



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 162/2019 R.G.E.

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

ALL'ILL.MO G. E. DR. FLAVIO MENNELLA

PROMOSSA DA:

NEI CONFRONTI DI:





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

La sottoscritta Geom. Laura Pieroni nata a Sinalunga il 19.03.1969 e residente in Montepulciano via del Poggiolo n° 40, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Siena al n° 907, con studio tecnico in Montepulciano via di San Donato n° 13, nominata come Tecnico Esperto ex art. 568 c..p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Flavio Mennella con Decreto di fissazione di prima udienza emesso in data 12 gennaio 2020 nella procedura in epigrafe pendente presso il Tribunale di Siena, per mezzo di giuramento telematico, HA DICHIARATO di non versare in alcuna situazione di incompatibilità in relazione all'incarico affidatole, nonché di accettarlo, GIURANDO DI BENE E FEDELMENTE ADEMPIERE ALL'INCARICO CONFERITOLE.

Il compendio pignorato è costituito da un Fondo Rustico costituito da terreni e fabbricati siti in agro del Comune di San Quirico d'Orcia località Pian della Pieve.

Il pignoramento è stato promosso dalla

*_____ a fronte di un debito pari a _____ proveniente da:
a) € _____ quale residuo per la concessione da parte della*

agrario stipulato in data 07/08/2002 a rogito notaio

Rep.25455 - Racc. 9844, registrato in data 12/08/2002 ed apposizione di formula esecutiva in calce in data 19/08/2002, oltre spese, accessori ed interessi dalla data di scadenza delle singole obbligazioni sino al saldo e, comunque, nei limiti pro tempore vigenti di cui alla Legge 108/96;

b) € _____ quale residuo per la concessione da parte della

” di mutuo

agrario stipulato in data 03/01/2003 a rogito notaio

Rep.26615 - Racc. 10389, registrato in data 09/01/2003 ed apposizione di formula esecutiva in calce in data 13/02/2003, oltre spese, accessori ed interessi dalla data di scadenza delle singole obbligazioni sino al saldo e, comunque, nei limiti pro tempore vigenti di cui alla Legge 108/96;

In entrambi i mutui il sig. _____ presenziava sia in qualità di parte mutuataria che in qualità di datore d'ipoteca, infatti:

a) presenziavano al rogito il sig. _____ quale parte mutuataria nonché datore d'ipoteca, oltre ai sig.ri _____ nato a _____ il _____

quale garante in proprio ed anche in nome conto e rappresentanza di



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

nato a _____ quale
garante;
b) presenziavano al rogito il sig. _____ quale parte mutuataria nonché
datore d'ipoteca, oltre ai sig.ri _____ nato a _____ il
giorni _____ quale garante;
nato a _____ il _____ quale
garante; nonché lo stesso _____ nato a _____

In data _____ veniva notificato a tutti i soggetti atto di precetto ed il conseguente atto di pignoramento immobiliare cron. 3236/18 in data _____ al sig. _____ per il recupero del credito.

A seguito del pignoramento suddetto veniva iscritta al Ruolo la procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 236/18 alla quale, a causa di un errore materiale ravvisato in entrambi gli atti notificati, con istanza depositata in data 18/01/2019 si rinunciava senza che la stessa costituisse rinuncia al credito ed alle ulteriori azioni a tutela delle ragioni creditizie della Banca. Con ordinanza resa in data 18/01/2019 il G.E. dichiarava estinta la procedura 236/2018 R.G.E. notificata in Cancelleria in data 23/01/2019 tramite P.C.T., non impugnata nei termini e passata in giudicato.

In data 16/04/2019, in ragione del credito mancato, veniva notificato ai debitori atto di precetto in rinnovazione, per il recupero delle predette somme, e che rimasto infruttuoso il termine dei 10 giorni dalla notifica dell'atto di precetto la Banca istante ha fatto sottoporre a pignoramento le quote e/o diritti dei beni immobili di proprietà del sig. _____ iti in San Quirico d'Orcia (SI), concessi a garanzia.

Alla procedura esecutiva è intervenuta _____

_____, creditrice nei confronti dell'esecutato della somma complessiva di **€ 2.818,23** per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi;

L'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti era stata fissata dapprima per il giorno 15 maggio 2020 ad ore 11:10, posticipata poi più volte per emergenza Covid-19 fino al giorno 24 giugno 2021 ad ore 10:40.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Almeno trenta giorni prima dell'udienza di Autorizzazione alla Vendita dovrà essere inviata copia dell'elaborato peritale ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito ed al custode giudiziario IVG, con assegnazione alle parti di un termine non superiore a quindici giorni per eventuali osservazioni all'elaborato; almeno dieci giorni prima dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.*, dovrà essere depositato l'elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità telematica PCT.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono state così condotte:

- In data *28 febbraio 2020* viene richiesto al competente Ufficio Tecnico del Comune di San Quirico d'Orcia il Certificato di Destinazione Urbanistica del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento, rilasciato in data *06/03/2020*.
- In data *6 marzo 2020* si effettua accesso all'ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare per effettuare ispezione ipotecaria di controllo sull'immobile pignorato.
- In data *9 marzo 2020* si effettua accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate per la ricerca di eventuali titoli di godimento opponibili alla procedura.
- In data *11 marzo 2021* viene effettuato un primo sopralluogo sul compendio immobiliare congiuntamente all'I.V.G. quale custode del compendio pignorato.
- In data *25 marzo 2021* si effettua accesso agli atti comunali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Quirico d'Orcia per la visione dei titoli edilizi che hanno interessato l'immobile.
- In data *9 aprile 2021* si effettua secondo accesso presso il compendio immobiliare pignorato per il sopralluogo di cognizione.
- In data *13 aprile 2021* si effettua un secondo accesso all'ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare per effettuare ulteriore ispezione ipotecaria di controllo sull'immobile pignorato considerato il lungo tempo intercorso con la prima ispezione effettuata.

Per l'espletamento dell'incarico si sono resi necessari accessi e ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, Ufficio Tecnico del Comune di San Quirico d'Orcia, visure telematiche presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Per quanto sopra, eseguite tutte le operazioni necessarie ad acquisire tutti gli elementi ritenuti utili all'espletamento dell'incarico, la scrivente

ESPONE

le risultanze e le conseguenti valutazioni secondo i compiti specifici che seguono cui è tenuto ad eseguire l'esperto estimatore.

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:
 - 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



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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 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 della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica;



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- 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 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.*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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 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

I

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);

II

fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione.

III

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 prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita ed assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

IV

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;

V

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);

VI

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.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

3) OPERAZIONI E COMPITI SVOLTI

VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 CO. 2 C.P.C. PIGNORAMENTO E DATI CATASTALI

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);

La sottoscritta, ricevuto l'incarico, ha preso visione del fascicolo depositato in modalità PCT al fine di verificare la completezza della documentazione prevista dall'art. 567 co. 2 c.p.c..

In particolare è stato verificato che il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente e la Certificazione Notarile, redatta dal notaio _____ di _____ in sostituzione della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sono stati effettuati nei termini; è stata depositata inoltre la Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

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:
 - d) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - e) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - f) 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;

Al custode giudiziario è stata trasmessa la planimetria catastale dell'immobile in data 17/03/2020.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

risulti dalla documentazione in atti); 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*;

La documentazione agli atti della procedura risulta completa.

La descrizione contenuta nei titoli di provenienza è riferita ai soli dati catastali e

- quanto al titolo di provenienza del giorno 07/08/2002 Rep. 25454 si precisa che l'immobile di cui al Foglio di mappa 13 p.lla 125 sub. 2 al momento del sopralluogo non è stato rilevato poiché non più presente (all. 5);
- quanto al titolo di provenienza del giorno 17/12/2002 Rep. 26478 si precisa che gli immobili compravenduti sono quelli riscontrati. (all. 6).

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

DATI CATASTALI:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siena, Ufficio Catasto, l'immobile pignorato è censito con i seguenti identificativi:

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI SAN QUIRICO D'ORCIA (SI):

- FOGLIO 13 - PARTICELLA 125 **SUB. 2** - CATG. C/2 classe 2 - consistenza 62 mq. Rendita € 51,23 - Sup.Cat. 70 mq.
- FOGLIO 13 - PARTICELLA 125 **SUB. 3** - CATG. C/6 classe 2 - consistenza 288 mq. Rendita € 371,85 - Sup.Cat. 317 mq.
- FOGLIO 13 - PARTICELLA 125 **SUB. 4-5 GRAFFATE** - CATG. C/2 classe 1 - consistenza 227 mq. Rendita € 152,41 - Sup.Cat. 300 mq.

Sono annessi alle dette unità immobiliari, per quota condominiale:

il RESEDE rappresentato al Catasto dei Fabbricati al FOGLIO 13 PARTICELLA 125 **SUB. 1** quale corte comune ai sub. 2-3 della particella 125;



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- FOGLIO 22 - PARTICELLA 21 **SUB. 2** - CATG. A/3 classe U - consistenza 9,5 vani
Rendita € 637,82 - Sup.Cat. 186 mq. totale escluse aree scoperte 178 mq.
- FOGLIO 22 - PARTICELLA 21 **SUB. 3** - CATG. C/6 classe 5 - consistenza 23 mq.
Rendita € 49,89 - Sup.Cat. 31 mq.

Sono annessi alle dette unità immobiliari, per quota condominiale:

il RESEDE rappresentato al Catasto dei Fabbricati al FOGLIO 22 PARTICELLA 21 **SUB. 1** quale bene comune non censibile ai sub. 2-3-4-5-6-7 della particella 21;

STORIA DELLE PARTICELLE DEL CATASTO FABBRICATI:

FOGLIO 13 - PARTICELLA 125 **SUB. 2 (NON PIU' ESISTENTE)**

Le variazioni che hanno interessato la particella sono le seguenti:

- VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.
- VARIAZIONE DEL 29/11/2013 PROTOCOLLO N. SIO102777 IN ATTI DAL 29/11/2013 INSERIM. REQUISITI DI RURALITA (N. 50913.1/2013)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 14/11/2012 PROTOCOLLO N. SIO149600 IN ATTI DAL 14/11/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 66046.1/2012)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 08/05/2003 PROTOCOLLO N. 108516 IN ATTI DAL 08/05/2003 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 57579.1/2003)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 08/05/2003 PROTOCOLLO N. 108512 IN ATTI DAL 08/05/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 57575.1/2003)
- **COSTITUZIONE** DEL 20/11/2001 PROTOCOLLO N. 144804 IN ATTI DAL 20/11/2001 COSTITUZIONE (N. 1714.1/2001).

FOGLIO 13 - PARTICELLA 125 **SUB. 3**

Le variazioni che hanno interessato la particella sono le seguenti:

- VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- VARIAZIONE DEL 29/11/2013 PROTOCOLLO N. SI0102777 IN ATTI DAL 29/11/2013 INSERIM. REQUISITI DI RURALITA (N. 50913.1/2013)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 14/11/2012 PROTOCOLLO N. IO149601 IN ATTI DAL 14/11/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 66047.1/2012)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 08/05/2003 PROTOCOLLO N. 108517 IN ATTI DAL 08/05/2003 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 57580.1/2003)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 08/05/2003 PROTOCOLLO N. 108513 IN ATTI DAL 08/05/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 7576.1/2003)
- **COSTITUZIONE** DEL 20/11/2001 PROTOCOLLO N. 144804 IN ATTI DAL 20/11/2001 COSTITUZIONE (N. 1714.1/2001).

FOGLIO 13 - PARTICELLA 125 SUB. 4-5 GRAFFATE

Le variazioni che hanno interessato la particella sono le seguenti:

- VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 14/11/2012 PROTOCOLLO N. IO149602 IN ATTI DAL 14/11/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 66048.1/2012)
- VARIAZIONE DEL 08/11/2012 PROTOCOLLO N. SI0140955 IN ATTI DAL 08/11/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (N. 59665.1/2012)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 08/05/2003 PROTOCOLLO N. 108518 IN ATTI DAL 08/05/2003 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 57581.1/2003)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 08/05/2003 PROTOCOLLO N. 108514 IN ATTI DAL 08/05/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 7577.1/2003)
- **COSTITUZIONE** DEL 20/11/2001 PROTOCOLLO N. 144804 IN ATTI DAL 20/11/2001 COSTITUZIONE (N. 1714.1/2001).

La particella 125, ENTE URBANO DI MQ. 2.675, proveniente dal Catasto Terreni, ha subito le seguenti mutazioni:

- Tipo Mappale n. 121101.2/2001 del giorno 13.06.2001 prot. 67530; nella variazione si sopprimevano anche le particelle 138 - 124 del foglio 13 e si variava la particella 39 del foglio 13,
- Tabella di variazione del 14/12/2000 protocollo n. 253U in atti dal 14/12/2000 (n. 294600.1/2000). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 13 particella 39 - foglio 13 particella 124.

