

TRIBUNALE DI SIENA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 111/2021

PROMOSSO DA

XXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Io sottoscritto Geom. Marco Lunghi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Siena al n. 1009, con studio in Monteriggioni, Via Val d'Aosta n. 13 Loc. Belverde, nominato Esperto Stimatore, a seguito di quanto svolto per accertamenti, sopralluoghi e rilievi, produco le risultanze con l'elaborato che segue.

Di seguito vengono riportati i **COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE**

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

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

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



-i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza

delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le

eventuali regolarizzazioni occorrenti;

-le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di

provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli

trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali

iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

-se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al

pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio,

accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle

trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà

segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà

al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per

depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione)

avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà

sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non

depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto

approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio,

copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche,

pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole

specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei

quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti

incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo



carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di

asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e

provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni

d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri

– di inalienabilità o di indivisibilità;

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se

gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o

risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo

annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese

straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto),

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data

della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi

civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché

indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia

stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore

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

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o

che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni,

pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò

necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai

registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di



assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge

dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

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

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

-gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

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

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

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni.

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in



un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569

c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al

debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co.

6 c.p.c.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta

nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

-se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non

consentono la sua univoca identificazione;

-se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque

l'individuazione del bene; -se i dati indicati nel pignoramento, pur non

corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile;

in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore precedente e autorizzazione del

giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto

provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene,

alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari

non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale,

acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o

concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa

urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia

degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in

base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e



dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei



componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare

della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e

di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere,

lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i

vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle

entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile,

il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il

comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal

certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di

convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di

separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del

debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa

coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge

assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico,

specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i

costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in

quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia

complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato

(ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive

frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di



valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e
carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi)
evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria
esplicativa.

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

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

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



coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

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

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

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

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

-in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice,



sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del

proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

-se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo

compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di

quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola

quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto

determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore

stimato dell'intero;

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

netto dei costi di demolizione.

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed

attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da

quest'ultimo a mezzo PEC.

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività

(ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono

dall'accesso all'immobile.

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

estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di

residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;

ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica

dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

-qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e,

comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza



di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione

di stima;

-invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per

gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli

allegati ai creditori, al debitore (anche se non costituito) ed al custode

giudiziario;

-ricordi alle parti: che esse possono depositare all'udienza note alla relazione

purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le

predette note all'esperto e che, in tal caso, egli interverrà all'udienza per rendere

i chiarimenti necessari; che è raccomandato alle parti medesime di depositare

nel fascicolo telematico copia delle osservazioni eventualmente formulate e,

comunque, almeno sette giorni prima dell'udienza;

-depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione

dell'ordinanza di vendita:

la relazione di stima completa degli allegati, anche in forma anonima, ossia con

espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore

esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione

dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di

riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano

indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed

interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla

partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i

fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al

numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto

presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno



posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione

fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché

ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;

l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte

(allegando le medesime).

La documentazione già depositata ex art. 567 c.p.c. risulta completa: è presente

la relazione notarile sostitutiva.

La stessa risulta aggiornata al 08.09.2021; successivamente a tale data si sono

reperate le seguenti formalità:

-Annotazione rp 1222 del 27.09.2022 relativa a trasmissione di ipoteca ad

erede di assegnatario di credito in riferimento alla più avanti descritta

Iscrizione di Ipoteca volontaria rp 250 del 16.02.2001.

-Annotazione rp 1223 del 27.09.2022 relativa a trasmissione di ipoteca ad

erede di assegnatario di credito in riferimento alle più avanti descritte

Iscrizione di Ipoteca volontaria rp 250 del 16.02.2001 e relativa iscrizione in

rinnovamento rp 172 del 11.02.2021.

Relativamente alla provenienza dei beni, si produce, ad integrazione della

relazione notarile sostitutiva di cui sopra:

- Nota di trascrizione r.p. 4632 del 31.10.1988 Conservatoria RRII di

Siena relativa alla compravendita a rogito notaio Guiso di Siena (SI) rep. 99564

del 19.10.1988 con il quale i sigg.ri Xxxx Xxxxxxx e Xxxx Xxxxxxx

Xxxxxxxx acquistavano dal Sig. Xxxx Xxxxxxx nato a Mamoiada (NU) il

11.06.1932 i beni oggetto di esecuzione. (Allegato I)



AL QUESITO N. 8

Conformità dei dati contenuti nel pignoramento:

I dati riportati nel pignoramento e nella relativa trascrizione risultano corretti ed individuano in maniera inequivocabile i beni oggetto di procedura.

AL QUESITO N. 2 e 9

Tra la documentazione allegata alla presente viene inserito l'estratto di mappa catastale relativo ai beni in oggetto; i fabbricati erano stati pre-censiti d'Ufficio al Catasto Fabbricati per la sola attribuzione di rendita catastale presunta ai sensi art. 19 c. 10 del dl 78/2010 *“Se i titolari di diritti reali sugli immobili non provvedono a presentare ai sensi del comma 8 le dichiarazioni di aggiornamento catastale entro il termine del 31 dicembre 2010, l'Agenzia del Territorio, nelle more dell'iscrizione in catasto attraverso la predisposizione delle dichiarazioni redatte in conformità al decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701, procede all'attribuzione, con oneri a carico dell'interessato da determinare con apposito provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, da emanare entro il 31 dicembre 2010, di una rendita presunta, da iscrivere transitoriamente in catasto, anche sulla base degli elementi tecnici forniti dai Comuni. Per tali operazioni l'Agenzia del Territorio può stipulare apposite convenzioni con gli Organismi rappresentativi delle categorie professionali.”*

Agli atti catastali non esisteva alcuna planimetria depositata, e gli immobili non disponevano quindi della necessaria conformità catastale per consentire il trasferimento degli stessi. Sulla visura catastale della summenzionata particella 9 compariva l'annotazione bloccante: *“particella interessata da immobile*



urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010....”

Si è resa pertanto necessaria l'intera procedura di censimento con l'iter che segue:

- Rilievo Topografico e redazione di Tipo Mappale ai sensi circ. 2/88 min. finanze (Rif. Tipo Mappale n. SI0028462/2023)

- Rilievo metrico dei 7 corpi di fabbrica e loro restituzione grafica

- Redazione di pratica di accatastamento con procedura di cui al DM 701/94 (Docfa) per n. 1 unità abitativa, n. 1 unità D10 (fabbricati strumentali ad attività agricola) e n. 3 unità collabenti (per i fabbricati semidiruti).

