup.	Rendita €	Foto
Abitaz. Rurale (residenza)	1/1	118	151	6	A/7	2	15,5	355 mq	€ 2.921,85	Da 9 a 45
Resede	1/1	118	151	3						2, 9, 14, 15
Resede	1/1	118	151	4						3, 11
Resede	1/1	118	151	5						12
Abitaz. Rurale (agriturismo)	1/1	127	20		D/10				€ 8.004,00	da 46 a 79
Piscina	1/1	118	154	2	BCNC					da 80 a 82
Locale tecnico contatori	1/1	118	154	3	BCNC					84
Resede piscina	1/1	118	154	1	BCNC					aerea



Comune di San Gimignano - Catasto Terreni

Prop.	Fg.	P.IIa	Porz.	Qualità classe	Sup.			Reddito		Foto	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario		
1/1	118	2	AA	Seminativo	1	2	47	00	€ 165,83	€ 95,67	foto aerea,
			AB	Bosco Alto	2		30	80	€ 7,95	€ 0,64	foto aerea,
1/1	118	3		Bosco Ceduo	2	4	84	80	€ 17,53	€ 7,51	foto aerea,
1/1	118	155		Uliveto	4		96	00	€ 14,87	€ 19,83	foto aerea,
1/1	118	7		Bosco Ceduo	2		72	80	€ 2,63	€ 1,13	foto aerea,
1/1	127	13	AA	Uliveto	4		97	05	€ 15,04	€ 20,05	foto aerea,
			AB	Seminativo	2		30	55	€ 14,20	€ 11,04	foto aerea,
1/1	127	14		Bosco Ceduo	2		55	10	€ 1,99	€ 0,85	foto aerea,

I beni immobili oggetto del presente pignoramento immobiliare trovano corrispondenza tra la descrizione dei cespiti nel titolo di provenienza e quella dello stato attuale dei luoghi, non riscontrando difformità e/o porzioni aliene.

**RISPOSTA AL PUNTO N. 5**

Come emerso nelle operazioni peritali si fa presente che fin dal primo sopralluogo è risultata una situazione catastale depositata difforme dallo stato dei luoghi rilevato.

A seguito di ciò il sottoscritto ha depositato in data 26/06/2019 istanza di precisazioni in merito a chiarimenti e/o regolarizzazioni per l'eventuale esecuzione delle necessarie variazioni catastali stante il fatto che nella particella 4 del Foglio 118 insiste anche la piscina dell'agriturismo pignorato con il manufatto del volume tecnico pertinenziale per l'alloggio dei contatori acqua e Enel che, seppur legittimamente realizzati dal punto di vista urbanistico, non risultavano accatastati e che sarebbero dovuti essere censiti al Catasto Fabbricati.



Per gli adempimenti di cui sopra al fine di rendere trasferibili i beni - ai sensi dell'art.19 L. 122/2010 che impone la necessaria conformità catastale ai fini del trasferimento di immobili – a seguito di autorizzazione del G.E. si è reso necessario effettuare le varie operazioni di rilievo, restituzione grafica, predisposizione delle singole planimetrie e dell'intera procedura di accatastamento comprensiva di Tipo Mappale ai sensi della circ. min. 2/88 e successiva pratica di cui al DM 701/94 (Docfa). Le planimetrie risultano conformi allo stato di fatto (**Allegato C**).

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 6**

Conseguentemente alle sopracitate operazioni per l'aggiornamento del catasto i beni immobili oggetto del presente pignoramento immobiliare trovano corrispondenza tra la descrizione dei cespiti nel titolo di provenienza e quella dello stato attuale dei luoghi ad eccezione di una porzione dell'abitazione di 18,5 mq, adibita a spogliatoio oltre ad una piccola cucina ed avente accesso esclusivamente dal resede esterno sub.3, la quale è stata edificata arretrando la volumetria del rudere originariamente esistente, ricadendo pertanto in parte sulle limitrofe superfici delle particelle 144 e 133 del foglio 118 di proprietà dell' **(Foto da n.16 a n.20)**.

Il valore estimativo attribuito a tale porzione immobiliare si è limitato pertanto ai soli mq 6 attribuibili alla porzione (con destinazione ripostiglio) ricadente sulla esclusiva effettiva proprietà debitoria della particella 151 del foglio 118.

Lo scrivente rileva che le particelle 18 e 19 del foglio 118 sono state soppresse con Tipo Mappale in data 27/11/2012 protocollo n.SI0158874 creando la particella 151 del foglio 118.

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 7**

Gli identificativi catastali aggiornati al riguardo non includono porzioni aliene o non



pignorate.

#### RISPOSTA AL PUNTO N. 8

Gli identificativi catastali aggiornati al riguardo includono solamente gli immobili pignorati.