La particella sin dal meccanografico del giorno 03/09/1971 deriva dalla particella 39 di maggiore consistenza.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

FOGLIO 22 - PARTICELLA 21 SUB. 2

Le variazioni che hanno interessato la particella sono le seguenti:

- VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.
- VARIAZIONE DEL 29/11/2013 PROTOCOLLO N. SI0102777 IN ATTI DAL 29/11/2013 INSERIM. REQUISITI DI RURALITA (N. 50913.1/2013)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 14/11/2012 PROTOCOLLO N. SI0149604 IN ATTI DAL 14/11/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 66050.1/2012)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 08/05/2003 PROTOCOLLO N. 108520 IN ATTI DAL 08/05/2003 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 57583.1/2003)
- **COSTITUZIONE** DEL 16/10/2002 PROTOCOLLO N. 159340 IN ATTI DAL 16/10/2002 COSTITUZIONE (N. 1730.1/2002).

FOGLIO 22 - PARTICELLA 21 SUB. 3

Le variazioni che hanno interessato la particella sono le seguenti:

- VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.
- VARIAZIONE DEL 29/11/2013 PROTOCOLLO N. SI0102777 IN ATTI DAL 29/11/2013 INSERIM. REQUISITI DI RURALITA (N. 50913.1/2013)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 14/11/2012 PROTOCOLLO N. SI0149605 IN ATTI DAL 14/11/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 66051.1/2012)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 08/05/2003 PROTOCOLLO N. 108521 IN ATTI DAL 08/05/2003 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 57584.1/2003)
- **COSTITUZIONE** DEL 16/10/2002 PROTOCOLLO N. 159340 IN ATTI DAL 16/10/2002 COSTITUZIONE (N. 1730.1/2002).

La particella 21, ENTE URBANO DI MQ. 6.600, proveniente dal Catasto Terreni, ha subito delle seguenti mutazioni:

- Tipo Mappale n. 120901.2/2001 del giorno 12.06.2001 prot. 67536; nella variazione si sopprimevano anche le particelle 22 – 145 del foglio 22
- Tabella di variazione del 14/12/2000 protocollo n. 254U in atti dal 14/12/2000 (n. 294700.1/2000). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 22 particella 22 - foglio 22 particella 145.

La particella ha lo stesso identificativo sin dal meccanografico del giorno 03/09/1971 che è censita come Fabbricato Rurale di mq. 3.020.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

STORIA DELLE PARTICELLE DEL CATASTO TERRENI:

FOGLIO 9 - PARTICELLA 3

SEMINATIVO classe 2 -Sup. 00.39.10 R.D. € 9,09 - R.A. € 6,06 - Impianto
meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 10 - PARTICELLA 4

- A - BOSCO ALTO classe U -Sup. 00.20.21 R.D. € 2,09 - R.A. € 0,31
B - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.23.79 R.D. € 2,09 - R.A. € 1,97
Tabella di variazione del 16/06/2008 protocollo n. SI0142679 in atti dal
26/06/2008 MODIFICHE COLTURALI (n. 72510.1/2008)
Sono state inoltre variate le seguenti particelle:
foglio 10 particella 10 - foglio 10 particella 11 - foglio 10 particella 12 -
foglio 10 particella 13 - foglio 10 particella 15 - foglio 10 particella 17 -
foglio 10 particella 18 - foglio 10 particella 30 - foglio 10 particella 31 -
foglio 10 particella 32 - foglio 10 particella 34 - foglio 22 particella 196 -
foglio 22 particella 205
- AA - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.14.00 R.D. € 1,23 - R.A. € 1,16
AB - BOSCO ALTO classe U -Sup. 00.30.00 R.D. € 3,10 - R.A. € 0,46
Tabella di variazione del 05/04/2008 protocollo n. SI0099564 in atti dal
05/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006
N.262 (n. 61997.1/2007)
- SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.44.00 R.D. € 3,86 - R.A. € 3,64
Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. SI0216786 in atti dal
14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006
N.262 (n. 80261.1/2007)
- BOSCO ALTO classe U -Sup. 00.44.00 R.D. € 4,54 - R.A. € 0,68
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 10 - PARTICELLA 5

- BOSCO CEDUO classe 2 -Sup. 00.12.60 R.D. € 0,65 - R.A. € 0,39
Tabella di variazione del 05/04/2008 protocollo n.SI0099565 in atti dal
05/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006
N.262 (n. 61998.1/2007)
- SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.12.60 R.D. € 1,11 - R.A. € 1,04



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. SI0216787 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 80262.1/2007)

- BOSCO CEDUO classe 2 -Sup. 00.12.60 R.D. € 0,65 - R.A. € 0,39
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 10 - PARTICELLA 6

- SEMINATIVO classe 2 -Sup. 03.21.10 R.D. € 74,63 - R.A. € 49,75
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 10 - PARTICELLA 10

- A - SEMINATIVO classe 2 -Sup. 13.10.92 R.D. € 304,67 - R.A. € 203,11
B - BOSCO MISTO classe 2 -Sup. 00.14.88 R.D. € 1,15 - R.A. € 0,46
Tabella di variazione del 16/06/2008 protocollo n. SI0142679 in atti dal 26/06/2008 MODIFICHE COLTURALI (n. 72510.1/2008)
Sono state inoltre variate le seguenti particelle:
foglio 10 particella 4 - foglio 10 particella 11 - foglio 10 particella 12 - foglio 10 particella 13 - foglio 10 particella 15 - foglio 10 particella 17 - foglio 10 particella 18 - foglio 10 particella 30 - foglio 10 particella 31 - foglio 10 particella 32 - foglio 10 particella 34 - foglio 22 particella 196 - foglio 22 particella 205
- SEMINATIVO classe 2 -Sup. 13.25.80 R.D. € 308,12 - R.A. € 205,42
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 10 - PARTICELLA 11

- A - BOSCO MISTO classe 2 -Sup. 00.64.98 R.D. € 5,03 - R.A. € 2,01
B - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.09.12 R.D. € 0,80 - R.A. € 0,75
Tabella di variazione del 16/06/2008 protocollo n. SI0142679 in atti dal 26/06/2008 MODIFICHE COLTURALI (n. 72510.1/2008)
Sono state inoltre variate le seguenti particelle:
foglio 10 particella 4 - foglio 10 particella 10 - foglio 10 particella 12 - foglio 10 particella 13 - foglio 10 particella 15 - foglio 10 particella 17 - foglio 10 particella 18 - foglio 10 particella 30 - foglio 10 particella 31 - foglio 10 particella 32 - foglio 10 particella 34 - foglio 22 particella 196 - foglio 22 particella 205
- AA - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.10.00 R.D. € 0,88 - R.A. € 0,83



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

AB - BOSCO MISTO classe 2 -Sup. 00.64.10 R.D. € 4,97 - R.A. € 1,99
Tabella di variazione del 05/04/2008 protocollo n. SI0099567 in atti dal
05/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006
N.262 (n. 62000.1/2007)

- SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.74.10 R.D. € 6,51 - R.A. € 6,12
Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. SI0216789 in atti dal
14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006
N.262 (n. 80264.1/2007)
- BOSCO MISTO classe 2 -Sup. 00.74.10 R.D. € 5,74 - R.A. € 2,30
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 10 - PARTICELLA 12

- PASCOLO CESPUGLIATO classe U -Sup. 00.14.10 R.D. € 0,73 - R.A. € 0,36
Tabella di variazione del 16/06/2008 protocollo n. SI0142679 in atti dal
26/06/2008 MODIFICHE COLTURALI (n. 72510.1/2008)
Sono state inoltre variate le seguenti particelle:
foglio 10 particella 4 - foglio 10 particella 10 - foglio 10 particella 11 - foglio
10 particella 13 - foglio 10 particella 15 - foglio 10 particella 17 - foglio 10
particella 18 - foglio 10 particella 30 - foglio 10 particella 31 - foglio 10
particella 32 - foglio 10 particella 34 - foglio 22 particella 196 - foglio 22
particella 205
- SEMINATIVO classe 3 -Sup. 00.14.10 R.D. € 2,18 - R.A. € 1,46
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 10 - PARTICELLA 13

- PASCOLO CESPUGLIATO classe U -Sup. 00.47.10 R.D. € 2,43 - R.A. € 1,22
Tabella di variazione del 16/06/2008 protocollo n. SI0142679 in atti dal
26/06/2008 MODIFICHE COLTURALI (n. 72510.1/2008)
Sono state inoltre variate le seguenti particelle:
foglio 10 particella 4 - foglio 10 particella 10 - foglio 10 particella 11 - foglio
10 particella 12 - foglio 10 particella 15 - foglio 10 particella 17 - foglio 10
particella 18 - foglio 10 particella 30 - foglio 10 particella 31 - foglio 10
particella 32 - foglio 10 particella 34 - foglio 22 particella 196 - foglio 22
particella 205
- SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00. 47.10 R.D. € 4,14 - R.A. € 3,89



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Tabella di variazione del 31/10/2002 protocollo n. 165769 in atti dal
31/10/2002 VARIAZIONE COLTURA (n. 356.1/2002)

- BOSCO MISTO classe 2 -Sup. 00. 47.10 R.D. € 3,65 - R.A. € 1,46
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 10 - PARTICELLA 14

- PASCOLO classe 2 -Sup. 01.27.30 R.D. € 4,60 - R.A. € 1,31
Tabella di variazione del 05/04/2008 protocollo n. SI0099568 in atti dal
05/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006
N.262 (n. 62001.1/2007)
- SEMINATIVO classe 4 -Sup. 01.27.30 R.D. € 11,18 - R.A. € 10,52
Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. SI0216790 in atti dal
14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006
N.262 (n. 80265.1/2007)
- PASCOLO classe 2 -Sup. 01.27.30 R.D. € 4,60 - R.A. € 1,31
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 10 - PARTICELLA 15

- A - BOSCO MISTO classe 1 -Sup. 00.17.96 R.D. € 2,32 - R.A. € 0,56
B - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.03.84 R.D. € 0,34 - R.A. € 0,32
Tabella di variazione del 16/06/2008 protocollo n. SI0142679 in atti dal
26/06/2008 MODIFICHE COLTURALI (n. 72510.1/2008)
Sono state inoltre variate le seguenti particelle:
foglio 10 particella 4 - foglio 10 particella 10 - foglio 10 particella 11 - foglio
10 particella 12 - foglio 10 particella 13 - foglio 10 particella 17 - foglio 10
particella 18 - foglio 10 particella 30 - foglio 10 particella 31 - foglio 10
particella 32 - foglio 10 particella 34 - foglio 22 particella 196 - foglio 22
particella 205
- BOSCO MISTO classe 1 -Sup. 00.21.80 R.D. € 2,81 - R.A. € 0,68
Tabella di variazione del 05/04/2008 protocollo n. SI0099569 in atti dal
05/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006
N.262 (n. 62002.1/2007)
- SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.21.80 R.D. € 1,91 - R.A. € 1,80



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. SI0216791 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 80266.1/2007)

- BOSCO MISTO classe 1 -Sup. 00.21.80 R.D. € 2,61 - R.A. € 0,68
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 10 - PARTICELLA 16

- SEMINATIVO classe 3 -Sup. 02.21.80 R.D. € 34,37 - R.A. € 22,91
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 10 - PARTICELLA 17

- A - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 01.55.00 R.D. € 13,61 - R.A. € 12,81
B - BOSCO MISTO classe 2 -Sup. 00.42.50 R.D. € 3,29 - R.A. € 1,32
Tabella di variazione del 16/06/2008 protocollo n. SI0142679 in atti dal 26/06/2008 MODIFICHE COLTURALI (n. 72510.1/2008))
Sono state inoltre variate le seguenti particelle:
foglio 10 particella 4 - foglio 10 particella 10 - foglio 10 particella 11 - foglio 10 particella 12 - foglio 10 particella 13 - foglio 10 particella 15 - foglio 10 particella 18 - foglio 10 particella 30 - foglio 10 particella 31 - foglio 10 particella 32 - foglio 10 particella 34 - foglio 22 particella 196 - foglio 22 particella 205
- BOSCO MISTO classe 1 -Sup. 00.21.80 R.D. € 2,81 - R.A. € 0,68
Tabella di variazione del 05/04/2008 protocollo n. SI0099569 in atti dal 05/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 62002.1/2007)
- SEMINATIVO classe 4 -Sup. 01.97.50 R.D. € 17,34 - R.A. € 16,32
Tabella di variazione del 31/10/2002 protocollo n. 165769 in atti dal 31/10/2002 VARIAZIONE COLTURA (n. 356.1/2002))
- BOSCO MISTO classe 2 -Sup. 01.97.50 R.D. € 15,30 - R.A. € 6,12
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 10 - PARTICELLA 18