Stante il pre-accatastamento d'Ufficio, è stato indispensabile censire anche i fabbricati risultati privi e/o carenti dei requisiti di legittimità urbanistica, in quanto, una volta iscritti d'ufficio in Catasto, gli stessi non possono essere "cancellati" se non dietro presentazione di documentazione comprovante la demolizione. La scelta di censire integralmente il compendio -pertanto- è risultata obbligata.

I fabbricati utilizzabili sono stati censiti in categoria ordinaria; stanti le condizioni di precarietà di alcuni manufatti (coperture crollate, condizioni statiche estremamente precarie, ecc.) si è provveduto al loro censimento in categoria F02 "unità collabenti".

Conseguita la necessaria conformità catastale, indispensabile per la vendita, una volta avvenuta l'eventuale aggiudicazione, sarà cura dell'aggiudicatario provvedere alle regolarizzazioni di natura urbanistico/edilizia (eventualmente rimuovendo fabbricati e/o porzioni non regolari) ed aggiornare la situazione catastale.

Attualmente tutti i fabbricati risultano censiti al Catasto dei Fabbricati, per cui



trovano migliore identificazione nell'elaborato planimetrico e nelle relative
 planimetrie di u.i.u. allegate alla presente nel fascicolo catastale (*Allegato 2*).

Nella versione definitiva, terreni e fabbricati risultano così censiti:

A) TERRENI

FOGLIO	P.LLA	SUPERF mq	QUALITA
7	19	1.500	SEMINATIVO
7	21	53.020	SEMINATIVO
7	25	2.760	SEMINATIVO
7	28	13.600	SEMINATIVO
7	29	8.020	SEMINATIVO
7	30	4.500	SEMINATIVO
7	32	12.210	SEMINATIVO
7	33	1.560	PASCOLO
7	34	6.220	SEMINATIVO
7	36	1.610	BOSCO
7	38	590	BOSCO
7	39	12.150	SEMINATIVO
7	40	8.040	SEMINATIVO
7	41	3.410	SEMINATIVO
7	42	17.670	SEMINATIVO
7	43	15.950	SEMINATIVO
7	44	5.300	SEMINATIVO
7	45AA	626	SEMINATIVO
7	45AB	8.924	BOSCO
7	47	2.880	BOSCO



STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"

Geom. Marco LUNGHI – P.Ed. Michele MINELLI

Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)

Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 – e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it

7	49	4.020	SEMINATIVO
7	50	3.750	SEMINATIVO
27	1	20.980	SEMINATIVO
27	6AA	47	SEMINATIVO
27	6AB	1.693	PASCOLO
27	7AA	110.123	SEMINATIVO
27	7AB	362	PASCOLO
27	10	3.060	SEMINATIVO
27	11	3.140	SEMINATIVO
27	12AA	4.834	SEMINATIVO
27	12AB	536	PASCOLO
27	13AA	24	PASCOLO
27	13AB	516	PASCOLO
27	17AA	1.488	SEMINATIVO
27	17AB	94	PASCOLO
27	17AC	50.078	BOSCO
27	18AA	159	SEMINATIVO
27	18AB	5.791	PASCOLO
27	19AA	290	SEMINATIVO
27	19AB	69	PASCOLO
27	19AC	17.471	BOSCO
27	23AA	5.137	SEMINATIVO
27	23AB	783	PASCOLO
27	24	1.210	SEMINATIVO
27	27	54.810	SEMINATIVO
27	28AA	34.849	SEMINATIVO



STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"

Geom. Marco LUNGHI – P.Ed. Michele MINELLI

Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)

Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 – e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it

27

28AB

10.921

ULIVETO

Per un totale di HA 52.38.10 così ripartiti:

- ha 41.28.73 di terreni seminativi
- ha 01.09.21 di terreni ad oliveto
- ha 01.42.08 di terreni a prato e/o pascolo
- ha 08.15.53 di terreni a bosco
- ha 00.70.35 di pertinenze di fabbricati (resede centro aziendale trasferito

al catasto fabbricati con le procedure di accatastamento sopra descritte)

Residuano pertanto terreni per: HA 52.38.10 – HA 00.70.35 = HA 51.67.75

B) FABBRICATI

In esito all'accatastamento eseguito dal sottoscritto la situazione catastale dei fabbricati è la seguente:

- Appartamento: Comune di Asciano, Foglio 27 Particella 66 Sub. 7 - Categ.

A/4 cl. 3 – consistenza 6,5 vani – RC € 419,62.

- Centro aziendale strumentale: Comune di Asciano, Foglio 27 Particella 66

Subb. 8+9+10+11+12 - Categ. D10 – RC € 1.563,60.

- Fabbricato semidiruto: Comune di Asciano, Foglio 27 Particella 66 Sub. 4

- Categ. F02 (unità collabente) – senza rendita. (nel prosieguo verrà identificato

come "Fabbricato 5")

- Fabbricato semidiruto: Comune di Asciano, Foglio 27 Particella 66 Sub. 5

- Categ. F02 (unità collabente) – senza rendita. (nel prosieguo verrà identificato

come "Fabbricato 4")

- Fabbricato semidiruto: Comune di Asciano, Foglio 27 Particella 66 Sub. 6

- Categ. F02 (unità collabente) – senza rendita. (nel prosieguo verrà identificato

come "Fabbricato 6")



Si allegano comunque le recenti visure catastali, le planimetrie, e l'elaborato planimetrico

Gli identificativi catastali attuali dei fabbricati sono stati assegnati in occasione del recente accatastamento, per cui NON esistevano al momento dell'atto di provenienza (atto Notaio Guiso rep 99564 del 19.10.1988). Erano comunque state trasferite le particelle 8 e 9 del F. 27, oggi p.lla 66, per cui la storia catastale le ricollega inequivocabilmente.

CONFORMITA' CATASTALE

Le planimetrie catastali risultano tutte depositate con protocollo SI0029848 in data 14.03.2023 ad integrazione di quelle pre-censite d'ufficio (sostanzialmente era stata solo assegnata una rendita presunta senza nessuna rappresentazione grafica) e risultano conformi allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010.

Gli immobili in pessime condizioni statiche e di conservazione sono censiti in categoria F02 (unità collabenti) e pertanto privi di planimetria "dedicata" in quanto rappresentati solo nell'elaborato planimetrico catastale.

Si conferma la rispondenza catastale di tutti i beni.

Come già accennato, si sono dovuti inevitabilmente censire anche gli immobili risultati (se ne tratterà nel prosieguo) non conformi dal punto di vista urbanistico.

L'intestazione risulta conforme a quanto emerso dalle trascrizioni.