#### RISPOSTA AL PUNTO N. 9

Come già menzionato al punto n.5 il sottoscritto ha depositato in data 26/06/2019 istanza al Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per precisazioni in merito a chiarimenti e/o regolarizzazioni per l'eventuale esecuzione delle necessarie variazioni catastali stante il fatto che nella particella 4 del Foglio 118 insiste anche la piscina a servizio dei fabbricati pignorati con il manufatto del volume tecnico pertinenziale per l'alloggio dei contatori acqua e Enel che, seppur legittimamente realizzati dal punto di vista urbanistico, non risultavano accatastrati e che sarebbero dovuti essere censiti al Catasto Fabbricati.

Con le variazioni sopra menzionate gli immobili hanno quindi conseguito anche la conformità catastale.

#### RISPOSTA AL PUNTO N. 10

L'immobile risulta oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli.

##### ISCRIZIONI CONTRO:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Siena in data \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_ per \_\_\_\_\_ ) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per \_\_\_\_\_ ) a favore di con sede in \_\_\_\_\_ ), avente eletto domicilio ipotecario presso \_\_\_\_\_ , c.f. \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Siena in data \_\_\_\_\_ ) ai numeri \_\_\_\_\_ ' per \_\_\_\_\_ ) derivante da concessione a



garanzia di mutuo per \_\_\_\_\_ a favore con sede in \_\_\_\_\_), c.f.

\_\_\_\_\_, e contro \_\_\_\_\_

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Siena in data

\_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_ per \_\_\_\_\_ derivante da concessione a

garanzia di finanziamento per \_\_\_\_\_ a favore, con sede in \_\_\_\_\_), c.f.

\_\_\_\_\_, e contro \_\_\_\_\_

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Siena in data

\_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_ per \_\_\_\_\_ derivante da concessione a

garanzia di finanziamento per \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_), c.f.

\_\_\_\_\_, e contro \_\_\_\_\_

- **Atto d'obbligo L.R. 64/95** iscritto alla Conservatoria di Siena in data 29/04/2002 ai

numeri 4496/3058 vincolante la destinazione d'uso degli edifici esistenti e/o

recuperati necessari allo svolgimento delle attività agricole, e contro la signora sopra

generalizzata;

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Siena in data

\_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_ per \_\_\_\_\_ derivante da concessione a

garanzia di mutuo fondiario per \_\_\_\_\_ a favore della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_),

c.f. \_\_\_\_\_ e contro la signora, sopra generalizzata;

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Siena in data

\_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_ per € \_\_\_\_\_, derivante da concessione a

garanzia di mutuo fondiario per \_\_\_\_\_ a favore del \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_),

avente eletto domicilio ipotecario in \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, e

contro \_\_\_\_\_

TRASCRIZIONI CONTRO:

**Verbale di pignoramento immobili** trascritto alla Conservatoria di Siena in data



ai numeri \_\_\_\_\_ a favore della, con sede \_\_\_\_\_), e contro \_\_\_\_\_

Si allega l'elenco sintetico delle formalità del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Siena (**Allegato D**).

#### RISPOSTA AL PUNTO N. 11

I fabbricati e terreni oggetto del pignoramento risultano identificati nelle mappe censuarie allegate (**Allegato C**) e nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Gimignano (SI) (**Allegato E**).

#### RISPOSTA AL PUNTO N. 12

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è residenziale per entrambi i fabbricati: il fabbricato contraddistinto al Foglio 118 Particella 151 è adibito a residenza della proprietaria, il fabbricato identificato al Foglio 127 Particella 20 è adibito all'attività agrituristica. I terreni ricadono tutti in zona agricola.

- Unità di Paesaggio del Piano Strutturale: UP8 Ciuciano, Piano e Monti: l'area ricade all'interno dei nuclei storici ed emergenze architettoniche puntuali.

- Piano Territoriale di Coordinamento (PTC): l'area ricade all'interno degli aggregati di cui all'art. L.8 co.5 del PTC.

- Regolamento Urbanistico: gli edifici risultano compresi nelle schede degli edifici rurali e case sparse, classificati di valore "V" (scheda AG\_UP8) con interventi ammessi fino alla ristrutturazione di tipo "A".

Si allega la Domanda Unica di richiesta di attivazione procedura SUAP per attività agrituristica prot. n.4976\_2011 del 21/04/2011 con la Dichiarazione Unica Aziendale (DUA) Agrituristica, inoltrata al Comune di San Gimignano (SI) a seguito dell'autorizzazione n.190 del 18/01/2006 (**Allegato F**).

#### RISPOSTA AL PUNTO N. 13



Gli immobili in oggetto sono conformi alle autorizzazioni, concessioni amministrative e pratiche edilizie di riferimento, emerse e riscontrate dal sottoscritto a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di San Gimignano il 28/1/2019 e successive verifiche tecnico-peritali a seguito degli accertamenti in loco. La veranda/magazzino attrezzi al piano terreno dell'abitazione rurale della proprietaria è stata realizzata più piccola rispetto alla superficie legittimata in atti, con aumento della superficie ricoperta dal portico/tettoia adiacente

Lo scrivente precisa che in data 15/05/2020 l'Area Tecnica del Comune di San Gimignano ha comunicato al sottoscritto che stante le restrizioni connesse all'emergenza epidemiologica Covid-19, le pratiche edilizie richieste sono state estratte visionate e scansionate unicamente dal personale dipendente della società "Archivi Spa" che gestisce l'archivio comunale, inviate all'incaricato per l'accesso agli atti Geom. Daniele Salvi il quale, previa riscossione del costo delle scansioni effettuate, le ha successivamente trasmesse al sottoscritto.