- A - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 07.02.84 R.D. € 61,71 - R.A. € 58,08
B - BOSCO MISTO classe 2 -Sup. 02.83.86 R.D. € 21,99 - R.A. € 8,80
C - PASCOLO CESP. classe U -Sup. 03.75.23 R.D. € 19,38 - R.A. € 9,69
D - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.42.54 R.D. € 3,73 - R.A. € 3,52



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- E – SEMINATIVO classe 4 –Sup. 01.56.63 R.D. € 13,75 – R.A. € 12,94
Tabella di variazione del 16/06/2008 protocollo n. SI0142679 in atti dal
26/06/2008 MODIFICHE COLTURALI (n. 72510.1/2008)
Sono state inoltre variate le seguenti particelle:
foglio 10 particella 4 - foglio 10 particella 10 - foglio 10 particella 11 - foglio
10 particella 12 - foglio 10 particella 13 - foglio 10 particella 15 - foglio 10
particella 17 - foglio 10 particella 30 - foglio 10 particella 31 – foglio 10
particella 32 - foglio 10 particella 34 - foglio 22 particella 196 - foglio 22
particella 205
- SEMINATIVO classe 4 –Sup. 15.61.10 R.D. € 137,06 – R.A. € 129,00
Tabella di variazione del 31/10/2002 protocollo n. 165769 in atti dal
31/10/2002 VARIAZIONE COLTURA (n. 356.1/2002)
Sono state inoltre variate le seguenti particelle:
foglio 10 particella 13 - foglio 10 particella 17 - foglio 10 particella 21 -
foglio 10 particella 22 - foglio 13 particella 39 - foglio 22 particella 23 -
foglio 22 particella 24 - foglio 22 particella 152
 - PASCOLO classe 1 –Sup. 15.61.10 R.D. € 80,62 – R.A. € 48,37
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 10 – PARTICELLA 19

- SEMINATIVO classe 3 –Sup. 01.77.80 R.D. € 27,55 – R.A. € 18,37
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 10 – PARTICELLA 20

- SEMINATIVO classe 3 –Sup. 01.84.20 R.D. € 28,54 – R.A. € 19,03
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 10 – PARTICELLA 24

- ULIVETO classe 3 –Sup. 00.59.50 R.D. € 10,76 – R.A. € 15,36
Tabella di variazione del 05/04/2008 protocollo n. SI0099571 in atti dal
05/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006
N.262 (n. 62004.1/2007)
- SEMINATIVO classe 4 –Sup. 00.59.50 R.D. € 5,22 – R.A. € 4,92
Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. SI0216793 in atti dal
14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006
N.262 (n. 80268.1/2007)
- ULIVETO classe 3 –Sup. 00.59.50 R.D. € 10,76 – R.A. € 15,36
Impianto meccanografico del 03/09/1971



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

FOGLIO 10 - PARTICELLA 29

- BOSCO MISTO classe 1 -Sup. 00.09.70 R.D. € 1,25 - R.A. € 0,30
Tabella di variazione del 05/04/2008 protocollo n. SI0099572 in atti dal 05/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 62005.1/2007)
- SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.09.70 R.D. € 0,85 - R.A. € 0,80
Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. SI0216794 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 80269.1/2007)

- BOSCO MISTO classe 1 -Sup. 00.09.70 R.D. € 1,25 - R.A. € 0,30
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 10 - PARTICELLA 30

- A - PASCOLO CESP. classe U -Sup. 01.94.44 R.D. € 10,04 - R.A. € 5,02
 - B - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.78.92 R.D. € 6,93 - R.A. € 6,52
 - C - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.34.84 R.D. € 3,06 - R.A. € 2,88
- Tabella di variazione del 16/06/2008 protocollo n. SI0142679 in atti dal 26/06/2008 MODIFICHE COLTURALI (n. 72510.1/2008)
- Sono state inoltre variate le seguenti particelle:
foglio 10 particella 4 - foglio 10 particella 10 - foglio 10 particella 11 - foglio 10 particella 12 - foglio 10 particella 13 - foglio 10 particella 15 - foglio 10 particella 17 - foglio 10 particella 18 - foglio 10 particella 31 - foglio 10 particella 32 - foglio 10 particella 34 - foglio 22 particella 196 - foglio 22 particella 205
- AA - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.81.00 R.D. € 7,11 - R.A. € 6,69
 - AB - PASCOLO classe 1 -Sup. 02.27.20 R.D. € 11,73 - R.A. € 7,04
Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. SI0038735 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 10889.1/2007)

 - PASCOLO classe 1 -Sup. 03.08.20 R.D. € 15,92 - R.A. € 9,55
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 10 - PARTICELLA 31

- A - PASCOLO CESP. classe U -Sup. 01.79.27 R.D. € 8,79 - R.A. € 4,40
- B - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.12.94 R.D. € 1,14 - R.A. € 1,07
- C - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.05.99 R.D. € 0,53 - R.A. € 0,49



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Tabella di variazione del 16/06/2008 protocollo n. SI0142679 in atti dal 26/06/2008 MODIFICHE COLTURALI (n. 72510.1/2008)

Sono state inoltre variate le seguenti particelle:

foglio 10 particella 4 - foglio 10 particella 10 - foglio 10 particella 11 - foglio 10 particella 12 - foglio 10 particella 13 - foglio 10 particella 15 - foglio 10 particella 17 - foglio 10 particella 18 - foglio 10 particella 30 - foglio 10 particella 32 - foglio 10 particella 34 - foglio 22 particella 196 - foglio 22 particella 205

- AA – SEMINATIVO classe 4 –Sup. 00.04.00 R.D. € 0,35 – R.A. € 0,33
AB - PASCOLO classe 2 –Sup. 01.85.20 R.D. € 6,70 – R.A. € 1,91

Tabella di variazione del 05/04/2008 protocollo n. SI0099573 in atti dal 05/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 62006.1/2007))

- SEMINATIVO classe 4 –Sup. 01.89.20 R.D. € 16,61 – R.A. € 15,63
Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. SI0216795 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 80270.1/2007)
- PASCOLO classe 2 –Sup. 01.89.20 R.D. € 6,84 – R.A. € 1,95
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 10 – PARTICELLA 32

- A – PASCOLO CESP. classe U –Sup. 01.67.59 R.D. € 8,66 – R.A. € 4,33
B – SEMINATIVO classe 4 –Sup. 01.55.41 R.D. € 13,64 – R.A. € 12,84

Tabella di variazione del 16/06/2008 protocollo n. SI0142679 in atti dal 26/06/2008 MODIFICHE COLTURALI (n. 72510.1/2008)

Sono state inoltre variate le seguenti particelle:

foglio 10 particella 4 - foglio 10 particella 10 - foglio 10 particella 11 - foglio 10 particella 12 - foglio 10 particella 13 - foglio 10 particella 15 - foglio 10 particella 17 - foglio 10 particella 18 - foglio 10 particella 30 - foglio 10 particella 31 - foglio 10 particella 34 - foglio 22 particella 196 - foglio 22 particella 205

- SEMINATIVO classe 4 –Sup. 03.23.00 R.D. € 28,36 – R.A. € 26,69
Impianto meccanografico del 03/09/1971



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

FOGLIO 10 - PARTICELLA 33

- SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.60.60 R.D. € 5,32 - R.A. € 5,01
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 10 - PARTICELLA 34

- A - SEMINATIVO classe 3 -Sup. 07.61.24 R.D. € 117,94 - R.A. € 78,63
B - PASCOLO CESPUG classe U -Sup. 00.10.96 R.D. € 0,57 - R.A. € 0,28
Tabella di variazione del 16/06/2008 protocollo n. SI0142679 in atti dal 26/06/2008 MODIFICHE COLTURALI (n. 72510.1/2008)
Sono state inoltre variate le seguenti particelle:
foglio 10 particella 4 - foglio 10 particella 10 - foglio 10 particella 11 - foglio 10 particella 12 - foglio 10 particella 13 - foglio 10 particella 15 - foglio 10 particella 17 - foglio 10 particella 18 - foglio 10 particella 30 - foglio 10 particella 31 - foglio 10 particella 32 - foglio 22 particella 196 - foglio 22 particella 205
- SEMINATIVO classe 3 -Sup. 07.72.20 R.D. € 119,64 - R.A. € 79,76
FRAZIONAMENTO del 10/03/2000 in atti dal 10/03/2000 (n. 900.1/2000)

SITUAZIONE DELL'IMMOBILE CHE HA ORIGINATO IL PRECEDENTE DALL'IMPANTO MECCANOGRAFICO:

- FOGLIO 10 - PARTICELLA 23 SEMINATIVO classe 3 -Sup. 07.80.20 R.D. £ 234.060 - R.A. £ 156.040
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 10 - PARTICELLA 41

- ULIVETO classe 3 -Sup. 02.51.47 R.D. € 45,46 - R.A. € 64,94
FRAZIONAMENTO del 20/05/2008 protocollo n. SI0126568 in atti dal 20/05/2008 (n. 126568.1/2008)
Nella variazione sono state soppresse le seguenti particelle:
FOGLIO 10 PARTICELLA 22
Sono stati inoltre variati le seguenti particelle:
FOGLIO 10 PARTICELLA 42

SITUAZIONE PRECEDENTE AL 20/05/2008: FOGLIO 10 - PARTICELLA 22 :

- AA ULIVETO classe 3 -Sup. 01.17.30 R.D. € 21,20 - R.A. € 30,29
AB SEMINATIVO classe 4 -Sup. 02.56.00 R.D. € 22,48 - R.A. € 21,15
Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. SI0216792 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

N.262 (n. 80267.1/2007)

- ULIVETO classe 3 –Sup. 03.73.30 R.D. € 67,48 – R.A. € 96,40
Tabella di variazione del 31/10/2002 protocollo n. 165769 in atti dal 31/10/2002 VARIAZIONE COLTURA (n. 356.1/2002)
- ULIV-VIGNETO classe 2 –Sup. 03.73.30 R.D. € 115,68 – R.A. € 96,40
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 10 – PARTICELLA 42

- ULIVETO classe 3 –Sup. 01.21.83 R.D. € 22,02 – R.A. € 31,46
FRAZIONAMENTO del 20/05/2008 protocollo n. SI0126568 in atti dal 20/05/2008 (n. 126568.1/2008)
Nella variazione sono state soppresse le seguenti particelle:
FOGLIO 10 PARTICELLA 22
Sono stati inoltre variati le seguenti particelle:
FOGLIO 10 PARTICELLA 41

SITUAZIONE PRECEDENTE AL 20/05/2008: FOGLIO 10 – PARTICELLA 22 :

- AA ULIVETO classe 3 –Sup. 01.17.30 R.D. € 21,20 – R.A. € 30,29
AB SEMINATIVO classe 4 –Sup. 02.56.00 R.D. € 22,48 – R.A. € 21,15
Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. SI0216792 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 80267.1/2007)
- ULIVETO classe 3 –Sup. 03.73.30 R.D. € 67,48 – R.A. € 96,40
Tabella di variazione del 31/10/2002 protocollo n. 165769 in atti dal 31/10/2002 VARIAZIONE COLTURA (n. 356.1/2002)
- ULIV-VIGNETO classe 2 –Sup. 03.73.30 R.D. € 13,55 – R.A. € 12,75
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 13 – PARTICELLA 39

- SEMINATIVO classe 4 –Sup. 01.54.35 R.D. € 0,53 – R.A. € 0,49
Tabella di variazione del 31/10/2002 protocollo n. 165769 in atti dal 31/10/2002 VARIAZIONE COLTURA (n. 356.1/2002)
Sono state inoltre variate le seguenti particelle:
foglio 10 particella 13 - foglio 10 particella 17 - foglio 10 particella 18 -



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

foglio 10 particella 21 - foglio 10 particella 22 - foglio 22 particella 23 -
foglio 22 particella 24 - foglio 22 particella 152

- ULIV-VIGNETO classe 2 –Sup. 01.54.35 R.D. € 47,83 – R.A. € 39,86
Tipo mappale del 13/06/2001 protocollo n. 67530 in atti dal 13/06/2001
(n. 121101.1/2001)
Nella variazione sono state soppresse le seguenti particelle:
FOGLIO 13 PARTICELLA 138 – 124 - 125
- ULIV-VIGNETO classe 2 –Sup. 01.75.66 R.D. £ 105.396 – R.A. £ 87.830
Tabella di variazione del 14/12/2000 protocollo n. 253U in atti dal
14/12/2000 (n. 294600.1/2000)
Nella variazione sono state soppresse le seguenti particelle:
FOGLIO 13 PARTICELLA 124 - 125
- ULIV-VIGNETO classe 2 –Sup. 01.81.10 R.D. £ 108.660 – R.A. £ 90.550
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 22 – PARTICELLA 193