Quanto sopra -come già accennato- viene riportato nel fascicolo catastale (Allegato 2)



AI QUESITI N. 3 e 6

Dall'esame dei documenti ipotecari si evince che i beni sono oggetto dei seguenti gravami (*Allegato 3*):

- Pignoramento immobiliare trascritto a Siena in data 02.08.2021 al numero 5219 rp, a favore di Xxxx Xxxxx nato a Rieti (SI) il 04.03.1933 (c.f. XXXXXXXXXXXXX) e contro Xxxx Xxxxxxx nato a Nuoro (NU) il 15.04.1967 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di proprietà di 20/36, Xxxx Xxxxx Xxxx nata a Oliena (NU) il 21.05.1971 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) e Xxxx Xxxxxxx nata a Siena (SI) il 30.06.1978 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di proprietà di 8/36, (e complessivamente per l'intero) sui beni oggetto della procedura in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siena rep. 1352 del 16.07.2021.

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale di € 294,00.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Siena in data 03.01.2011 al numero 5 rp, a favore di XXX xXXX xXXXX xXX con sede in Firenze (FI) (cf 00000000000) e contro Xxxx Xxxxxxx nato a Nuoro (NU) il 15.04.1967 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di proprietà di 20/36, Xxxx Xxx Xxxx nata a Oliena (NU) il 21.05.1971 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) e Xxxx Xxxxxxx nata a Siena (SI) il 30.06.1978 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di proprietà di 8/36, (e complessivamente per l'intero) sui beni oggetto della procedura in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siena rep. 2922 del 16.12.2010.

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 200,00



di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale di € 294,00.

- Ipoteca in rinnovazione iscritta a Siena in data 11.02.2021 al n. 172 r.p. con riferimento ad ipoteca volontaria iscritta a Siena in data 16.02.2001 al n. 250 rp a favore di XXXXXX XXXX XXXX XXXXXX XXXX XXx con sede in Firenze (FI) (cf: 00000000000) e contro XXXX XXXXXXXX nato a Nuoro (NU) il 15.04.1967 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di proprietà di 20/36, XXXX XXXXXXXX XXXX nata a Oliena (NU) il 21.05.1971 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXX XXXXXXXX nata a Siena (SI) il 30.06.1978 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di proprietà di 8/36, (e complessivamente per l'intero), a garanzia mutuo fondiario della durata di 20 anni a rogito Notaio Favilli di Asciano (SI) rep. n. 2204 del 14.02.2001, per un importo di € 149.772,50 per capitale e complessivi € 299.545,00.

Nella nota originaria rp 250 del 16.02.2001 era presente anche la sig.ra XXXXXX XXXX XXXX, dante causa degli altri soggetti e nel frattempo deceduta.

Con Annotazione rp 647 del 31.03.2005 si provvedeva a restrizione di beni, escludendo dall'ipoteca immobili non oggetto della presente procedura, che pertanto ne restano afflitti.

Con Annotazione rp 993 del 15.07.2011 l'ipoteca che precede era stata ceduta con atto a rogito Notaio Martini di Arezzo rep 147911 del 20.06.2011 da XXXXXX XXXX XXXXXX XXXX XXx con sede in Firenze (FI) (cf: 00000000000) a XXXX XXXXXXXX nato a Rieti (SI) il 04.03.1933 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Con Annotazione rp 1222 del 27.09.2022 l'ipoteca che precede (rp 250 del 16.02.2001) è stata trasferita con atto a rogito Notaio Coppini di Siena rep 72909 del 01.09.2022 ai sigg.ri XXXXXX XXXXXXXX nata a Bibbiena (AR) il



09.05.2002 (cf: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXX XXXXXXXX nato a
Bibbiena (AR) il 23.02.2005 (cf: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Con Annotazione rp 1223 del 27.09.2022 l'ipoteca che precede (rp 172 del
11.02.2021) è stata trasferita con atto a rogito Notaio Coppini di Siena rep
72909 del 01.09.2022 ai sigg.ri XXXXXX XXXXXXXX nata a Bibbiena (AR) il
09.05.2002 (cf: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXX XXXXXXXX nato a
Bibbiena (AR) il 23.02.2005 (cf: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 35,00
di diritti.

- Ipoteca Legale iscritta a Siena in data 26.08.2009 al n. 1853 r.p. a favore di
XXXXXXXX XXX con sede in Roma (RM) (c.f: XXXXXXXXXXXX) e contro
XXXX XXXXXXXX nato a Nuoro (NU) il 15.04.1967 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX)
per la quota di proprietà di 5/9, derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr
602/73 per un importo complessivo di € 27.935,86 (€ 13.967,93 per capitale)
interessante -tra gli altri- il bene oggetto della procedura.

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 200,00
(0,50% dell'importo complessivo con un minimo di € 200,00) di imposta
ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale di €
294,00.

- Ipoteca Legale iscritta a Siena in data 26.09.2008 al n. 2219 r.p. a favore di
XXXXXXXX XXX con sede in Siena (SI) (c.f: XXXXXXXXXXXX) e contro
XXXX XXXXXXXX nato a Nuoro (NU) il 15.04.1967 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX)
per la quota di proprietà di 5/9, derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr
602/73 per un importo complessivo di € 30.940,00 (€ 15.470,00 per capitale)
interessante -tra gli altri- il bene oggetto della procedura.



Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 200,00

(0,50% dell'importo complessivo con un minimo di € 200,00) di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale di € 294,00.

- Costituzione di vincolo di indivisibilità trentennale di cui alla nota di trascrizione r.p. 4633 del 31.10.1988 Conservatoria RR II di Siena in esito alla compravendita a rogito notaio Guiso di Siena (SI) rep. 99564 del 19.10.1988 contro i sigg.ri XXXX XXXXXXXX, XXXX XXXXXXXX xxx e XXXX XXXXXXXX XXXXXXXX (danti causa degli attuali intestatari) in favore di XXX XXXX con sede in Firenze (FI) (cf: XXXXXXXXXXXXXXXX) ed avente per oggetto -tra gli altri- i beni oggetto di esecuzione

Totale spese di cancellazione: € 1.211,00.

VINCOLI:

Buona parte dei terreni ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 art. 142 comma c (Fiumi, Torrenti e corsi d'acqua) per la presenza del Fiume Ombrone; vincolo esteso per 150 m dal corso d'acqua in sponda destra.

Buona parte dei terreni ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 art. 142 comma g (territori coperti da foreste e boschi).

Non sono presenti ulteriori vincoli di natura paesaggistica di cui all'art. 136 del suddetto D. Lgs. 42/2004.

La quasi totalità dei beni oggetto della procedura ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

Gli edifici NON risultano notificati ai sensi della L. 1089/1939 (D. Lgs



42/2004 art. 10 comma 1).

Non sono presenti ulteriori vincoli. (Fascicolo vincoli *Allegato 4*)

AI QUESITI N. 4 - 5

NON si rileva la presenza di condominio costituito.

AL QUESITO N. 7

Descrizione dei beni.

Complesso aziendale agricolo ai margini del Comune di Asciano, in adiacenza al corso del Fiume Ombrone, (il fiume demarca il confine amministrativo con Rapolano Terme), a circa 3 Km dallo svincolo Rapolano Terme del raccordo autostradale Siena-Bettolle.