E' presente la dichiarazione di abitabilità prot. n.10197 del 18/07/2002 a firma del Geom. Franco Grassini (**Allegato G**).

L'elenco cronologico delle pratiche edilizie afferenti agli immobili, fin dal loro acquisto e successiva ristrutturazione risultano essere:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 94/102 del 25/05/1994 P.E. N. 94/122 (Rifacimento coperture fabbricato abitativo).
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 94/127 del 6/12/1994 P.E. N. 94/627 (Rifacimento coperture fabbricato agrituristico).
- ART.26 L.47/85 del 24/03/1995 P.E. N. 95/563 (Realizzazione servizio igienico al P1 abitazione).



DR. GIUSEPPE VANNINI  
agronomo  
info@giuseppegvannini.com

- D.I.A. Prot. N. 5952 del 19/05/1998 P.E. N. 98/339 (Costruzione di un pozzo artesiano).
  - D.I.A. Prot. N. 13346 del 26/10/1998 P.E. N. 99/548 (Rifacimento tetti e solai del fabbricato agrituristico).
  - D.I.A. Prot. N. 3273 del 7/03/2000 P.E. N. 00/425 (Ristrutturazione civile abitazione ed annessi agricoli).
  - D.I.A. Prot. N. 3720 del 7/03/2000 P.E. N. 00/426 (Ristrutturazione civile abitazione ed annessi agricoli – fabbricato agrituristico).
  - D.I.A. Prot. N. 10565 del 20/07/2001 P.E. N. 01/530 (Costruzione di una piscina prefabbricata ad uso privato).
  - D.I.A. Prot. N. 10566 del 20/07/2001 P.E. N. 01/531 (Installazione di un deposito di GPL).
  - D.I.A. Prot. N. 12170 del 23/08/2001 P.E. N. 01/606 (Varianti in corso d'opera per alcune modifiche interne e ai prospetti delle due abitazioni rurali).
  - D.I.A. Prot. N. 1191 del 24/01/2002 P.E. N. 02/46 (Realizzazione volume tecnico per contatori acqua e quadri elettrici).
  - D.I.A. Prot. N. 1814 del 6/02/2002 P.E. N. 02/74 (Cambio d'uso da locali agricoli a locali destinati ad abitazione).
  - D.I.A. Prot. N. 6098 del 3/05/2002 P.E. N. 02/272 (Cambio d'uso da locali agricoli a locali destinati ad abitazione - fabbricato agrituristico).
  - CERTIFICATO DI CONFORMITA' E FINE LAVORI Prot. N. 14472 del 17/10/2002 P.E. N. 02/590 (Variante al progetto della piscina).
- Lo scrivente previa visione ed esame di tutte le pratiche edilizie in elenco ha provveduto ad allegare, per motivi di dimensione digitale, solamente gli ultimi atti edilizi legittimanti lo stato attuale degli immobili (**Allegato H**).



**RISPOSTA AL PUNTO N. 14**

Non si ravvisano abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale come pure non si riscontrano rifiuti speciali sul sedime dei beni pignorati.

**RISPOSTA AL PUNTO N. 15**

Il sottoscritto, essendo uno dei due fabbricati oggetto di procedura esecutiva ricadente in cat. D/10 ha richiesto al Giudice la nomina di un temotecnico abilitato come da istanza presentata il 20/09/2021. Si riporta pertanto gli Attestati di Prestazione Energetica predisposti e trasmessi dall'incaricato studio tecnico Lotti Elvio & Associati (**Allegato I**) dal quale si attesta la classe energetica **G** con la prestazione energetica globale pari a **364,93 kWh/mq anno** per l'abitazione rurale adibita a residenza della debitrice esecutata e la classe energetica **G** con la prestazione energetica globale pari a **326,29 kWh/mq anno** per l'abitazione rurale adibita ad attività agrituristica.

**RISPOSTA AL PUNTO N. 16**

L'accesso sul compendio pignorato con la presenza del custode giudiziario IVG è stato effettuato dal sottoscritto il 13/03/2019 (**Allegato A**).

**RISPOSTA AL PUNTO N. 17**

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è rappresentato da due fabbricati rurali facenti parte di un piccolo nucleo nel Comune di San Gimignano a breve distanza dal centro storico della cittadina sito patrimonio UNESCO e posto in un ambito collinare di enorme pregio paesaggistico. La zona si trova ad un'altitudine di circa 350 m s.l.m. in un contesto di grande pregio ambientale caratterizzato da ampi terreni coltivati a vigneto, boschi di querce e lecci, oliveti e prati da pascolo. Intorno sono localizzati borghi medievali e complessi architettonici di rilevanza territoriale, il capoluogo Comunale San Gimignano dista circa 5km, il Capoluogo Provinciale Siena



DR. GIUSEPPE VANNINI  
agronomo  
info@giuseppegvannini.com

dista circa 40 km.