- SEMINATIVO classe 3 –Sup. 00.38.38 R.D. € 5,95 – R.A. € 3,96
FRAZIONAMENTO del 27/10/2005 protocollo n. SI0100254 in atti dal
27/10/2005 (n. 100254.1/2005)
Nella variazione sono state soppresse le seguenti particelle:
FOGLIO 22 PARTICELLA 163
FOGLIO 22 PARTICELLA 24
FOGLIO 22 PARTICELLA 152
FOGLIO 22 PARTICELLA 23
Sono stati inoltre variati le seguenti particelle:
FOGLIO 22 PARTICELLA 194
FOGLIO 22 PARTICELLA 195
FOGLIO 22 PARTICELLA 196
FOGLIO 22 PARTICELLA 197
FOGLIO 22 PARTICELLA 198
FOGLIO 22 PARTICELLA 199
FOGLIO 22 PARTICELLA 200

SITUAZIONE CHE HA ORIGINATO LA PARTICELLA DAL 10/03/2000:

- FOGLIO 22 – PARTICELLA 163:
SEMINATIVO classe 3 –Sup. 00.38.57 R.D. € 5,98 – R.A. € 3,98
FRAZIONAMENTO del 10/03/2000 in atti dal 10/03/2000 (n.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

55600.1/2000)

Nella variazione sono state soppresse le seguenti particelle:

FOGLIO 22 PARTICELLA 25

Sono stati inoltre variati le seguenti particelle:

FOGLIO 22 PARTICELLA 164

FOGLIO 22 PARTICELLA 165

SITUAZIONE CHE HA ORIGINATO LA PARTICELLA DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO:

- FOGLIO 22 – PARTICELLA 25 :

SEMINATIVO classe 3 –Sup. 01.04.65 R.D. £ 31.395 – R.A. £ 20.930

Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 22 – PARTICELLA 194

- SEMINATIVO classe 3 –Sup. 00.00.19 R.D. € 0,03 – R.A. € 0,02

FRAZIONAMENTO del 27/10/2005 protocollo n. SI0100254 in atti dal 27/10/2005 (n. 100254.1/2005)

Nella variazione sono state soppresse le seguenti particelle:

FOGLIO 22 PARTICELLA 163

FOGLIO 22 PARTICELLA 24

FOGLIO 22 PARTICELLA 152

FOGLIO 22 PARTICELLA 23

Sono stati inoltre variati le seguenti particelle:

FOGLIO 22 PARTICELLA 193

FOGLIO 22 PARTICELLA 195

FOGLIO 22 PARTICELLA 196

FOGLIO 22 PARTICELLA 197

FOGLIO 22 PARTICELLA 198

FOGLIO 22 PARTICELLA 199

FOGLIO 22 PARTICELLA 200

SITUAZIONE CHE HA ORIGINATO LA PARTICELLA DAL 10/03/2000:

- FOGLIO 22 – PARTICELLA 163 :

SEMINATIVO classe 3 –Sup. 00.38.57 R.D. € 5,98 – R.A. € 3,98

FRAZIONAMENTO del 10/03/2000 in atti dal 10/03/2000 (n. 55600.1/2000)

Nella variazione sono state soppresse le seguenti particelle:

FOGLIO 22 PARTICELLA 25

Sono stati inoltre variati le seguenti particelle:

FOGLIO 22 PARTICELLA 164

FOGLIO 22 PARTICELLA 165



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

SITUAZIONE CHE HA ORIGINATO LA PARTICELLA DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO:

- FOGLIO 22 – PARTICELLA 25:
SEMINATIVO classe 3 –Sup. 01.04.65 R.D. £ 31.395 – R.A. £ 20.930
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 22 – PARTICELLA 196

- ULIVETO classe 2 –Sup. 00.19.62 R.D. € 5,57 – R.A. € 6,08
Tabella di variazione del 16/06/2008 protocollo n. SI0142679 in atti dal 26/06/2008 MODIFICHE COLTURALI (n. 72510.1/2008)
Nella variazione sono state soppresse le seguenti particelle:
foglio 10 particella 4 - foglio 10 particella 10 - foglio 10 particella 11 - foglio 10 particella 12 - foglio 10 particella 13 - foglio 10 particella 15 - foglio 10 particella 17 - foglio 10 particella 18 - foglio 10 particella 30 – foglio 10 particella 31 - foglio 10 particella 32 - foglio 10 particella 34 - foglio 22 particella 205
- SEMINATIVO classe 3 –Sup. 00.19.62 R.D. € 5,57 – R.A. € 6,08
FRAZIONAMENTO del 27/10/2005 protocollo n. SI0100254 in atti dal 27/10/2005 (n. 100254.1/2005)
Nella variazione sono state soppresse le seguenti particelle:
FOGLIO 22 PARTICELLA 163
FOGLIO 22 PARTICELLA 24
FOGLIO 22 PARTICELLA 152
FOGLIO 22 PARTICELLA 23
Sono state inoltre variate le seguenti particelle:
FOGLIO 22 PARTICELLA 193
FOGLIO 22 PARTICELLA 194
FOGLIO 22 PARTICELLA 195
FOGLIO 22 PARTICELLA 196
FOGLIO 22 PARTICELLA 197
FOGLIO 22 PARTICELLA 198
FOGLIO 22 PARTICELLA 199
FOGLIO 22 PARTICELLA 200

SITUAZIONE CHE HA ORIGINATO LA PARTICELLA DAL 31/10/2002:

- FOGLIO 22 – PARTICELLA 24:
SEMINATIVO classe 3 –Sup. 00.46.50 R.D. € 7,20 – R.A. € 4,80
Tabella di variazione del 31/10/2002 protocollo n. 165769 in atti dal 31/10/2002 VARIAZIONE COLTURA (n. 356.1/2002)



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Sono state inoltre variate le seguenti particelle:

foglio 10 particella 13 - foglio 10 particella 17 - foglio 10 particella 18 -
foglio 10 particella 21 - foglio 10 particella 22 - foglio 13 particella 39 -
foglio 22 particella 23 - foglio 22 particella 152

SITUAZIONE CHE HA ORIGINATO LA PARTICELLA DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO:

- FOGLIO 22 - PARTICELLA 24:

ULIVETO classe 2 -Sup. 00.46.50 R.D. € 13,21 - R.A. € 14,41

Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 22 - PARTICELLA 199

- SEMINATIVO classe 3 -Sup. 00.69.56 R.D. € 10,78 - R.A. € 7,18

FRAZIONAMENTO del 27/10/2005 protocollo n. SI0100254 in atti dal
27/10/2005 (n. 100254.1/2005)

Nella variazione sono state soppresse le seguenti particelle:

FOGLIO 22 PARTICELLA 163

FOGLIO 22 PARTICELLA 24

FOGLIO 22 PARTICELLA 152

FOGLIO 22 PARTICELLA 23

Sono state inoltre variate le seguenti particelle:

FOGLIO 22 PARTICELLA 193

FOGLIO 22 PARTICELLA 194

FOGLIO 22 PARTICELLA 195

FOGLIO 22 PARTICELLA 196

FOGLIO 22 PARTICELLA 197

FOGLIO 22 PARTICELLA 198

FOGLIO 22 PARTICELLA 199

FOGLIO 22 PARTICELLA 200

SITUAZIONE CHE HA ORIGINATO LA PARTICELLA DAL 31/10/2002:

- FOGLIO 22 - PARTICELLA 23:

SEMINATIVO classe 3 -Sup. 00.86.90 R.D. € 13,46 - R.A. € 8,98

Tabella di variazione del 31/10/2002 protocollo n. 165769 in atti dal
31/10/2002 VARIAZIONE COLTURA (n. 356.1/2002)

Sono state inoltre variate le seguenti particelle:

foglio 10 particella 13 - foglio 10 particella 17 - foglio 10 particella 18 -

foglio 10 particella 21 - foglio 10 particella 22 - foglio 13 particella 39 -

foglio 22 particella 23 - foglio 22 particella 152

SITUAZIONE CHE HA ORIGINATO LA PARTICELLA DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO:

- FOGLIO 22 - PARTICELLA 23:



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

ULIVETO classe 3 -Sup. 00.86.90 R.D. € 15,71 - R.A. € 22,44
Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 22 - PARTICELLA 200

- ULIVETO classe 2 -Sup. 00.17.34 R.D. € 4,93 - R.A. € 5,37
Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. SI0147941 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 7129.1/2011)

- SEMINATIVO classe 3 -Sup. 00.17.34 R.D. € 2,69 - R.A. € 1,79
FRAZIONAMENTO del 27/10/2005 protocollo n. SI0100254 in atti dal 27/10/2005 (n. 100254.1/2005)
Nella variazione sono state soppresse le seguenti particelle:
FOGLIO 22 PARTICELLA 163
FOGLIO 22 PARTICELLA 24
FOGLIO 22 PARTICELLA 152
FOGLIO 22 PARTICELLA 23
Sono state inoltre variate le seguenti particelle:
FOGLIO 22 PARTICELLA 193
FOGLIO 22 PARTICELLA 194
FOGLIO 22 PARTICELLA 195
FOGLIO 22 PARTICELLA 196
FOGLIO 22 PARTICELLA 197
FOGLIO 22 PARTICELLA 198
FOGLIO 22 PARTICELLA 199

SITUAZIONE CHE HA ORIGINATO LA PARTICELLA DAL 31/10/2002:

- FOGLIO 22 - PARTICELLA 23:
SEMINATIVO classe 3 -Sup. 00.86.90 R.D. € 13,46 - R.A. € 8,98
Tabella di variazione del 31/10/2002 protocollo n. 165769 in atti dal 31/10/2002 VARIAZIONE COLTURA (n. 356.1/2002)
Sono state inoltre variate le seguenti particelle:
foglio 10 particella 13 - foglio 10 particella 17 - foglio 10 particella 18 -
foglio 10 particella 21 - foglio 10 particella 22 - foglio 13 particella 39 -
foglio 22 particella 24 - foglio 22 particella 152

SITUAZIONE CHE HA ORIGINATO LA PARTICELLA DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO:

- FOGLIO 22 - PARTICELLA 23:
ULIVETO classe 3 -Sup. 00.86.90 R.D. € 15,71 - R.A. € 22,44
Impianto meccanografico del 03/09/1971



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

FOGLIO 22 - PARTICELLA 205

- ULIVETO classe 2 -Sup. 00.45.00 R.D. € 12,78 - R.A. € 13,94
Tabella di variazione del 16/06/2008 protocollo n. SI0142679 in atti dal 26/06/2008 MODIFICHE COLTURALI (n. 72510.1/2008)
Nella variazione sono state variate le seguenti particelle:
foglio 10 particella 4 - foglio 10 particella 10 - foglio 10 particella 11 - foglio 10 particella 12 - foglio 10 particella 13 - foglio 10 particella 15 - foglio 10 particella 17 - foglio 10 particella 18 - foglio 10 particella 30 - foglio 10 particella 31 - foglio 10 particella 32 - foglio 10 particella 34 - foglio 22 particella 196.

- SEMINATIVO classe 3 -Sup. 00.45.00 R.D. € 6,97 - R.A. € 4,65
FRAZIONAMENTO del 21/05/2008 protocollo n. SI0126559 in atti dal 21/05/2008 (n. 126559.1/2008)
Nella variazione sono state soppresse le seguenti particelle:
FOGLIO 22 PARTICELLA 197
Sono state inoltre variate le seguenti particelle:
FOGLIO 22 PARTICELLA 206

SITUAZIONE CHE HA ORIGINATO LA PARTICELLA DAL 27/10/2005:

FOGLIO 22 - PARTICELLA 197:

- SEMINATIVO classe 3 -Sup. 00.55.60 R.D. € 8,61 - R.A. € 5,74
FRAZIONAMENTO del 27/10/2005 protocollo n. SI0100254 in atti dal 27/10/2005 (n. 100254.1/2005)
Nella variazione sono state soppresse le seguenti particelle:
FOGLIO 22 PARTICELLA 163
FOGLIO 22 PARTICELLA 24
FOGLIO 22 PARTICELLA 152
FOGLIO 22 PARTICELLA 23
Sono state inoltre variate le seguenti particelle:
FOGLIO 22 PARTICELLA 193
FOGLIO 22 PARTICELLA 194
FOGLIO 22 PARTICELLA 195
FOGLIO 22 PARTICELLA 196
FOGLIO 22 PARTICELLA 198
FOGLIO 22 PARTICELLA 199
FOGLIO 22 PARTICELLA 200

SITUAZIONE CHE HA ORIGINATO LA PARTICELLA AL 31/10/2002:

FOGLIO 22 - PARTICELLA 152:

- SEMINATIVO classe 3 -Sup. 00.62.62 R.D. € 9,70 - R.A. € 6,47



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Tabella di variazione del 31/10/2002 protocollo n. 165769 in atti dal 31/10/2002 VARIAZIONE COLTURA (n. 356.1/2002)

Nella variazione sono state variate le seguenti particelle:

foglio 10 particella 13 - foglio 10 particella 17 - foglio 10 particella 18 -
foglio 10 particella 21 - foglio 10 particella 22 - foglio 13 particella 39 -
foglio 22 particella 23 - foglio 22 particella 24