Si individuano circa 52 ettari di terreno a varia natura (seminativi, pascoli e bosco) in stato di parziale conduzione agronomica (non lavorati né seminati), utilizzati prevalentemente a prato pascolo spontaneo, oltre al nucleo aziendale costituito da vari corpi di fabbrica per lo più in cattive condizioni generali.

Più nel dettaglio, e relativamente ai fabbricati, il centro aziendale appare così composto (di seguito si riporta la foto aerea (*da Google Maps*) del complesso con la numerazione dei corpi di fabbrica come sotto dettagliata):



1) Fabbricato principale ad uso abitativo (riportante la targa lapidea

“Podere Caldaria”), sviluppantesi ai piani seminterrato e terra così composto:

al piano terra, abitazione di 6 vani oltre accessori e terrazzo, con sottostanti

(piano S1) locale cantina, forno e ripostiglio.

Il tutto in mediocri condizioni statiche e manutentive, con evidenti lesioni sulle

murature, infiltrazioni dalla copertura, assenza di collegamento con le reti di

distribuzione delle utenze (l’immobile risulta allacciato alla sola rete elettrica).

L’acqua viene attinta per caduta da un vaso (laghetto di captazione acque

piovane e di ruscellamento) posto a monte degli edifici, e viene distribuita ai

servizi ed alla cucina dell’appartamento, in assenza di pre-trattamenti, e/o

potabilizzazione.

Bombole di gas liquido GPL alimentano il punto cottura in cucina.

Il riscaldamento invernale (solo cucina e soggiorno) è garantito da una stufa e

da un camino a legna. È presente un impianto a radiatori alimentato da

rudimentale caldaia a legna posta al piano 1S, attualmente non in funzione.

L’immobile è occupato dagli esecutati come residenza abituale.

2) Fabbricato accessorio (stalla e depositi) sviluppantesi ai piani

seminterrato e terra e composto da due vani ad uso deposito al piano terra e da

due vani ad uso stalla al piano seminterrato. Sul lato sud/est si rileva la presenza

di stalletti esterni (c.d. “castri” per suini) ormai completamente privi di

copertura e con importanti lesioni murarie.

Sul lato nord/est, in adiacenza al corpo di fabbrica ed in proseguimento di un

preesistente muro di contenimento, è stata realizzata un’ampia struttura (stalla

di circa 250 mq) in metallo e legno con copertura in lamiera ondulata utilizzata

per il ricovero delle greggi.



L'immobile è occupato dagli esecutati per la conduzione della loro attività di allevatori di ovini.

3) Ex stalla per bovini in pessime condizioni, con copertura integralmente crollata (ne rimane una modesta porzione su un corpo aggiunto), di fatto inutilizzata se non per la porzione ancora coperta, nella quale viene tuttora ricoverato un cavallo. In adiacenza è presente una tettoia aperta realizzata con vecchie traverse ferroviarie in legno poste a sostegno dei lamierati di copertura; il tutto in pessime condizioni.

Immobile non utilizzato (e non utilizzabile) eccezion fatta per la modesta porzione ancora coperta, ove è ricoverato un cavallo di proprietà degli esecutati.

4) Ex rimessa agricola in buona parte crollata e comunque pericolante per la parte residua, non utilizzabile.

5) Volume interrato (circa 20 mq) ricavato nel terrapieno sul lato sud/ovest, con copertura non più presente, e completamente "a cielo aperto". Non utilizzato e non utilizzabile.

6) Tettoia metallica prefabbricata (fienile di circa 120 mq) posta al margine nord/ovest del complesso, in ordinarie condizioni, utilizzata per lo stoccaggio del fieno per l'alimentazione delle greggi allevate dagli esecutati.

7) Fabbricato per mungitura (circa 150 mq) realizzato completamente in legno, copertura in lamiera ondulata, calpestio in cemento, con affiancato un locale in muratura (circa 15 mq) edificato su preesistente muro a secco ed utilizzato dagli esecutati come locale di stoccaggio e refrigerazione del latte ovino.

La porzione in legno appare in pessime condizioni, con lesioni evidenti e preoccupanti; il locale in muratura, seppur apparentemente privo di



significative lesioni, poggia su un muro a secco di travertino in lastre, evidentemente fuori asse (spanciato).

In tutto il complesso (zona fabbricati e terreni circostanti) si è riscontrata la presenza cospicua di materiali e rifiuti: le murature e le coperture crollate hanno generato ingenti quantità di materiali edili di risulta, ulteriori materiali da costruzione (laterizi, travertini, ecc.) sono stoccati in bancali in diverse collocazioni. Sono presenti, inoltre, attrezzature agricole dismesse e/o fatiscenti, lamierati delle coperture e altri residui metallici, legname trattato con agenti protettivi (traverse ferroviarie dismesse), recinzioni, ecc.

Sul lato sud dell'abitazione è presente una tettoia a copertura dell'ingresso realizzata in fibrocemento presumibilmente del tipo contenente amianto (eternit).

Stante l'attività di allevamento degli ovini, nella stalla è presente una quantità stimata di oltre un centinaio di metri cubi di letame; ulteriore ingente quantità di letame è dispersa in mucchi nei terreni agricoli, in attesa dell'interramento al momento delle arature.

Non si rileva la presenza di alcun sistema di depurazione e trattamento dei reflui, né per l'abitazione (è presente una fossa biologica di semplice pre-trattamento), né per le stalle.

Confini: fiume Ombrone, strada Vicinale della Gambarella, fosso dei Cancelli, propr. xxx, propr. xxx, propr. xxxxxx, propr. xxxxxx, e s.s.a.

L'intestazione catastale, come sotto indicata, corrisponde a quanto emerso dall'esame delle trascrizioni.

- Xxxx Xxxxxxx nato a Nuoro (NU) il 15.04.1967 (c.f. TXXXXXXXXXXXXXXXXX) – propr. per 5/9;



- Xxxx Xxxxxx Xxxx nata a Oliena (NU) il 21.05.1971 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) – propr. per 2/9;

- Xxxx Xxxxxxxx nata a Siena (SI) il 30.06.1978 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) – propr. per 2/9.

AI QUESITI N. 10 e 11

Dal punto di vista urbanistico, si segnala che il Comune di Asciano è dotato di Regolamento Urbanistico adottato con D.C.C. n. 10 del 03.04.2014 ed approvato con D.C.C. n. 31 del 31.03.2017.

Tutto il complesso oggetto di procedura (terreni e fabbricati) ricade in zona agricola classificata come zona omogenea E del D.M. 2/4/1968 n. 1444. A tal proposito si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica appositamente rilasciato dal Comune di Asciano (*Allegato 5*)

Il complesso dei fabbricati è censito e regolamentato dalla Scheda n. 250 (Caldaria) del Patrimonio Edilizio extraurbano del Regolamento Urbanistico.