Il compendio immobiliare in esame è un'impresa agricola familiare condotta

direttamente da

con un indirizzo produttivo olivicolo abbinato alla produzione di zafferano come da

Dichiarazione Unica Aziendale e piano colturale dell'anno 2020 presente nel fascicolo

telematico aziendale della banca dati regionale ARTEA (**Allegato L**) oltre ad

un'attività agrituristica (**Allegato F**) con n.12 posti letto in 6 camere per 250 giorni

all'anno, preparazione e somministrazione prime colazioni e pasti agli ospiti

soggiornanti come da autorizzazione n. 190 del 18/1/2006 e pratica SUAP prot. 4976

del 21/4/2011 con classificazione tre spighe.

Un primo fabbricato rurale è disposto su piani interrato, terreno e primo con resedi

circostanti, adibito a residenza della debitrice eseguita, un secondo fabbricato rurale

distaccato ed antistante il primo, disposto su piani terreno, primo e secondo, è adibito

ad attività agrituristica oltre a resedi pertinenti, piscina con volume tecnico per

l'alloggio dei contatori acqua e Enel, circostanti terreni in parte boschivi ed in parte

coltivati ad olivo e zafferano, il tutto posto nel Comune di San Gimignano (SI), località

Montauto Monti, della superficie complessiva tra fabbricati e terreni di ha 11.60.93.

I fabbricati fanno parte di un nucleo di antica costruzione risalente al 13° secolo,

posto lungo il tracciato di una viabilità storica ad oggi denominata Strada Vicianle da

Chiusi a Monti (**Foto da n.1 a n.6**). Il sottoscritto allega in merito i cenni storici e la

bibliografia raccolta e fornita dalla proprietà (**Allegato M**).

I due fabbricati con i resedi circostanti e la piscina (Fg.118 P.Ila 151 sub.2, 3, 4, 5, 6 e

Fg.127 P.Ila 20) occupano una superficie di ha 00.19.73 mentre i terreni agricoli (foto

**aerea)** sono estesi per una superficie complessiva di **ha 11.41.20** costituiti da oliveto

ha 01.42.03 (Fg.118 P.Ile 4, 3 + Fg.127 P.Ila 13), zafferano ha 00.03.70 (Fg.118 P.Ila



4), superfici agricole ritirate dalla produzione ha 02.39.03 (Fg.118 P.IIa 2), bosco ceduo ha 07.56.44 (Fg.118 P.IIe 2, 3, 7 e Fg.127 P.IIa 14) a prescindere dalla qualità catastale risultante per ogni particella. La superficie boscata è composta prevalentemente da roverella e cerro con l'ultimo taglio forestale effettuato nell'anno 2017 (Allegato N).

Il compendio rurale è raggiungibile dalla strada provinciale che da Poggibonsi conduce a San Gimignano prendendo sulla destra il bivio per Monti e percorrendo circa 2 km di strada bianca fino all'indicazione dell'agriturismo.

Il fabbricato adibito ad abitazione è disposto su due piani fuori terra + cantina interrata, collegati tramite scale interne, integralmente ristrutturato nell'anno 2000 rispettando lo stile "rurale" toscano con attenzione prestata alle originarie caratteristiche architettoniche, corredato di resedi esterni esclusivi circostanti ma non contigui (sul retro il perimetro dell'abitazione confina con le particelle 133 e 144 del Foglio 118 di altra proprietà – **foto n.13 e 16**) (**Foto da n.9 a n.18**). Al piano terreno troviamo l'ingresso (dal sub.4) con disimpegno, soggiorno, zona cucina-pranzo con accesso al resede esterno (sub.5) grande camino e lato cottura, due ripostigli, un bagno, l'ufficio aziendale (**foto dalla n.21 alla n.30**) per una superficie utile lorda dei vani interni di **mq 186,00**; dal disimpegno si accede alla cantina interrata (**foto n.33 e n.34**) avente una superficie utile lorda di **mq 33,00**; dalla cucina-pranzo si accede alla veranda esterna di **mq 19,00** in continuità con l'ampia tettoia (**foto n.31 e n.32**) con una superficie di **mq 25,00**; dall'ingresso si accede anche al piano primo con la zona notte distribuita su disimpegno, corridoio, tre camere, due bagni (**foto dalla n.35 alla n.43**) per una superficie utile lorda di **mq 133,00** con loggiato esterno (**foto n.44 e n.45**) di superficie pari a **mq 28,00**.