- ULIVETO VIGNETO classe 2 -Sup. 00.62.62 R.D. € 19,40 - R.A. € 16,17
FRAZIONAMENTO del 14/09/1996 in atti dal 14/09/1996 (n. 242396.1/1996)

Nella variazione sono state variate le seguenti particelle:

FOGLIO 22 PARTICELLA 26

Nella variazione sono state soppresse le seguenti particelle:

FOGLIO 22 PARTICELLA 151

SITUAZIONE CHE HA ORIGINATO LA PARTICELLA DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO:

- FOGLIO 22 - PARTICELLA 26:

ULIVETO VIGNETO classe 2 -Sup. 05.17.00 £ 310.200 - R.A. £ 258.500

Impianto meccanografico del 03/09/1971

FOGLIO 22 - PARTICELLA 206

- ULIVETO classe 2 -Sup. 00.10.60 R.D. € 3,01 - R.A. € 3,28

Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. SI0147942 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 7130.1/2011)

- SEMINATIVO classe 3 -Sup. 00.10.60 R.D. € 1,64 - R.A. € 1,09
FRAZIONAMENTO del 21/05/2008 protocollo n. SI0126559 in atti dal 21/05/2008 (n. 126559.1/2008)

Nella variazione sono state soppresse le seguenti particelle:

FOGLIO 22 PARTICELLA 197

SITUAZIONE CHE HA ORIGINATO LA PARTICELLA DAL 27/10/2005:

FOGLIO 22 - PARTICELLA 197:

- SEMINATIVO classe 3 -Sup. 00.55.60 R.D. € 8,61 - R.A. € 5,74

FRAZIONAMENTO del 27/10/2005 protocollo n. SI0100254 in atti dal 27/10/2005 (n. 100254.1/2005)

Nella variazione sono state soppresse le seguenti particelle:

FOGLIO 22 PARTICELLA 163

FOGLIO 22 PARTICELLA 24



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

FOGLIO 22 PARTICELLA 152

FOGLIO 22 PARTICELLA 23

Sono state inoltre variate le seguenti particelle:

FOGLIO 22 PARTICELLA 193

FOGLIO 22 PARTICELLA 194

FOGLIO 22 PARTICELLA 195

FOGLIO 22 PARTICELLA 196

FOGLIO 22 PARTICELLA 198

FOGLIO 22 PARTICELLA 199

FOGLIO 22 PARTICELLA 200

SITUAZIONE CHE HA ORIGINATO LA PARTICELLA AL 31/10/2002:

FOGLIO 22 – PARTICELLA 152:

- SEMINATIVO classe 3 –Sup. 00.62.62 R.D. € 9,70 – R.A. € 6,47
Tabella di variazione del 31/10/2002 protocollo n. 165769 in atti dal 31/10/2002 VARIAZIONE COLTURA (n. 356.1/2002)
Nella variazione sono state variate le seguenti particelle:
foglio 10 particella 13 - foglio 10 particella 17 - foglio 10 particella 18 -
foglio 10 particella 21 - foglio 10 particella 22 - foglio 13 particella 39 -
foglio 22 particella 23 - foglio 22 particella 24

- ULIVETO VIGNETO classe 2 –Sup. 00.62.62 R.D. € 19,40 – R.A. € 16,17
FRAZIONAMENTO del 14/09/1996 in atti dal 14/09/1996 (n. 242396.1/1996)
Nella variazione sono state variate le seguenti particelle:
FOGLIO 22 PARTICELLA 26
Nella variazione sono state soppresse le seguenti particelle:
FOGLIO 22 PARTICELLA 151

SITUAZIONE CHE HA ORIGINATO LA PARTICELLA DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO:

FOGLIO 22 – PARTICELLA 26:

- ULIVETO VIGNETO classe 2 –Sup. 05.17.00 £ 310.200 – R.A. £ 258.500
Impianto meccanografico del 03/09/1971



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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;

Il compendio immobiliare risulta accatastato con planimetrie corrispondenti allo stato accertato con sopralluogo, fatta eccezione per l'unità immobiliare di cui al:

- FOGLIO 13 - PARTICELLA 125 **SUB. 2** – CATG. C/2 classe 2 – consistenza 62 mq.
Rendita € 51,23 – Sup.Cat. 70 mq.

in quanto non più esistente.

Dovrà essere pertanto presentata in Catasto dei Fabbricati la dovuta variazione per demolizione di fabbricato.

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*;

Come già riportato precedentemente la descrizione contenuta nei titoli di provenienza è riferita ai soli dati catastali e

- quanto al titolo di provenienza del giorno 07/08/2002 Rep. 25454 si precisa che l'immobile di cui al Foglio di mappa 13 p.lla 125 sub. 2 al momento del sopralluogo non è stato rilevato poiché non più presente;
- quanto al titolo di provenienza del giorno 17/12/2002 Rep. 26478 si precisa che gli immobili compravenduti sono quelli riscontrati.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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;

Gli identificativi catastali sono riferiti alle sole unità immobiliari oggetto di pignoramento.

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;

L'abitazione oggetto di pignoramento NON è delimitata fisicamente dall' altra proprietà confinante, sia per quanto riguarda i locali del piano terreno che quelli del piano primo, poiché non sono state realizzate le tamponature Di alcune porte di collegamento, e riapertura di una porta preesistente, oltre alla realizzazione di un tramezzo al piano terreno.

Il tutto come risulta dal grafico che segue:

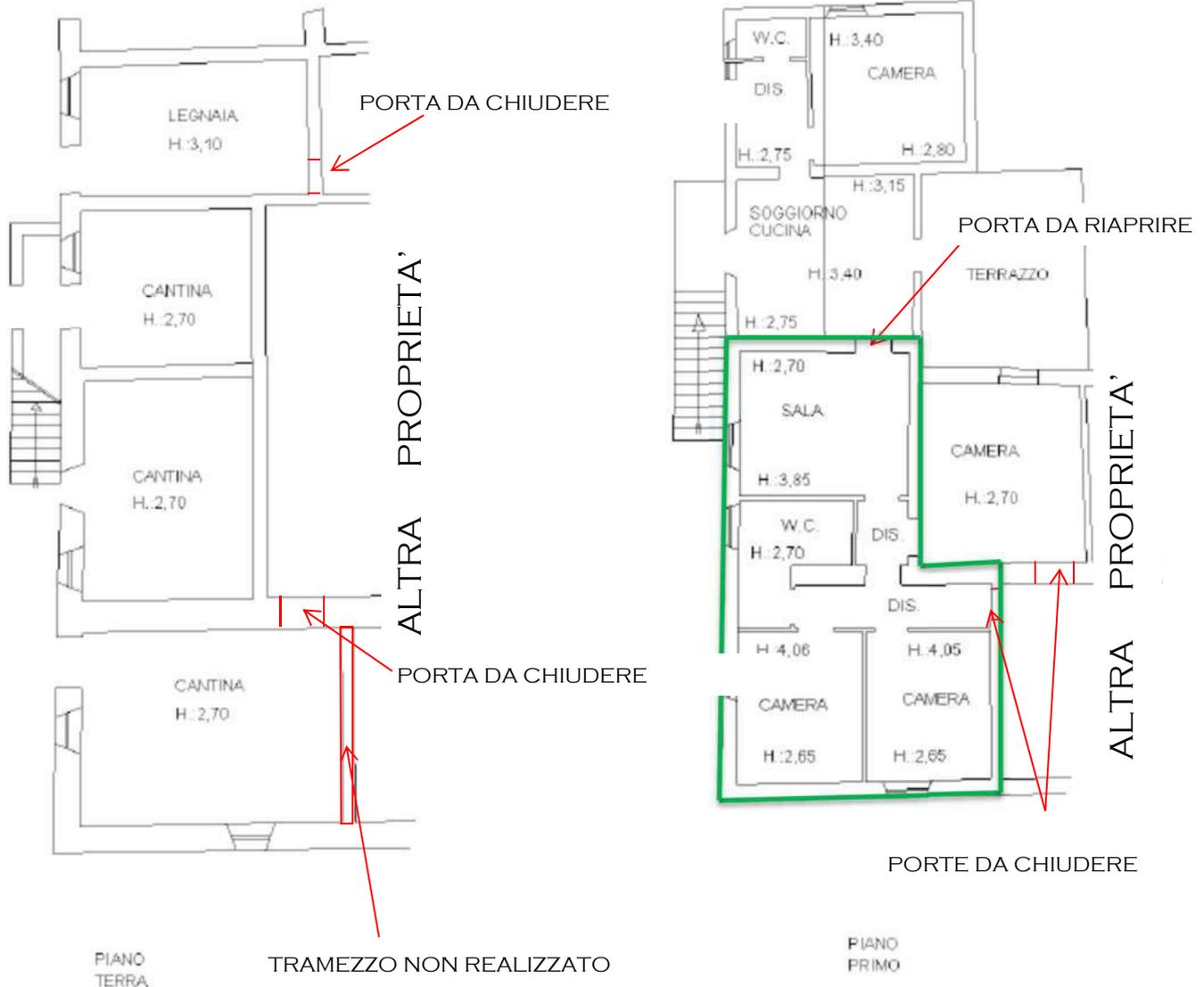


PORZIONE ABITATIVA ATTUALMENTE INTERCLUSA IN ALTRA PROPRIETÀ



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO



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;

Come già specificato in precedenza relativamente al fabbricato di cui al sub. 2 p.la 125 (tettoia) dovrà essere richiesta autorizzazione al Giudice per la presentazione di variazione catastale per demolizione.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

PROVENIENZA - ISPEZIONE IPOTECARIA - PREGIUDIZIEVOLI:

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

LA *PROVENIENZA AL VENTENNIO* antecedente alla data della trascrizione dell'Atto di Pignoramento (23/07/2019), vista la Certificazione Notarile e il riscontro presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio Prov. di Siena - servizio Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, risulta la seguente:

Quanto alle particelle:

Catasto Fabbricati del Comune:

- Foglio 13, particella 125 sub. 2, categoria C/2 mq. 62,
- Foglio 13, particella 125 sub. 3, categoria C/6 mq. 288,
- Foglio 13, particelle 125 sub. 4 - 5 graffate, categoria C/2 mq. 227

Catasto Terreni del Comune:

- Foglio 9, particella 3,
- Foglio 10, particelle 4-5-6-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-24-29-30-31-32-33-34-41-42,
- Foglio 13, particella 39,
- Foglio 22, particelle 193-194-196-199-200-205-206

nato a [redacted]) il
r Atto di Compravendita da

[redacted] ai rogiti del
Notaio Dott. Alfredo Mandarini, avvenuta il giorno 07/08/2002 Rep. 25454 e
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano il giorno
12/08/2002 ai nn. 3728 R.G. 2463 R.P..

Quanto alle particelle:

Catasto Fabbricati del Comune:

- Foglio 22, particella 21 sub. 2, categoria A/3
- Foglio 22, particella 21 sub. 3 categoria C/6

nato a [redacted] (SI)
r Atto di Compravendita da

[redacted] ai rogiti del
Notaio Dott. Alfredo Mandarini, avvenuta il giorno 17/12/2002 Rep. 26478 e
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano il giorno
24/12/2002 ai nn. 4067 R.G. 6158 R.P..



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Al ventennio tutto il complesso immobiliare pignorato era di proprietà

generalizzata,

in forza di Decreto del Ministero degli Interni del 20/12/1985 trascritto con nota del giorno 02/06/1989 al n. 1549 R.P..