Tutto quanto precede è allegato alla presente sotto la voce "*Allegato 6: Estratti del Regolamento Urbanistico*".

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Il complesso, nel suo impianto originario, è sicuramente di remota edificazione: lo stesso è cartografato fin dal Catasto Leopoldino e poi dall'istituzione del Nuovo Catasto Terreni (anni '40) con il toponimo "Podere Caldaria". Tuttavia la conformazione dello stesso appare mutata nel tempo: dei fabbricati tuttora presenti, nel Catasto Leopoldino è presente solo il fabbricato 2; nella mappa catastale degli anni'40 si rilevano solo i fabbricati 2 e 4.



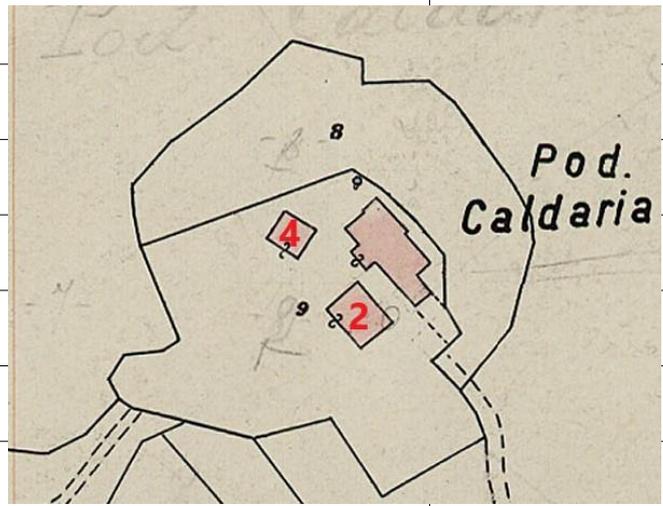
STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"

Geom. Marco LUNGHI – P.Ed. Michele MINELLI
 Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)
 Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 – e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it

Il tutto per come si nota nelle immagini che seguono.



Catasto Leopoldino



Mappa anni '40



Foto aerea attuale

L'accesso agli atti amministrativi promosso al Comune di Asciano ha permesso di individuare solo la pratica di costruzione del ponte sul fiume Ombrone (ancora utilizzato per l'accesso al complesso) di cui alla Licenza Edilizia n.59 del 11.07.1975 a nome xxxxx xxxxx , dante causa degli attuali proprietari. (Allegato 7)

Non sono presenti ulteriori pratiche, per cui buona parte delle consistenze rilevate non appaiono legittimate da titoli abilitativi.

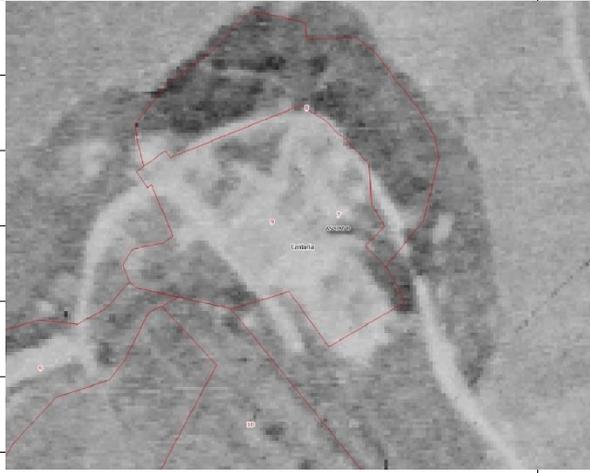
Il complesso è completamente rurale, per cui neppure la rappresentazione



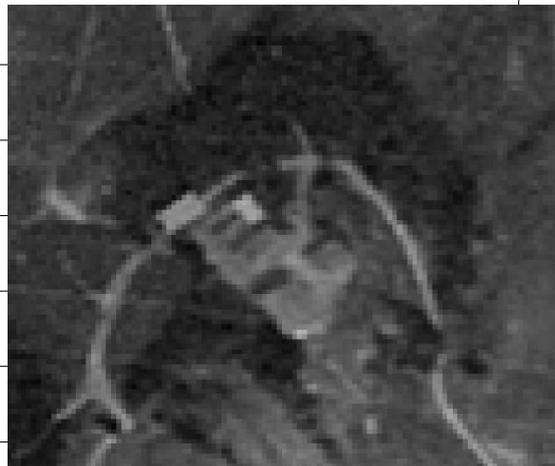
catastale dei fabbricati (planimetrie) è presente ed utile a fornire un'epoca certa di presenza dei vari manufatti.

Si ricorre all'evoluzione temporale delineata dalle foto aeree disponibili sulle cartografie provinciali e regionali.

La foto aerea del 1954 (seconda immagine) ha una risoluzione tale da non permettere nettamente l'individuazione dei singoli corpi di fabbrica. Si notano tuttavia le sagome dei volumi 1, 2 (senza la tettoia metallica affiancata), 3, 4, con la viabilità che transita a fianco degli stessi.



Nella foto aerea del 1978 (seconda immagine) è possibile distinguere i fabbricati 1, 2 (senza la tettoia metallica affiancata), 3 (senza la parte in ampliamento con la copertura attualmente ancora presente e senza la tettoia sul lato nord ovest), 4, 5, 6 (presumibilmente di consistenza inferiore all'attuale)



Nella foto aerea del 1988 (seconda immagine) è possibile distinguere i fabbricati 1, 2 (senza la tettoia metallica affiancata), 3, 4, 5, 6 (presumibilmente di consistenza inferiore all'attuale)



Nella foto aerea del 1996 (seconda immagine) è possibile distinguere i fabbricati 1, 2 (inclusa la tettoia metallica affiancata), 3, 4, 5, 6 (presumibilmente di consistenza inferiore all'attuale), 7.



Nella foto aerea del 2016 (seconda immagine) è possibile distinguere i fabbricati 1, 2 (inclusa la tettoia metallica affiancata), 3, 4, 5, 6 (ora di consistenza uguale a quella odierna), 7.

La situazione solo ora appare pressoché identica all'attuale.



STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"

Geom. Marco LUNGHI – P.Ed. Michele MINELLI

Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)

Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 – e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it



È possibile trarre le conclusioni che seguono:

Fabbricato 1 (abitazione e fondi): esistente al 1954 e pertanto da ritenersi legittimo. La tipologia edilizia, lo schema costruttivo e distributivo, e la tessitura muraria denotano assenza di sostanziali evoluzioni post edificazione.

Si nutrono dubbi sulla legittimità della tettoia a copertura dell'ingresso lato sud, della tamponatura del sotto-terrazza e della tramezzatura del bagno al piano terra, evidentemente spostata in tempi relativamente recenti.

Per la tettoia si renderà necessaria la rimozione (struttura assai semplice: oneri di rimozione costituiti quasi esclusivamente dallo smaltimento dell'eternit), mentre la tramezzatura del bagno potrà essere agevolmente sanata con una ordinaria pratica di Cila Tardiva.