Dal resede antistante la veranda (sub.3) si accede al ripostiglio esterno (**foto n.14 e**



da n.17 a n.20) con superficie in proprietà pari a mq 6,00; come menzionato al precedente punto n.6 tale porzione dell'abitazione risulta avere una superficie di fatto pari a 18,5 mq, adibita a spogliatoio oltre ad una piccola cucina, la quale è stata edificata arretrando la volumetria del rudere originariamente esistente ricadendo pertanto in parte sulle limitrofe superfici delle particelle 144 e 133 del foglio 118 di proprietà dell' \_\_\_\_\_ . Il valore estimativo che pertanto viene attribuito a tale porzione immobiliare si limita ai soli mq 6 attribuibili alla porzione (con destinazione ripostiglio) ricadente sulla effettiva esclusiva proprietà debitoria della particella 151 del foglio 118.

Corredano il corpo abitativo i tre resedi pertinenziali esterni con pozzo laterale all'ingresso per una superficie complessiva di mq 719.

Il fabbricato adibito ad abitazione per agriturismo è disposto su tre piani fuori terra collegati tramite scale interne, anch'esso integralmente ristrutturato nell'anno 2000 con accurato recupero conservativo rispettando lo stile "rurale" toscano con attenzione prestata alle originarie caratteristiche architettoniche, corredato di resedi esterni esclusivi circostanti (Foto da n.46 a n.50). Al piano terreno dall'ingresso esterno si accede alla grande sala lettura e soggiorno comune, sala per colazioni, salone TV, una camera con bagno avente accesso anche per portatori di handicap (foto dalla n.51 alla n.59) per una superficie utile lorda di mq 201,00; dalla sala per le colazioni si accede alla tettoia esterna con forno a legna (foto n.47 e n.48) avente una superficie di mq 16,00; dalla zona sottoscala attraverso un disimpegno si accede al resede retrostante ed ai volumi di servizio costituiti da WC, deposito attrezzi, ripostiglio, locale tecnico e centrale termica (foto n.49, n.50, n.60, n.61, n.62) per una superficie complessiva di mq 40. Al piano primo troviamo quattro camere con bagno (foto dalla n.63 alla n.75) per una superficie utile lorda di mq 179,00 mentre



DR. GIUSEPPE VANNINI  
agronomo  
info@giuseppegvannini.com

al piano secondo abbiamo un soggiorno con camino ed una camera con bagno **(foto dalla n.76 alla n.79)** per una superficie utile lorda di **mq 89,00**.

Corredano il corpo agrituristico i due resedi pertinenziali esterni con funzione di giardino per gli ospiti per una superficie complessiva di **mq 182**.

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione si presenta in condizioni di manutenzione ottime essendo stato oggetto di un radicale e sapiente intervento di recupero circa 20 anni orsono e le unità immobiliari sono caratterizzate da finiture di buon livello tipiche della tradizione toscana come pavimenti in mezzane di cotto e coperture coibentate a falde con struttura in legno e mezzane in laterizio così come i solai divisori. I prospetti sono in bozze di pietra faccia vista originali.

Gli infissi interni sono in legno massello di castagno. Gli infissi esterni sono tutti in legno con vetro camera, senza chiusure esterne, ma alcuni dotati di scurettili interni; alcuni infissi sono in metallo come pure la chiusura della veranda. I bagni e servizi igienici sono rivestiti in ceramica con rubinetterie dei sanitari in ottone. Sono presenti un impianto di riscaldamento a termosifoni alimentato da caldaia a GPL (con serbatoio interrato da 2700 kg - **foto n.83** – posizionato a distanza superiore a m 10 dai fabbricati e m 3 dai confini di proprietà) con produzione di acqua calda sanitaria nel fabbricato adibito ad abitazione della proprietà, oltre ad un impianto di riscaldamento a termosifoni + climatizzazione estiva a ventilconvettori nelle camere dell'agriturismo, sempre alimentato da caldaia a GPL + pompa di calore nel fabbricato adibito ad abitazione per agriturismo. Sono presenti termoarredo nei servizi igienici e vari caminetti a legna.

E' presente la SCIA antincendio rinnovata in data 25/6/2019 rif. prot. VV.FF. n.1710 ai sensi del D.M. 09.04.1994 per l'attività agrituristica **(Allegato O)**.

Il complesso è servito da un pozzo di sorgente naturale in comproprietà con il vicinato



del borgo e da un ulteriore pozzo artesiano privato con due cisterne in cemento armato da 10000 litri ciascuna (una per l'acqua potabile dell'abitazione della proprietaria e una per l'acqua di recupero) al di sotto del manufatto in pietra faccia vista costruito per l'alloggio dei contatori ENEL e dell'acqua (**Foto n.84**); la linea di adduzione dell'acquedotto comunale per l'approvvigionamento idrico termina a valle della particella 2 del foglio 118.