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi del Certificato notarile ricontrollato successivamente dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare - con ispezione ordinaria in data 06/03/2020 ed in data 13/04/2021, (all. 8), il compendio immobiliare pignorato risulta interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate:

- IPOTECA VOLONTARIA del 12/08/2002 – Registro Generale 3729 - Registro Particolare 770, per € 619.748,28, derivante da contratto di mutuo del 07/08/2002 notaio Alfredo Mandarinini di Siena. ed a favore
- ANNOTAZIONE n. 336 del 26/04/2005 per RESTRIZIONE DEI BENI.
- IPOTECA VOLONTARIA del 14/01/2003 – Registro Generale 264 - Registro Particolare 70, per € 258.000,00, derivante da contratto di mutuo del 03/01/2003 notaio Alfredo Mandarinini di Siena.
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il giorno 28/12/2008 – Registro Generale 5090 - Registro Particolare 3673 a favore della
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il giorno 23/07/2019 – Registro Generale 3148 - Registro Particolare 2202 a favore della

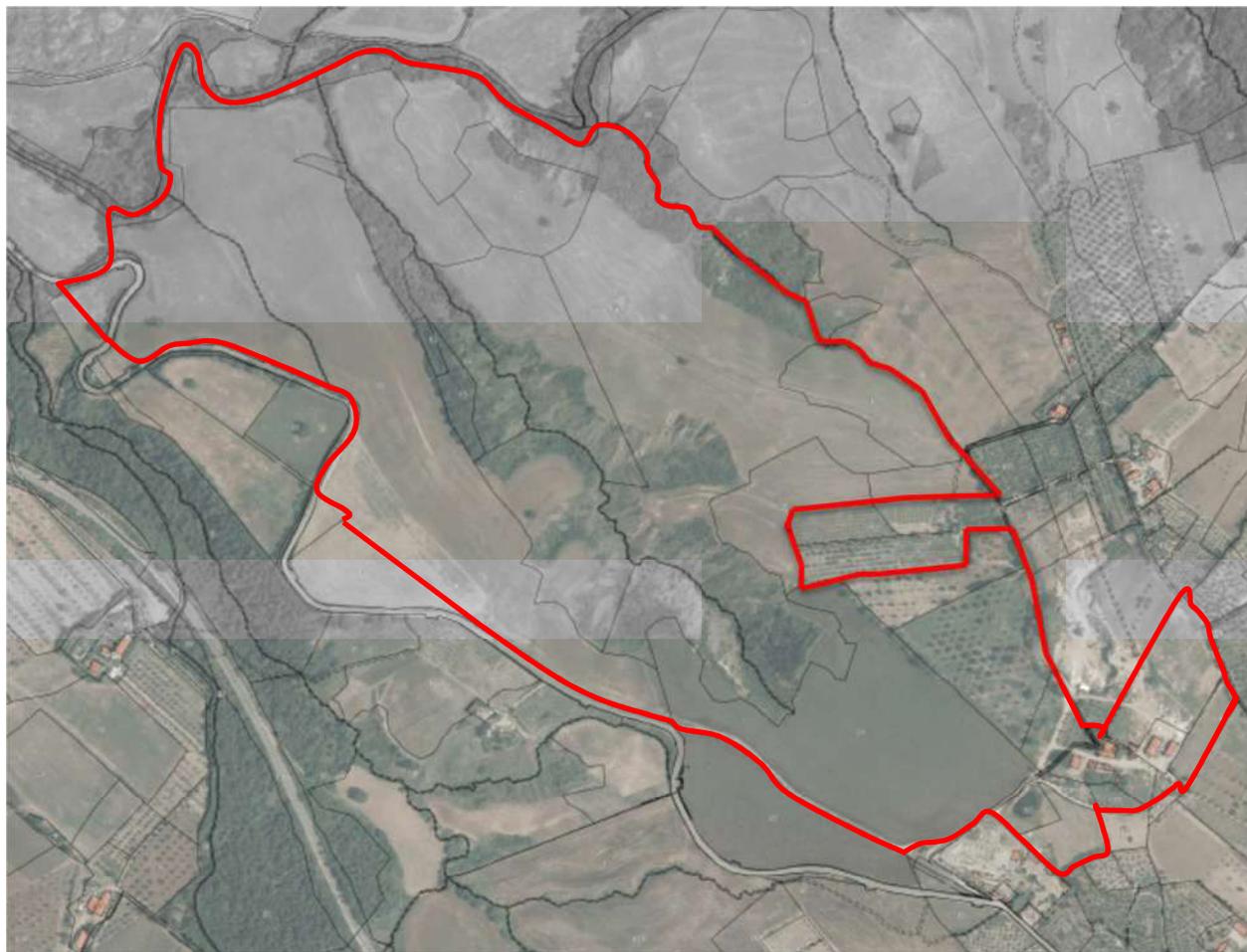


GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

IDENTIFICAZIONE - DESTINAZIONE URBANISTICA – VINCOLI DI ZONA

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;



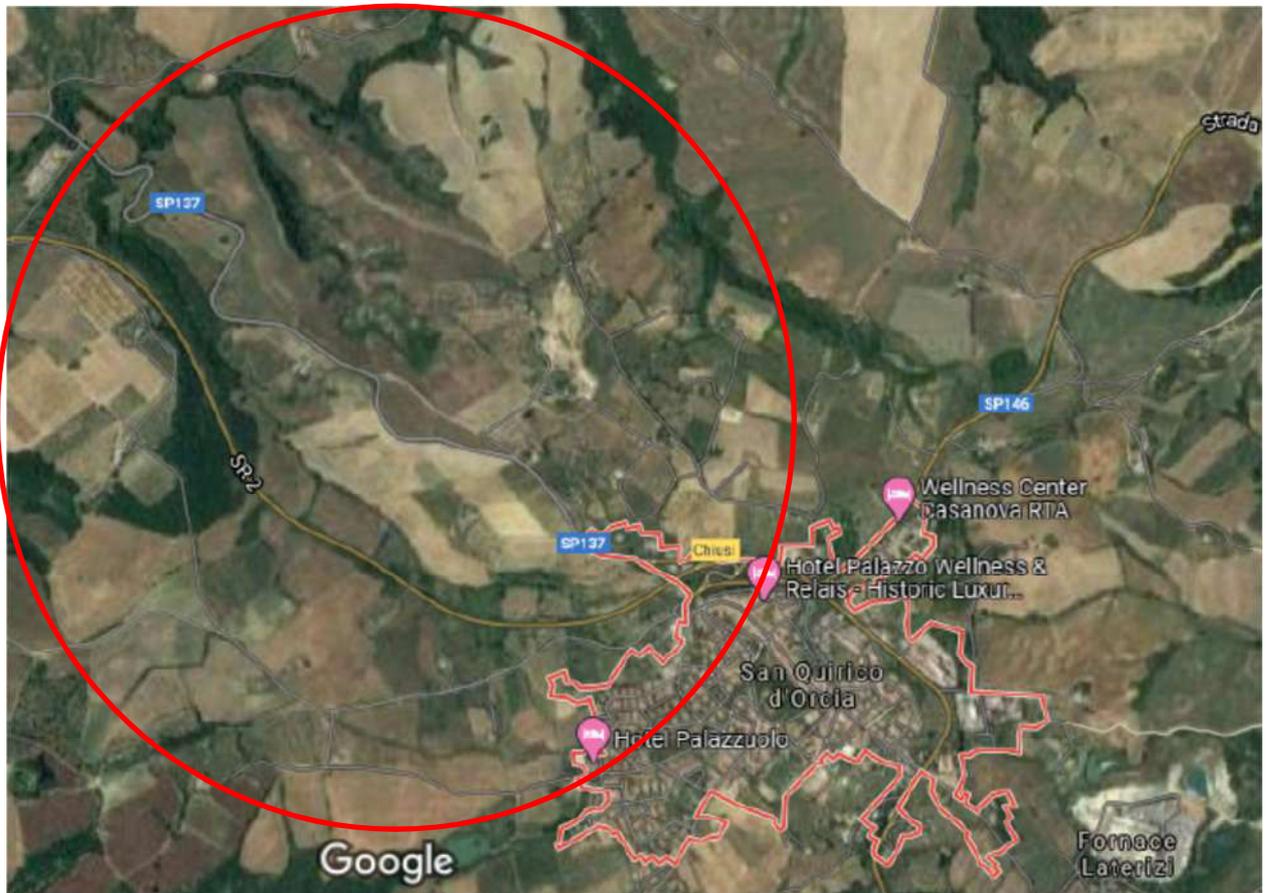
ORTOFOTO SOVRASTANTE ALLA MAPPA CATASTALE

— PROPRIETA' INTERESSATA



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO



Per il compendio immobiliare è stato rilasciato dal Comune di San Quirico d'Orcia il Certificato di Destinazione Urbanistica.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il compendio immobiliare pignorato risulta avere la seguente destinazione urbanistica:
STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTI:

- Piano particolareggiato per l'assetto ambientale ed urbanistico di Bagno



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- Vignoni”, approvato con Del. CC n. 78 del 23.12.1997
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 109 del 20.10.2000;
 - Revisione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 124 del 14.12.2011
 - Piano Strutturale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 10.07.2006.
 - Piano Strutturale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 28.12.2006.
 - Regolamento Urbanistico adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 05.08.2008
 - Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 30.11.2009
 - Variante puntuale al PS ed al RU adottata con DCC n. 45 del 20/07/2013 e approvata con DCC 74 del 21/12/2013
 - Seconda variante puntuale al PS ed al RU adottata con DCC n. 41 del 29/07/2015 e approvata con DCC n. 12 del 11.04.2016

TERRITORIO RURALE:

Foglio 9 Mappale 3***

Foglio 10 Mappale 19, 24, 33, 34, 41, 42***

Foglio 10 Mappale IN PARTE 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 29, 30, 31, 32***

Foglio 13 Mappale 39, 125***

Foglio 25 Mappale 193, 194, 196, 199, 200, 205, 206, 21***

ZONE BOSCADE:

Foglio 10 Mappale IN PARTE 6, 12, 13, 14, 30***

ZONA “TUTELA DELLA BIODIVERSITÀ: LA RETE ECOLOGICA TERRITORIALE”:

Foglio 10 Mappale IN PARTE 4, 5, 6, 10, 14, 15, 16, 18, 29, 32***

ZONA “TUTELA DELLA BIODIVERSITÀ: I CALANCI E LE BIANCANE”:

Foglio 10 Mappale IN PARTE 11, 13, 14, 17, 18, 20, 30, 31, 32***

PRESCRIZIONI DI ZONA:

“DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE”: rif. parte V N.T.A. del Regolamento Urbanistico;

“ZONE BOSCADE” rif. Titolo II capo IV N.T.A. P.S.

“TUTELA DELLA BIODIVERSITÀ: LA RETE ECOLOGICA TERRITORIALE”: rif. Parte



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

II N.T.A. Piano Strutturale.

“TUTELA DELLA BIODIVERSITÀ: I CALANCHI E LE BIANCANE”: rif. Parte II N.T.A.
Piano Strutturale.

VINCOLI DI ZONA:

L'area su cui ricade il compendio immobiliare pignorato è interessata dai seguenti

VINCOLI AMBIENTALI:

- Area naturale protetta di interesse locale ANPIL
- Vincolo Sismico. (classificazione sismica del territorio della regione Toscana: zona 3 - Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti).
- Vincolo Idrogeologico (in parte del compendio immobiliare)

VINCOLI PAESAGGISTICI:

- Area di notevole interesse pubblico – D.Lgs 42/2004 art. 136
- Area tutelata per Legge - D.Lgs 42/2004 art. 142 (territori coperti da foreste e da boschi – comma g)

CONFORMITA' URBANISTICA – TITOLI AUTORIZZATIVI - UTILIZZAZIONE

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 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.;

CONFORMITA' URBANISTICA:

Tutte le unità immobiliari compravendute sono state edificate anteriormente al giorno 1 settembre 1967 ad eccezione dei seguenti immobili:



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- STALLA (F. 13 – p.lla 125 sub. 3) edificata con PERMESSO A COSTRUIRE N. 2 RILASCIATO IL 2/09/1975) per COSTRUZIONE DI UNA STALLA PER BOVINI. Certificato di ABITABILITA' rilasciato IL 02/09/1975 dal Comune di San Quirico d'Orcia.

- FIENILE (F. 13 – p.lla 125 sub. 4) edificata con PERMESSO A COSTRUIRE N. 23 RILASCIATO IL 6/01/1981 per COSTRUZIONE DI UN FIENILE.

La STRADA CAMPESTRE PRIVATA che interessa le P.lle 22-24-125 del Foglio di mappa 22 è stata realizzata con CONCESSIONE EDILIZIA N. 86 DEL 30/03/2004 (richiedente la cui fine lavori è stata dichiarata in data 15/07/2005, relativo COLLAUDO del 24/11/2003 prot. 13806 del 24/11/2003

- 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 della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica;

Dal confronto dello stato accertato al sopralluogo con i titoli edilizi visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Quirico d'Orcia non sono stati riscontrati illeciti edilizi in quanto i due fabbricati edificati dopo l'anno 1967 sono conformi ai progetti concessionari.

In fase di sopralluogo non sono stati riscontrati rifiuti speciali, tuttavia tale riscontro potrebbe non essere del tutto attendibile per la presenza di notevole materiale da smaltire sia all'interno che all'esterno dei fabbricati.

- 15.** Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D. lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (come modificato dall'art. 13 del D. lgs. 3 marzo 2011 n. 28) e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ai sensi di quanto previsto dall'art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.

Ai sensi dell'attuale normativa vigente in materia di Risparmio Energetico i fabbricati oggetto di esecuzione sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto:

- per il fabbricato abitativo sono venute meno le condizioni di Abitabilità poiché non utilizzabile a causa di dissesti statici, di faticenza e inesistenza di elementi strutturali e impiantistici; edificio di fatto collabente la cui utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- gli annessi agricoli sono espressamente esclusi dall'obbligo di tale dotazione dalla normativa vigente.