Fabbricato 2 (depositi e stalla): esistente al 1940 il corpo di fabbrica principale e pertanto da ritenersi legittimo. La porzione in ampliamento in legno con copertura in lamiera compare soltanto tra il 1988 e il 1996 senza alcun titolo abilitativo, per cui è da ritenersi NON legittima.

Le carenze strutturali che la caratterizzano, oltre alle limitazioni di tipo urbanistico, precludono anche eventuali possibilità di sanatoria.

Fabbricato 3 (stalle e tettoia): esistente al 1940 il corpo di fabbrica principale



è pertanto da ritenersi legittimo. La porzione in ampliamento (quella con la copertura non crollata) e la tettoia in legno con copertura in lamiera compaiono soltanto tra il 1978 e il 1988 senza alcun titolo abilitativo, per cui sono da ritenersi NON legittime.

Fabbricato 5 (volume interrato): sembra comparire per la prima volta nella foto del 1978, per cui di dubbia legittimità. Nessun altro elemento consente una collocazione temporale migliore.

Le carenze strutturali che lo caratterizzano, oltre alle limitazioni di tipo urbanistico, precludono anche eventuali possibilità di sanatoria.

Fabbricato 6 (fienile aperto): compare per la prima volta nella foto aerea del 1978, e con una estensione comunque inferiore a quella odierna. Anche nella foto aerea del 1996 la consistenza appare circa la metà di quella attuale. Ed in più, appare impossibile stabilirne l'altezza. La schedatura comunale facente parte degli elaborati del Regolamento Urbanistico comunale (datata ottobre 2006) mostra il fienile nelle dimensioni paragonabili alle attuali, ma con struttura diversa dall'attuale (circostanza che ne denota il rifacimento in tempi recenti). Nella foto aerea 2016 si confermano le dimensioni attuali. La tipologia costruttiva (prefabbricato di metallo) ne denota la recente realizzazione, sicuramente successiva alla schedatura comunale del 2006.

Immobile da NON ritenersi regolare.

Fabbricato 7 (locale mungitura e stoccaggio latte): compare per la prima volta nella foto aerea del 1988. La struttura risulta edificata su area boscata sottoposta a vincolo paesaggistico, pertanto, oltre ad essere NON regolare, non appare sanabile.

Come si evince, la situazione urbanistica del compendio appare alquanto



complessa: nessuna pratica edilizia è stata depositata in riferimento ai fabbricati del centro aziendale e, trattandosi di immobili rurali, la rappresentazione sulle planimetrie catastali non è mai avvenuta: nessun parametro di confronto appare disponibile.

Le foto aeree evidenziano diverse evoluzioni temporali dei fabbricati non supportate da titoli abilitativi.

Le norme urbanistiche non consentono edificazioni in area rurale, per cui solo dietro approvazione di eventuale Piano Pluriennale di Miglioramento Agricolo-Ambientale potrebbe esservi la possibilità ad edificare.

L'ipotesi di procedere a regolarizzazioni mediante pratiche di sanatoria è da ritenersi non percorribile, sia per la presenza di vincolistica su parte dell'area, che per l'impossibilità di certificare l'idoneità strutturale dei manufatti, per lo più edificati in maniera sommaria e con materiali incongrui.

AI QUESITI N. 12 – 13 - 14

I fabbricati sono nella disponibilità degli esecutati i quali vi dimorano abitualmente (fabbricato 1), utilizzando gli altri per l'allevamento del bestiame.

I terreni sono condotti in locazione dalla Società Agricola Terre Grigie s.r.l. in forza di "contratto di affitto fondi rustici" registrato a Siena il 5 agosto 2011 al n. 4967, serie 3, non trascritto, e pertanto non opponibile alla procedura per intervenuta decorrenza del novennio dalla stipula.

Con relazione intermedia è stata determinata l'indennità di occupazione dei terreni che precedono.

Sono presenti ingenti quantità di materiali all'interno dei fabbricati (in parte



crollati) e nelle pertinenze esterne; il tutto già dettagliato in precedenza.

AL QUESITO N. 15

Dal punto di vista impiantistico si segnala quanto appresso:

Nel fabbricato 1 è presente l'impianto elettrico, l'impianto gas GPL per la cottura dei cibi, l'impianto di riscaldamento con rudimentale caldaia a legna attualmente non funzionante, l'impianto idrosanitario alimentato da acqua di vaso non idonea all'utilizzo umano, l'impianto fognario con fossa biologica e drenaggio in dispersione, priva di autorizzazione allo scarico.

Il tutto -comunque- senza alcuna certificazione.

Nel fabbricato 2 è presente il solo impianto elettrico, limitato ai due locali del piano terra, e non certificato.

Nei fabbricati 3, 4, 5 non è presente alcun impianto.

Nel fabbricato 7 sono presenti (limitatamente alla porzione in muratura per la refrigerazione del latte) l'impianto elettrico e l'impianto idrico, avente analoga adduzione (vaso) del fabbricato 1.

Nessuna delle unità accessorie dispone di Attestato di Prestazione Energetica in quanto non necessario per la destinazione d'uso: l'abitazione (fabbricato 1 - piano terra), avrebbe la necessità di dotazione dell'Ape, ma le condizioni di non funzionamento dell'impianto termico, non ne consentono la redazione.

AL QUESITO N. 16

Nonostante la pluralità dei beni, si ritiene che il compendio debba essere alienato in lotto unico, comprendente terreni e fabbricati. Diverse motivazioni suggeriscono tale scelta; in particolare:

- il nucleo edificato si trova pressoché al centro dei terreni agricoli, e risulta



accessibile mediante un'unica strada privata e senza sfondo che li attraversa:

vendite separate imporrebbero la necessità di costituzione di servitù;

- il ponte privato sul fiume Ombrone costituisce l'unico accesso ai terreni e ai

fabbricati, per cui -ancora una volta- si renderebbero necessarie servitù;

- all'epoca dell'acquisto da parte degli attuali intestatari fu costituito un vincolo

di indivisibilità dell'azienda;

- eventuali volumetrie da rimettere, ricostruire, e/o sanare, potrebbero

beneficiare delle deroghe edilizie riservate alle aziende agrarie (mediante

PAPMAA- Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo

Ambientale), motivo per cui è indispensabile il rapporto di pertinenzialità

terreni/fabbricati;

- i fabbricati risultano tutti rurali dal punto di vista urbanistico, e, in caso di

vendita separata dai terreni, necessiterebbero di deruralizzazione con

conseguente assoggettamento ad oneri comunali.

- la necessità di regolarizzazioni urbanistiche, ristrutturazioni, investimenti per

la conservazione dei beni necessita di programmazione unitaria, mal

perseguibile in caso di alienazioni separate.