La fognatura viene convogliata in un impianto di fitodepurazione a flusso sub superficiale orizzontale di superficie pari a 75 mq. (**Allegato P**). L'impianto di smaltimento delle acque ha previsto 3 diverse canalizzazioni, la prima per le acque nere che confluiscono in una fossa circolare d'ispezione antistante la fossa biologica tricamerale; dalla fossa biologica le acque vengono convogliate nell'impianto di fitodepurazione. Tale impianto è costituito da una vasca di pretrattamento dove arrivano sia le acque nere che quelle saponose; dalla vasca di pretrattamento i liquidi confluiscono prima in un pozzetto d'ispezione d'entrata e successivamente nella fitodepurazione realizzata in opera. Le acque che escono dalla fitodepurazione vengono incanalate in un pozzetto d'ispezione per poi essere immesse al fosso di campo. Le acque saponose sono invece convogliate alla loro uscita dall'abitazione in un pozzetto degrassatore per poi essere immesse prima in una fossa di tipo circolare e in un secondo tempo nella seconda camera della fossa biologica; dalla fossa biologica le acque confluiscono nell'impianto di fitodepurazione.

Le acque meteoriche sono raccolte nell'apposita cisterna e utilizzate per l'irrigazione del giardino, il troppo pieno della cisterna è convogliato nel fosso esistente di campo.

La fossa biologica tricamerale è opportunamente dimensionata per l'utilizzo di 14 persone di cui 10 solo per la stagione estiva in quanto lo smaltimento delle acque è unificato con entrambi gli immobili della proprietà.



DR. GIUSEPPE VANNINI  
agronomo  
info@giuseppevannini.com

E' presente un impianto di antenna tv terrestre e satellitare. Gli impianti elettrico, idrico e termico sono in buone condizioni di funzionamento e manutenzione, di essi inoltre il sottoscritto allega le certificazioni di regolare esecuzione e conformità  
**(Allegato Q).**

A valle dell'edificio agrituristico si trova la piscina del tipo prefabbricata e completamente interrata delle dimensioni di 6.00 m x 12.00 m, altezza minima 1.20 m, altezza massima 1,44 m, distante circa 15 ml dall'abitazione destinata ad agriturismo e 25 ml dall'abitazione della proprietaria **(foto dalla n.80 alla n.82)** circondata da adeguate sistemazioni a verde autoctono.

Non esiste nessuna forma di condominio costituito (il pozzo della sorgente naturale è in comproprietà con i restanti fabbricati del borgo che di fatto sono disabitati).

Confini: stessa proprietà , enti urbani, strada vicinale da Chiusi a Monti, strada vicinale delle Lame, salvo se altri.

#### RISPOSTA AL PUNTO N. 18

A parere dello scrivente non si ravvisa la possibilità di suddividere in più lotti il complesso immobiliare se non stravolgendone la tipologia complessiva e le caratteristiche impiantistiche dei fabbricati con conseguente riduzione del valore intrinseco e dell'appetibilità dei beni. Ciò, ancorché in linea di pura teoria lo strumento urbanistico, a certe precise ed onerose condizioni previste da un eventuale PAPMAA regionale, possa consentire un frazionamento aziendale. Per contro le dimensioni, la distribuzione degli immobili, la collocazione, le caratteristiche impiantistiche e le dotazioni di comfort dei fabbricati, suggeriscono il mantenimento di una visione unitaria del complesso agricolo aziendale che può trovare una conveniente gestione economica nell'utilizzo agrituristico con la possibilità di essere immesso con successo sul mercato della zona che attrae annualmente flussi turistici anche di



rilevanti dimensioni.

**RISPOSTA AL PUNTO N. 19**

Il pignoramento si riferisce all'intero dei beni intestati nella piena proprietà al soggetto  
esecutato. Si propone pertanto la vendita dei beni nello stato di fatto attuale.

**RISPOSTA AL PUNTO N. 20**

Lo scrivente, prima dell'accesso con il custode giudiziario IVG, ha provveduto a  
richiedere all'Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Poggibonsi e trasmettere al  
Custode Giudiziario la dichiarazione del Direttore dell'Ufficio che attesta l'assenza di  
titoli di godimento registrati opponibili al terzo acquirente (**Allegato R**). Gli immobili  
sono occupati dalla ( ) e del'omonima impresa  
agricola ivi esercitata.

**RISPOSTA AL PUNTO N. 21**

Gli immobili pignorati risultano attualmente occupati dalla  
come evidenziato al punto precedente.

**RISPOSTA AL PUNTO N. 22**

Non vi sono contratti di locazione in essere.

**RISPOSTA AL PUNTO N. 23**

Dall'esame della cartografia comunale e dalle indicazioni per Piano di indirizzo  
Territoriale della Regione Toscana sui beni pignorati non gravano alcune tipologie di  
vincolo, non esistono vincoli o oneri condominiali gravanti sull'acquirente né diritti  
demaniali o usi civici, ad eccezione del vincolo idrogeologico ai sensi della L.R.  
39/2000.