Ai fini della mancata redazione di APE per l'abitazione dovrà essere espressamente riportato nel decreto di trasferimento la condizione di fabbricato inagibile la cui utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di fatto collabente e privo di ogni dotazione impiantistica.

SOPRALLUOGO DI COGNIZIONE - DESCRIZIONE

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

La sottoscritta ha effettuato il primo sopralluogo di cognizione il giorno *giovedì 11 marzo 2021* congiuntamente all'I.V.G. quale custode del compendio pignorato.

In tale occasione sono stati accertati gli immobili ed iniziate le operazioni peritali di rilevamento degli stessi.

Le operazioni peritali di cognizione sono state riprese il giorno *9 aprile 2021*, in assenza del custode giudiziario, per ultimare la ricognizione dei terreni oggetto di pignoramento.

- 17.** Descrivere, previo accesso unitamente al custode giudiziario se nominato, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione, località, od altro toponimo (ad esempio: case sparse, ecc.), indirizzo (verificandone la correttezza alla luce della toponomastica comunale), numero civico, piano e, laddove esistenti, scala e interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in metri quadrati, confini e dati catastali attuali, eventuali accessori o pertinenze. Indicare la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico.

LA LOCALITA' – LA ZONA:

La proprietà è ubicata nella campagna di San Quirico d'Orcia.

San Quirico d'Orcia è un tipico paese della Valdorcia, costruito in cima a una piccola collina, sopra i resti dell' antico villaggio medioevale di Osenna. Lo stesso si trova a metà strada tra le due località turistiche più famose della Valdorcia: Montalcino e Pienza.

Per la sua posizione sopraelevata offre bellissime viste sui tipici paesaggi naturali che lo circondano. Subito prima di arrivare nel centro abitato percorrendo la SS2 da Siena si possono ammirare gli alberi più fotografati della Toscana.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Dal punto di vista delle infrastrutture il paese presenta i maggiori servizi di prima necessità mentre per il resto ci si deve spostare abbastanza, talvolta fino a Siena, posta a oltre 30 km.

Il paese, ovvero tutta l'area circostante, è molto pregiata dal punto di vista naturalistico tanto che il paesaggio della Val d'Orcia è stato inserito nella World Heritage List dall'Unesco dall'anno 2004, mentre risulta abbastanza carente per ciò che riguardano le infrastrutture e servizi.

Il Podere Pian della Pieve è facilmente raggiungibile percorrendo dapprima la Strada Provinciale 137 proseguendo in direzione nord-est dal cimitero di San Quirico d'Orcia, o dalla strada bianca di Via del Colle.

La proprietà è completamente inserita nel bellissimo paesaggio della Val d'Orcia, purtroppo però la stretta vicinanza dell'attività di recupero e vendita di inerti incide negativamente sul compendio in esame compromettendo il valore della proprietà.

L'azienda agricola *de quo* è composta dal fabbricato principale, e da due annessi agricoli realizzati negli anni 1975-1980.

Completano la proprietà 68.20.14 ha di terreni suddivisi in circa 47 ha di seminativo; circa 4,5 ha di superficie boscata suddivisa a sua volta in piccola parte di bosco alto e bosco ceduo e per la maggior parte in bosco misto (circa 4 ha); circa 10 ha di pascolo cespugliato; circa 1 ha di pascolo; circa 5,5 ha di uliveto con piante di varie età.

I fabbricati rurali, sono composti da:

- ABITAZIONE CON RIMESSA – composta da una porzione di vecchio fabbricato;
- STALLA – Annesso agricolo realizzato nell'anno 1975;
- FIENILE – Annesso agricolo realizzato nell'anno 1980.

ABITAZIONE



L'ABITAZIONE, è costituita da una porzione di edificio bifamiliare, a pianta complessa.

Si sviluppa su due livelli. La struttura è in pietrame fatta eccezione di una parte in laterizio, di epoca più recente e priva di valore architettonico come invece si presenta il resto del fabbricato.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO



La copertura, di tipo a capanna, è in legno e laterizio con sovrastante manto in coppi e tegole alla toscana ed in minima parte in tegole marsigliesi. La gronda è realizzata con mezzane di cotto e mensole in legno; i canali e i pluviali sono in lamiera.

L'accesso all'abitazione avviene da una scala esterna posta sul prospetto lungo strada.

L'INGRESSO è posto nel locale cucina dalla quale si accede ad un piccolo w.c. e una camera. Dallo

stesso vano, attraverso una porta-finestra si accede ad un ampio terrazzo e da una porta, attualmente chiusa, si dovrebbe accedere al resto dell'abitazione composta da quattro camere, un bagno e un disimpegno articolato che collega il tutto.

Attualmente gran parte dell'abitazione è interclusa nell'altra proprietà, così come evidenziato nelle planimetrie di pag. 36.



PORTA RICHIUSA CHE COLLEGA LA CUCINA AL RESTO DELL'ABITAZIONE ATTUALMENTE INTERCLUSA



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

TERRAZZA CON ACCESSO DALLA CUCINA



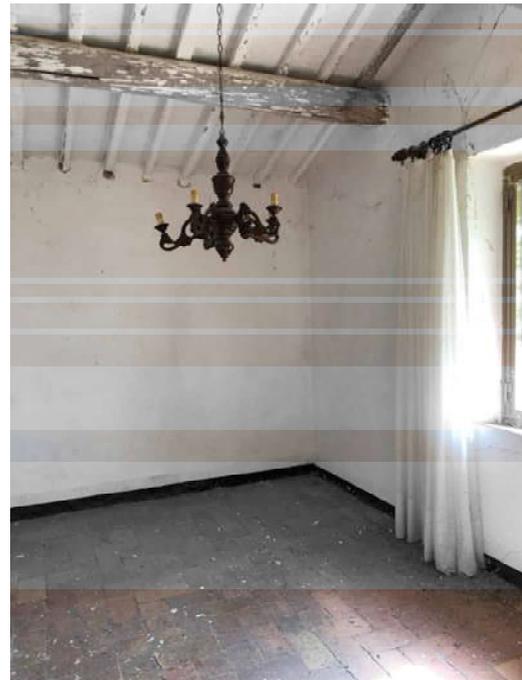
CARATTERISTICHE DI RIFINITURA:

LE CARATTERISTICHE INTERNE dell'abitazione sono originarie tipiche delle abitazioni rurali come le rifiniture.

IL FABBRICATO è dismesso e disabitato da tempo e non può essere abitato se non dopo radicale ristrutturazione edilizia.

Gli *infissi* sono costituiti per lo più da finestre in legno ma allo stato attuale non sono più idonei all'uso, come il portone di accesso.

La *pavimentazione* presente è per lo più in cotto antico fatta eccezione per il vano cucina, ovvero la porzione più nuova, che presenta pavimentazione in graniglia.



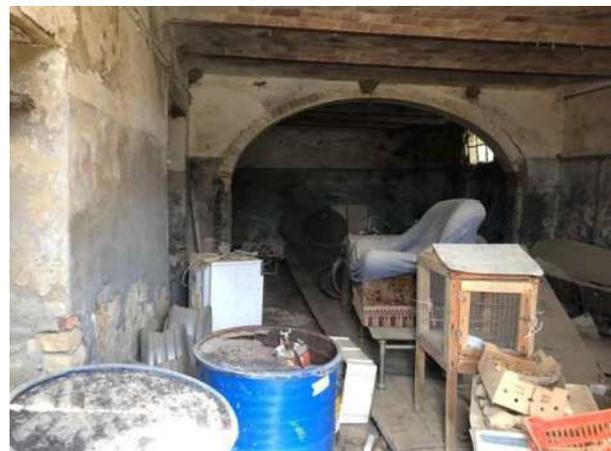


GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO



I LOCALI AL PIANO TERRENO sono composti da più vani accessori ciascuno con ingresso indipendente dall'esterno del fabbricato.





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Le caratteristiche di rifinitura sono quelle tipiche delle ex stalle e locali agricoli con pavimenti in cotto, soffitti a volticine fatta eccezione per la parte più nuova, vicina alla rimessa, che presenta il soffitto intonacato e verosimilmente in laterizio più nuovo. Anche questo piano è del tutto privo di impiantistica.

LA RIMESSA, si presenta in condizioni molto fatiscenti con la copertura crollata.



IL RESEDE ESTERNO, comune con l'altra proprietà, è ampio e circonda tutto il fabbricato, si sviluppa maggiormente sul prospetto frontale del fabbricato, dove è collocato l'ingresso all'altra abitazione.

Davanti alla scala d'ingresso dell'abitazione oggetto di perizia e agli ingressi dei locali al piano terreno è collocata la strada di accesso. Sul distacco davanti alla scala insistono alcuni fabbricati accessori di altra proprietà.





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

IMPIANTI TECNOLOGICI:

Il fabbricato è privo di impianti.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:

Il fabbricato si presenta in condizioni di manutenzione sia interne che esterne, molto precarie e per la sua utilizzazione necessita di una ristrutturazione edilizia importante.

ANNESI RURALI – RIMESSA E FIENILE

Entrambi i fabbricati sono privi di valore architettonico; la stalla presenta struttura in muratura ordinaria di blocchi di cls, mentre il fienile presenta struttura in ferro. La copertura di entrambi è in lastre di cemento-amianto.

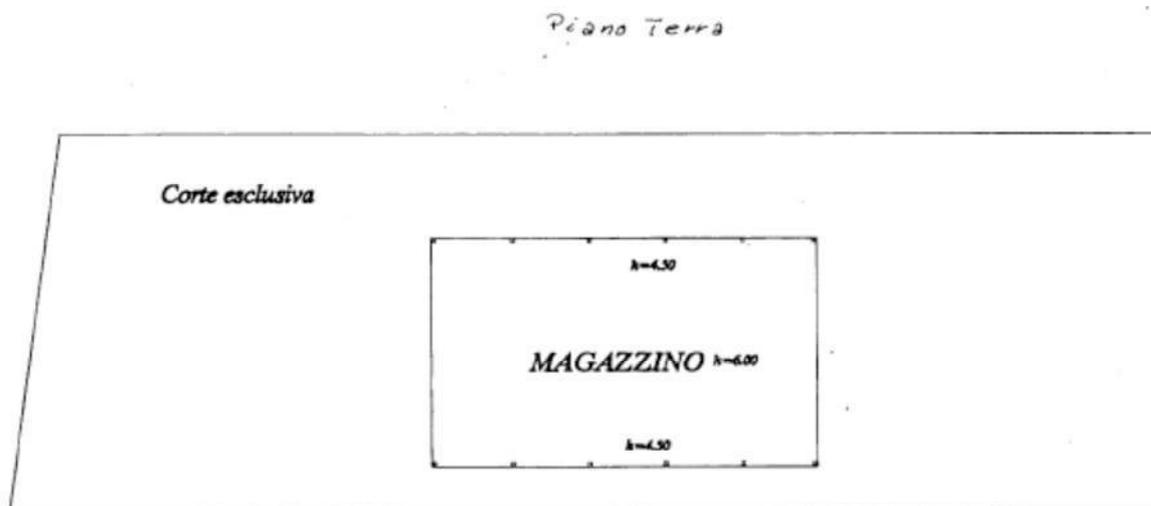
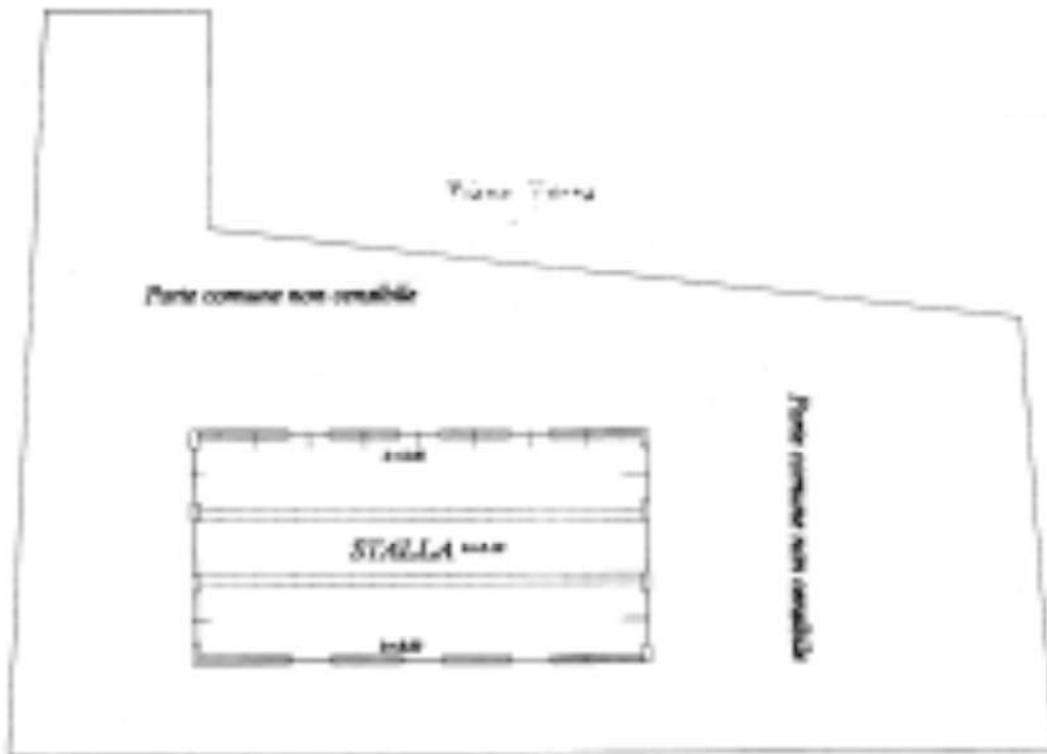




GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Il magazzino contraddistinto con p.lla 125 sub. 2 del Foglio 13 non è stato rinvenuto al sopralluogo in quanto demolito.