In virtù di quanto precede, si conferma la convinzione circa l'opportunità di

vendita in un unico lotto

AL QUESITO N. 17

A) TERRENI

Relativamente ai terreni, la valutazione avverrà con l'indicazione dei valori ad

ettaro con riferimento (per le tipologie colturali presenti) alla banca dati del

Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali di cui al portale



CREA (*Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia*

Agraria) consultabile qui: [https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-](https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/banca-dati-valori-fondiari-bdvf)

[bioeconomia/-/banca-dati-valori-fondiari-bdvf](https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/banca-dati-valori-fondiari-bdvf) , ed adattato allo specifico

soggetto di stima in base ad ulteriori informazioni assunte c/o associazioni di

categoria operanti sul territorio, per ogni destinazione colturale riscontrata

(seminativo, prato/pascolo, bosco, uliveto,) e già dettagliata in precedenza.

La valutazione media ad ettaro si attesta intorno ad € 11.000,00 per il

seminativo, € 1.500,00 per il prato-pascolo, € 3.000,00 per il bosco, ed €

20.000,00 per l'oliveto.

Nel dettaglio si individuano:

- ha 41.28.73 di terreni seminativi ad € 11.000,00/ha = € 454.160,30
- ha 01.09.21 di terreni ad oliveto ad € 20.000,00/ha = € 21.842,00
- ha 01.42.08 di terreni a prato e/o pascolo ad € 1.500,00/ha = € 1.714,20
- ha 08.15.53 di terreni a bosco ad € 3.000,00/ha = € 24.465,90

Per un valore totale dei terreni di C.T. **€ 502.182,00**

B) FABBRICATI

Relativamente ai fabbricati, è necessario operare una netta distinzione tra quelli ragionevolmente da ritenersi legittimi dal punto di vista urbanistico (si rammenta che in assenza di qualsiasi pratica di riferimento il confronto è stato eseguito soltanto sulla base delle cartografie e delle foto aeree) e quelli per i quali se ne è accertata la realizzazione e/o la modifica in assenza di titolo abilitativo, e che pertanto dovranno essere demoliti.

Altra distinzione va operata tra quelli utilizzabili e quelli del tutto o in parte crollati e/o pericolanti, per i quali il valore va determinato al netto delle opere



necessarie al ripristino della funzionalità.

I fabbricati da ritenersi legittimi, come già esposto sono:

- Fabbricato 1 (abitazione e fondi) senza la tettoia a copertura della terrazza di ingresso e senza l'accessorio ricavato per tamponatura della parte sottostante la terrazza.



- Fabbricato 2 (depositi e stalla) senza l'ampia struttura metallica in ferro/legno sul lato n/e



- Fabbricato 3 (ex stalla bovini) senza l'ampliamento sul lato n/e e senza



la tettoia in legno/ferro sul lato n/o



- Fabbricato 4 (rimessa agricola).

Il fabbricato 5 che compare per la prima volta nella foto del 1978, il fabbricato 6 che compare nella configurazione attuale solo nella foto del 1996, ed il fabbricato 7 che compare per la prima volta nella foto del 1988 sono da ritenersi non legittimi.

Consistenze:

Fabbricato 1: l'unità abitativa si sviluppa al piano terra per una superficie coperta di mq 162 (corrispondenti a mq 135 utili) oltre a 17 mq di terrazzo.

Il piano seminterrato (locali accessori) ha una superficie coperta di mq 52 (escluso il ripostiglio sotto-terrazzo, non regolare)

La determinazione della superficie c.d. "commerciale" viene effettuata sulla base dei dettami dello "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadro Commerciale" della Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare della Provincia di Siena, con le risultanze che seguono:

- Abitazione p. T:	mq	162,00 coperti x 100% =	162,00 mq
- Terrazzo p. T:	mq	17,00 coperti x 25% =	4,25 mq
- Fondi p. S1:	mq	52,00 coperti x 20% =	10,40 mq



Per un totale di mq **176,65 di superficie commerciale.**

Fabbricato 2: la porzione a deposito si sviluppa al piano terra per una superficie coperta di mq 72 (corrispondenti a mq 59 utili).

Il piano seminterrato (stalla) ha una superficie coperta di mq 72 (corrispondenti a mq 55 utili).

Sempre al piano seminterrato si rileva la presenza delle ex porcilaie (mq 48 lordi) la cui copertura è completamente crollata. (la consistenza -tuttavia- viene considerata)

Non viene computata la consistenza della stalla in ampliamento, non regolare.

La superficie commerciale (deposito + stalla + porcilaie) ammonta pertanto a $\text{mq } 72 + 72 + 48 = \text{mq } 192,00$.

Fabbricato 3: la porzione ex stalla si sviluppa al solo piano terra per una superficie lorda di mq 122 (corrispondenti a mq 105 utili). Copertura completamente crollata. Strutture con evidenti lesioni

Non viene computata la consistenza della porzione n/e in ampliamento, né quella della tettoia n/o, non regolari.

Fabbricato 4: la ex rimessa si sviluppa al solo piano terra per una superficie lorda di circa (la struttura è pericolante e non accessibile in sicurezza) mq 45 (corrispondenti a circa mq 40 utili). Edificio pericolante e semidiruto.

L'ubicazione, le caratteristiche di conservazione del complesso, la situazione urbanistica di alcuni dei manufatti con la necessità di operare profonde



regolarizzazioni, rendono difficoltosa una stima comparativa. Si rammenta che

la zona è completamente isolata, in aperta campagna, con bassa densità di

immobili e pertanto con limitatissimi comparabili reperibili.

Si riscontra che -nella zona di interesse- i casali in ambiente rurale parzialmente

da rimettere vengono proposti in vendita intorno ai 1.200 €/mq.

In particolare le indagini di mercato effettuate hanno consentito di reperire un

podere parzialmente da rimettere di circa 370 mq nei pressi di Armaiolo (circa

1.5 km di distanza dal bene in oggetto) promosso in vendita dall'Agenzia

Carratelli Real Estate srl al prezzo di € 430.000,00 (prezzo/mq richiesto:

1.162,00).

È stato reperito anche un casale in migliori condizioni di mq 120 nei pressi di

Torre a Castello (circa 5 km di distanza dal bene in oggetto) promosso in

vendita da soggetto privato al prezzo di € 160.000,00 (prezzo/mq richiesto:

1.333,00).

Si prende a riferimento il prezzo medio di € 1.200,00/mq.

Innanzitutto, trattandosi di immobili offerti in vendita, il prezzo richiesto non

corrisponderà al reale valore di mercato, che sarà soggetto alla trattativa.

Vista l'attuale situazione del 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.

Applicando tale riduzione (- 10%) otterremo pertanto un valore a metro

quadrato di: € 1.200,00/mq – 10% = € 1.080,00/mq.