**RISPOSTA AL PUNTO N. 24**

Nella determinazione del valore di mercato dell'intero compendio immobiliare lo  
scrivente procede al calcolo della superficie commerciale dei fabbricati partendo dalla



superficie lorda di riferimento rilevata dalle risultanze di rilievo effettuato durante i sopralluoghi e convertendola nell'equivalente superficie commerciale applicando le correzioni delle incidenze percentuali dovute alla presenza di pertinenze ed utilizzando i criteri ed i parametri di calcolo adottati dalla "Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare della Provincia di Siena" esponendo analiticamente gli adeguamenti discrezionali e le correzioni percentuali della stima in virtù delle specificità delle circostanze e/o anche sulla scorta delle effettive peculiarità degli immobili oggetto di stima. Per quanto attiene alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, essa viene effettuata mediante il metodo di "stima sintetica comparativa" attribuendo ai beni immobili di interesse dei valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale assumendo come termine di paragone i più probabili valori di mercato di beni immobili simili a quelli in esame, possibilmente ubicati nella stessa zona ed appartenenti allo stesso segmento di mercato, ed eventualmente 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. Per quanto attiene ai fabbricati trattandosi di più immobili distaccati e con differenti destinazioni d'uso, lo scrivente provvede alla stima del più probabile valore di mercato per superficie commerciale con riferimento alla destinazione di esercizio.

Per poter applicare tale metodo di stima sono stati eseguiti una serie di accertamenti sulle banche dati a cui solitamente si attinge qui di seguito esposti:

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

prezzo di mercato unitario, al lordo delle murature accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Anno 2021 - Semestre 2 Provincia: SIENA Comune: SAN



GIMIGNANO Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO COMUNALE IN

ZONA AGRICOLA Codice di zona: R4 Microzona catastale n.: 2 Destinazione:

Residenziale

ABITAZIONI CIVILI, stato conservativo normale, valore MIN €/mq 2.100,00 - MAX €/mq 3.000,00

b) Agenzie di intermediazione immobiliare

Il prezzo di mercato per gli immobili descritti come ai punti precedenti, di recente ristrutturazione, posti in zona analoga del Comune di San Gimignano previo accertamento presso le agenzie immobiliari, ha confermato i valori dell'OMI collocandosi nella fascia alta della forbice rilevata dall'Osservatorio in considerazione della ottima appetibilità, sia sul mercato nazionale che internazionale, per beni simili posti in questo contesto.

Calcolo della superficie commerciale dei fabbricati:

ABITAZIONE RESIDENZA DELLA PROPRIETA' (Fg.118 P.Ila 151 Sub.6, 3, 4, 5)

Tipo superficie	Sup.utile lorda/area	% correzione	Sup. commerciale
Abitazione PT-1	319,00 mq	1 (nessuna)	319,00 mq
Cantina P1S	33,00 mq	0,50 (50%)	16,50 mq
Ripostiglio PT	6,00 mq	0,20 (20%)	1,20 mq
Veranda PT	19,00 mq	0,60 (60%)	11,40 mq
Tettoia PT	25,00 mq	0,35 (35%)	8,75 mq
Loggia P1	28,00 mq	0,35 (35%)	9,80 mq
Resedi sub. 3, 4, 5	719,00 mq	0,05 (5%)	35,95 mq

TOTALE 402,60 mq



ABITAZIONE PER L' ESERCIZIO AGRITURISTICO (Fg.127 P.Ila 20)

Tipo superficie	Sup. utile lorda/area	% correzione	Sup. commerciale
Agriturismo PT-1-2	469,00 mq	1 (nessuna)	469,00 mq
Disimp.+WC, dep., rip, loc. tecnici PT	40,00 mq	0,40 (40%)	16,00mq
Tettoia + forno PT	16,00 mq	0,35 (35%)	5,60 mq
Resedi	182,00 mq	0.05 (5%)	9,10 mq

TOTALE 499,70 mq

PISCINA, LOCALE TECNICO CONTATORI

Tipo superficie	Sup.utile lorda/area	% correzione	Sup. commerciale
piscina	72,00 mq	0,30 (30%)	21,60 mq
solarium	45,00 mq	0,10 (10%)	4,50 mq
locale tecnico contatori	5,40 mq	0,20 (20%)	1,08 mq

TOTALE 27,18 mq

In data 5/5/2022 lo scrivente ha trasmesso bozza della presente relazione peritale ai creditori procedenti ed alla debitrice esecutata. In data 26/10/2022 sono pervenute osservazioni all'elaborato da parte \_\_\_\_\_ incaricato dalla

\_\_\_\_\_, il quale per la stima del presente compendio immobiliare ha recepito come criterio principale quello degli immobili effettivamente compravenduti in zone agricole panoramiche del territorio di San Gimignano, contrattati di recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (MCA – Market Comparison Approach, con un valore medio di due comparabili pari a € 3.994,85/mq) e come



DR. GIUSEPPE VANNINI  
agronomo  
info@giuseppegvannini.com

criterio secondario quello degli Asking prices comparabili, ossia un campione di immobili ricavato con elementi acquisiti da indagini sulle offerte di vendita di beni simili nel territorio rurale comunale e assimilabili alla zona dei beni in oggetto (con un valore medio di tre campioni pari a € 4.800,00/mq). Il valore assunto dal consulente di parte eseguita \_\_\_\_\_ i come il più probabile valore di mercato risulta, pertanto, la media dei risultati da lui ottenuti con l'utilizzo complessivo di cinque immobili diversi oggetto di riferimento, pari a € 4.397,43/mq (**Allegato T**).