Lo stesso appare in linea anche con la valutazione media OMI (Osservatorio

Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sez. Territorio) di cui alla

tabella che segue:



STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"

Geom. Marco LUNGHI – P.Ed. Michele MINELLI
 Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)
 Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 – e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1
Provincia: SIENA
Comune: ASCIANO
Fascia/zona: Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA AGRICOLA
Codice zona: R1
Microzona: 1
Tipologia prevalente:
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1500	L	3,3	4,7	L

Infatti, i dati rilevati al primo semestre 2022 (ultimi disponibili) riportano un valore compreso tra (min.) € 1.100,00/mq e (max.) € 1.500,00/mq per le abitazioni ubicate in zona R1 (Comune di Asciano – zona agricola).

Il **Fabbricato 1** del complesso in oggetto presenta tuttavia caratteristiche al di sotto della media per dotazioni (si rammenta che l'immobile non è dotato di acqua corrente, né di metanodotto, né di impianto fognario adeguato), problematiche di tipo strutturale con evidenti lesioni, e stato conservativo; si ritiene pertanto corretto un abbattimento del 20% rispetto alle condizioni medie.

Avremo pertanto:

Fabbricato 1: € 1.080,00 – 20% X mq 176,65 = € 152.626,00

Relativamente al **Fabbricato 2 (depositi e stalla)** si ritiene (ai soli fini della stima) di considerare lo stesso quale accessorio del fabbricato principale, e



pertanto assegnare allo stesso la valutazione che precede (Fabbricato 1) nella

misura del 50%; quindi: € 1.080,00 – 20% X mq 192,00 X 50% = € 82.944,00

Al valore che precede andrà tolto il costo per il rifacimento della parte di

copertura oggi crollata. Si considera il costo medio netto per il ripristino

dell'orditura e del manto, senza prendere in considerazione eventuali costi per

miglioramento sismico, adeguamenti strutturali, ecc., programmabili solo

nell'ambito di una progettazione esecutiva. Del resto, la valutazione assegnata

al bene è riferibile ad un edificio in condizioni base, per cui appare corretto

computare solo il costo per il ripristino della funzionalità.

Il rifacimento della copertura in legno e laterizio analogo a quello preesistente

ha un costo medio di € 250,00 al metro quadrato. Ipotizzando l'intervento sui

48 mq degli ex castri, avremo una spesa di € 12.000,00, da togliere alla

valutazione sopra indicata.

La valutazione del Fabbricato 2 sarà pertanto: € 82.944,00 – 12.000,00 = €

70.944,00

Relativamente al **Fabbricato 3 (ex stalla bovini)** si ritiene (ai soli fini della

stima) di considerare lo stesso quale accessorio del fabbricato principale, e

pertanto assegnare allo stesso la valutazione che precede (Fabbricato 1) nella

misura del 50%; quindi: € 1.080,00 – 20% X mq 122,00 X 50% = € 52.704,00.

Al valore che precede andrà tolto il costo per il rifacimento della copertura oggi

crollata. Valgono le considerazioni che precedono con un costo di € 250,00/mq.

Ipotizzando l'intervento su tutti i 122,00 mq, avremo una spesa di € 30.500,00,

da togliere alla valutazione sopra indicata.

La valutazione del Fabbricato 3 sarà pertanto: € 52.704,00 – 30.500,00 = €



22.204,00

Relativamente al **Fabbricato 4 (ex rimessa)** si ritiene (ai soli fini della stima)

di considerare lo stesso quale accessorio del fabbricato principale, e pertanto

assegnare allo stesso la valutazione che precede (Fabbricato 1) nella misura del

50%; quindi: € 1.080,00 – 20% X mq 45,00 X 50% = € 19.440,00€

Al valore che precede andrà tolto il costo per il rifacimento della copertura oggi

crollata. Valgono le considerazioni che precedono con un costo di € 250,00/mq.

Ipotizzando l'intervento su tutti i 45,00 mq, avremo una spesa di € 11.250,00,

da togliere alla valutazione sopra indicata.

La valutazione del Fabbricato 4 sarà pertanto: € 19.440,00 – 11.250,00 = €

8.190,00

Per un totale stimato di € 253.964,00

Per i fabbricati 5, 6, 7, stante la non conformità urbanistica, non viene indicata

alcuna valutazione economica, ma vengono considerati i costi per l'eventuale

demolizione, smaltimento e ripristino. Così come analoga considerazione sui

costi viene effettuata sulle porzioni non regolari dei fabbricati 1, 2, 3, 4.

In particolare, si presume di dover eseguire:

1) Demolizione di tettoia in eternit e tamponamento sotto-terrazza del fabbricato 1 al costo stimabile di € 5.000,00

2) Demolizione di tettoia in lamiera, tavolato frontale e laterale, struttura in metallo della stalla in ampliamento al fabbricato 2, al costo stimabile di € 12.000,00

3) Demolizione di tettoia in lamiera ed ampliamento in muratura sul lato



n/e del fabbricato 3 al costo stimabile di € 10.000,00

4) Re-interro della volumetria del fabbricato 5 (si rammenta che lo stesso è un volume interrato privo di copertura) con ripristino della muratura di contenimento (oggi apertura di accesso), al costo stimabile di € 7.000,00

5) Smontaggio di struttura metallica prefabbricata con relativa copertura del fabbricato 6 al costo stimato di € 9.000,00

6) Demolizione di tettoia in lamiera, tavolato frontale/laterale e struttura in metallo della stalla di mungitura, oltre alla demolizione del locale in muratura, del fabbricato 7, al costo stimabile di € 15.000,00

7) Eventuale pratica di regolarizzazione di opere interne (CILA Tardiva) per la tramezzatura del bagno nell'abitazione, al costo stimabile (sanzione amministrativa inclusa) di € 2.000,00

Per un totale stimato di € 60.000,00

Il valore stimato dell'intero complesso è così riassunto:

Terreni: € 502.182,00

Fabbricati € 253.964,00

Costi per ripristino € 60.000,00 (a detrarre)

Sommano € 696.146,00

Al valore che precede si dovrà applicare la riduzione forfaitaria del 15% sul valore stimato, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, ed altre inferiori garanzie civilistiche.

Avremo pertanto:

LOTTO UNICO : € 696.146,00 – 15% = C.T. € **590.000,00** (ripetonsi euro cinquecentonovantamila/00)



AI QUESITI N. 18 – 19 - 20

Non pertinenti.

Il presente elaborato comprensivo di allegati viene trasmesso al creditore procedente all'indirizzo PEC dei legali costituiti chiara.fabbroni@arubapec.it e avvmichelangeloabaque@puntopec.it , alla parte esecutata all'indirizzo PEC del legale costituito: giacomomancini@pec.ordineavvocatisiena.it e al creditore intervenuto all'indirizzo PEC: tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

Ulteriori due copie (una in versione integrale, l'altra depurata dai dati sensibili) vengono inviate all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano, all'indirizzo: perizie.ivg@gmail.com.

Il tutto verrà caricato in PCT.

Siena, lì 14.03.2023

L'esperto stimatore