Calcolo del più probabile valore commerciale di mercato:

La collocazione in un contesto paesaggistico e naturalistico di notevole rilievo, con una discreta facilità di collegamento viario, rivestono indubbiamente un carattere attrattivo per un mercato nazionale ed estero alla ricerca di soluzioni abitative sia per uso saltuario (seconde case o case vacanza) che per uso imprenditoriale agricolo. La commerciabilità dei beni in oggetto risulta nel complesso discreta: si è tenuto conto dell'ubicazione in un comprensorio di alto livello paesaggistico, della buona posizione rispetto alle infrastrutture e ai centri di interesse storico artistico e naturalistico circostanti, della posizione sopraelevata collinare a circa 350 mt s.l.m., delle superfici edificate e le dotazioni di impianti e di spazi e servizi a comune, della tipologia edilizia e delle accurate finiture tipiche, dell'appetibilità per un mercato nazionale ed estero con caratteristiche di ospitalità. Tutti gli elementi presi in esame conferiscono quindi ai cespiti un valore ottimale, anche per un possibile investimento, ed un grado di commerciabilità buono anche in considerazione dell'assenza di opere di manutenzione da effettuarsi.

Oltre agli accertamenti effettuati sulle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Borsinoimmobiliare.it, Immobiliare.it, Idealista.it, il sottoscritto condivide i criteri adottati \_\_\_\_\_ precisando che nel criterio secondario



(quello degli Asking prices comparabili), trattandosi di immobili offerti in vendita, il prezzo richiesto non corrisponderà al reale valore di mercato, che sarà oggetto di trattativa. Vista l'attuale situazione di mercato, l'incontro tra la domanda e l'offerta avviene di solito all'interno di una riduzione di circa il 10% del prezzo inizialmente richiesto pertanto applicando tale riduzione (-10%) otterremo un relativo valore di riferimento di € 4.800,00 – 10% = € 4.320,00/mq.

Il più probabile valore di mercato condiviso anche dallo scrivente e risultante pertanto dalla media dei risultati ottenuti con l'utilizzo dei cinque immobili presi a riferimento risulta essere pari a € 3.994,85 + € 4.320,00 = € 8.314,85/2 = € 4.157,43/mq utilizzato per la valutazione di immobili analoghi per caratteristiche tipologiche, dimensionali e ubicazione. Avremo quindi:

FABBRICATI

- ABITAZIONE DI RESIDENZA + ABITAZIONE PER AGRITURISMO + PISCINA E LOCALE TECNICO: mq 929,48 x €/mq 4.157,43 =€ 3.864.248,04

TERRENI

- bosco ceduo	Ha 07.56.44	x €/ha	2.000,00	=€	15.128,00
- sup. ritirate dalla produz.	Ha 02.39.03	x €/ha	11.000,00	=€	26.293,30
- zafferano	Ha 00.03.70	x €/ha	25.000,00	=€	925,00
- uliveto	Ha 01.42.03	x €/Ha	27.000,00	=€	38.348,10
TOTALE				=€	3.944.942,44

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, pertanto:  
 € 3.944.942,44 - 15% = € 3.353.201,07



**Il totale arrotondato del più probabile valore immobiliare degli immobili**

**pignorati risulta essere pari a € 3.353.000,00 (Euro**

**tremilionitrecentocinquantatre/00).**

In virtù di quanto sopra, il sottoscritto, ritiene in fede di aver esaurivamente espletato l'incarico affidatogli dall'III.mo Giudice.

Allegati:

- A) Copia del verbale di prima ricognizione.
- B) Copia dell'atto di provenienza degli immobili pignorati.
- C) Visura, estratti di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico.
- D) Ispezione Ipotecaria.
- E) Certificato di Destinazione Urbanistica.
- F) Autorizzazioni per l'esercizio dell'attività agrituristica.
- G) Dichiarazione di abitabilità.
- H) Pratiche edilizie.
- I) Attestati di prestazione Energetica.
- L) Dichiarazione Unica Aziendale ARTEA e piano colturale.
- M) Note storiche e bibliografia.
- N) Dichiarazione di taglio.
- O) SCIA antincendio e controllo VV.FF.
- P) Certificazione trattamento scarichi.
- Q) Dichiarazioni di conformità impiantistiche.
- R) Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.
- S) Documentazione fotografica.
- T)



DR. GIUSEPPE VANNINI  
agronomo  
info@giuseppegvannini.com

Poggibonsi, 10 novembre 2022

L'esperto stimatore

Dott. Giuseppe VANNINI