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

TERRENI AGRICOLI

I terreni agricoli si estendono complessivamente per 68.20.14 ha suddivisi in circa 47 ha di seminativo; circa 4,5 ha di superficie boscata suddivisa a sua volta in piccola parte di bosco alto e bosco ceduo e per la maggior parte in bosco misto (circa 4 ha); circa 10 ha di pascolo cespugliato; circa 1 ha di pascolo; circa 5,5 ha di uliveto con piante di varie età.

La giacitura degli stessi è di tipo collinare in leggero acclive.



oliveto



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO



seminativo

CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE:

Il complesso immobiliare si presenta nel suo insieme in mediocre stato di conservazione, ovvero:

quanto ai terreni, che sono per lo più in affitto a terzi, sono coltivati ed in buono stato, quanto ai fabbricati invece si precisa che i due annessi sono in normale stato di conservazione, mentre l'abitazione è in pessimo stato, inabitabile ed inutilizzabile se non dopo avervi effettuato un intervento di ristrutturazione.

Al di là delle caratteristiche strutturali e di conservazione si fa presente che mentre le caratteristiche dei terreni, ai fini della loro coltivazione, sono buone, tenuto conto della loro giacitura, accorpamento, viabilità ecc., le caratteristiche dei fabbricati non incidono favorevolmente sulle caratteristiche generali del complesso immobiliare, infatti la vicinanza dei due annessi al fabbricato abitativo rappresentano una nota negativa alla stregua dell'attività di recupero e vendita di inerti posta nelle immediate vicinanze e che addirittura interessa parte dei terreni oggetto di pignoramento; non è inoltre da sottovalutare che il fabbricato principale è interessato solo per una porzione mentre invece per la sua tipologia avrebbe maggiore commerciabilità se la proprietà fosse dell'intero.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE (NETTA) E COMMERCIALE:

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La determinazione della Superficie Commerciale viene calcolata sulla base dei parametri fissati nel Documento Finale stilato dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell’Immobiliare, *associazione che vede la presenza di Confindustria Siena - Sezione Immobiliare, FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Collegio Provinciale di Siena, Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena, Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Siena, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena, Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena*, il quale fissa le modalità di determinazione dei criteri di calcolo per addivenire alla Superficie Commerciale dell’immobile.

Tale documento è stato redatto tenuto conto delle normative vigenti in materia quali il DPR 138/1998, la Norma UNI 10750:2005 che ha revisionato la UNI 10750:1998, il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e le Circolari dell’Agenzia del Territorio.

Detta modalità si sviluppa nella misurazione esatta della superficie netta di ogni ambiente (vani e/o accessori) incrementati del coefficiente pari al 15% per la determinazione della superficie lorda (ovvero della superficie che tiene conto di tutte le murature interne e del 50% di quelle esterne) opportunamente ragguagliata dagli specifici coefficienti correttivi.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE									
UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE	COEFFICIENTI			SUP. COMM.LE
ANNESI RURALI									
STALLA	23,75	x	11,75	= mq	279,06	8%	100%	mq	301,39
FIENILE	20,00	X	11,90	= mq	238,00		100%	mq	238,00
RESEDE	ca.			mq	2150,00				
	di cui			mq	517,00	10%		mq	51,70
	di cui			mq	1633,00	2%		mq	32,66
<i>Totale.....</i>								<i>mq</i>	<i>623,75</i>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....								MQ	623,75



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE									
UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE	COEFFICIENTI		SUP. COMM.LE	
FABBRICATO PRINCIPALE - PERTINENZE AL PIANO TERRENO + RIMESSA									
LEGNAIA	3,53	x	5,90	= mq	20,83	15%	100%	mq	23,95
CANTINA	4,44	x	4,05	= mq	17,98	15%	100%	mq	20,68
CANTINA	4,31	x	5,76	= mq	24,83	15%	100%	mq	28,55
CANTINA	6,42	x	4,97	= mq	31,91	15%	100%	mq	36,69
RIMESSA	4,27	x	5,70	= mq	24,34	15%	100%	mq	27,99
<i>Totale.....</i>					<i>mq 119,88</i>			<i>mq</i>	<i>137,86</i>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE..... MQ								137,86	
FABBRICATO PRINCIPALE - ABITAZIONE PIANO PRIMO									
SOGGIORNO	4,04	x	4,59	= mq	18,54	15%	100%	mq	21,33
DISIMPEGNO	1,95	x	2,80	= mq	5,46	15%	100%	mq	6,28
W.C.	1,00	x	1,94	= mq	1,94	15%	100%	mq	2,23
CAMERA	3,82	x	3,93	= mq	15,01	15%	100%	mq	17,26
SALA	3,80	x	4,32	= mq	16,42	15%	100%	mq	18,88
DISIMPEGNO	1,73	x	1,35	+					
	1,11	x	4,91	= mq	7,79	15%	100%	mq	8,95
BAGNO	1,38	x	1,05	+					
	1,72	x	2,66	= mq	6,02	15%	100%	mq	6,93
CAMERA	3,23	x	3,99	= mq	12,89	15%	100%	mq	14,82
CAMERA	3,15	x	3,85	= mq	12,13	15%	100%	mq	13,95
CAMERA	4,75	x	4,07	= mq	19,33	15%	100%	mq	22,23
<i>Totale.....</i>					<i>mq 115,53</i>				
LOGGIA	2,10	x	1,10	= mq	2,31		35%	mq	0,81
TERRAZZA	4,27	x	4,94	= mq	21,09		25%	mq	5,27
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE..... MQ								138,94	

RIEPILOGO DATI METRICI:

Superficie Utile (netta) abitazione P.1 (FABBR. PRINCIPALE):..... mq. 115,53
 Superficie Utile (netta) Accessori P.1.:..... mq. 23,40
 Superficie Utile (netta) Accessori P.T.:..... mq. 119,88
 SUPERFICIE COMMERCIALE:..... MQ. 276,80

Superficie Utile (netta) STALLA: mq. 279,06
 Superficie Utile (netta)FIENILE: mq. 238,00
 Resede di pertinenza: mq. 2.150,00
 SUPERFICIE COMMERCIALE:..... MQ. 623,75



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CONFINI:

Il compendio immobiliare pignorato confina con:

Quanto sopra salvi più esatti confini e come meglio in fatto.

DATI CATASTALI:

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI SAN QUIRICO D'ORCIA (SI):

- FOGLIO 13 - PARTICELLA 125 **SUB. 2** – CATG. C/2 classe 2 – consistenza 62 mq.
Rendita € 51,23 – Sup.Cat. 70 mq.
- FOGLIO 13 - PARTICELLA 125 **SUB. 3** – CATG. C/6 classe 2 – consistenza 288 mq.
Rendita € 371,85 – Sup.Cat. 317 mq.
- FOGLIO 13 - PARTICELLA 125 **SUB. 4-5 GRAFFATE** – CATG. C/2 classe 1 –
consistenza 227 mq. Rendita € 152,41 – Sup.Cat. 300 mq.

FOGLIO 13 PARTICELLA 125 **SUB. 1** B.C.N.C. ai sub. 2-3 della particella 125;

- FOGLIO 22 - PARTICELLA 21 **SUB. 2** – CATG. A/3 classe U – consistenza 9,5 vani
Rendita € 637,82 – Sup.Cat. 186 mq. totale escluse aree scoperte 178 mq.
- FOGLIO 22 - PARTICELLA 21 **SUB. 3** – CATG. C/6 classe 5 – consistenza 23 mq.
Rendita € 49,89 – Sup.Cat. 31 mq.

FOGLIO 22 PARTICELLA 21 **SUB. 1** B.C.N.C. ai sub. 2-3-4-5-6-7 della particella 21;



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

AL CATASTO DEI TERRENI DEL COMUNE DI SAN QUIRICO D'ORCIA (SI):

FOGLIO 9 - PARTICELLA 3 SEMINATIVO classe 2 -Sup. 00.39.10 R.D. € 9,09 - R.A. € 6,06

FOGLIO 10 - PARTICELLA 4

- A - BOSCO ALTO classe U -Sup. 00.20.21 R.D. € 2,09 - R.A. € 0,31
- B - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.23.79 R.D. € 2,09 - R.A. € 1,97

FOGLIO 10 - PARTICELLA 5

- BOSCO CEDUO classe 2 -Sup. 00.12.60 R.D. € 0,65 - R.A. € 0,39

FOGLIO 10 - PARTICELLA 6 SEMINATIVO classe 2 -Sup. 03.21.10 R.D. € 74,63 - R.A. € 49,75

FOGLIO 10 - PARTICELLA 10

- A - SEMINATIVO classe 2 -Sup. 13.10.92 R.D. € 304,67 - R.A. € 203,11
- B - BOSCO MISTO classe 2 -Sup. 00.14.88 R.D. € 1,15 - R.A. € 0,46

FOGLIO 10 - PARTICELLA 11

- A - BOSCO MISTO classe 2 -Sup. 00.64.98 R.D. € 5,03 - R.A. € 2,01
- B - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.09.12 R.D. € 0,80 - R.A. € 0,75

FOGLIO 10 - PARTICELLA 12 PASCOLO CESPUGLIATO classe U -Sup. 00.14.10 R.D. € 0,73 - R.A. € 0,36

FOGLIO 10 - PARTICELLA 13 PASCOLO CESPUGLIATO classe U -Sup. 00.47.10 R.D. € 2,43 - R.A. € 1,22

FOGLIO 10 - PARTICELLA 14 PASCOLO classe 2 -Sup. 01.27.30 R.D. € 4,60 - R.A. € 1,31

FOGLIO 10 - PARTICELLA 15

- A - BOSCO MISTO classe 1 -Sup. 00.17.96 R.D. € 2,32 - R.A. € 0,56
- B - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.03.84 R.D. € 0,34 - R.A. € 0,32

FOGLIO 10 - PARTICELLA 16 SEMINATIVO classe 3 -Sup. 02.21.80 R.D. € 34,37 - R.A. € 22,91

FOGLIO 10 - PARTICELLA 17

- A - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 01.55.00 R.D. € 13,61 - R.A. € 12,81
- B - BOSCO MISTO classe 2 -Sup. 00.42.50 R.D. € 3,29 - R.A. € 1,32

FOGLIO 10 - PARTICELLA 18

- A - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 07.02.84 R.D. € 61,71 - R.A. € 58,08
- B - BOSCO MISTO classe 2 -Sup. 02.83.86 R.D. € 21,99 - R.A. € 8,80
- C - PASCOLO CESP. classe U -Sup. 03.75.23 R.D. € 19,38 - R.A. € 9,69
- D - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.42.54 R.D. € 3,73 - R.A. € 3,52
- E - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 01.56.63 R.D. € 13,75 - R.A. € 12,94

FOGLIO 10 - PARTICELLA 19 SEMINATIVO classe 3 -Sup. 01.77.80 R.D. € 27,55 - R.A. € 18,37



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- FOGLIO 10 - PARTICELLA 20 SEMINATIVO classe 3 -Sup. 01.84.20 R.D. € 28,54 - R.A. € 19,03
- FOGLIO 10 - PARTICELLA 24 ULIVETO classe 3 -Sup. 00.59.50 R.D. € 10,76 - R.A. € 15,36
- FOGLIO 10 - PARTICELLA 29 BOSCO MISTO classe 1 -Sup. 00.09.70 R.D. € 1,25 - R.A. € 0,30
- FOGLIO 10 - PARTICELLA 30
- A - PASCOLO CESP. classe U -Sup. 01.94.44 R.D. € 10,04 - R.A. € 5,02
 - B - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.78.92 R.D. € 6,93 - R.A. € 6,52
 - C - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.34.84 R.D. € 3,06 - R.A. € 2,88
- FOGLIO 10 - PARTICELLA 31
- A - PASCOLO CESP. classe U -Sup. 01.79.27 R.D. € 8,79 - R.A. € 4,40
 - B - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.12.94 R.D. € 1,14 - R.A. € 1,07
 - C - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.05.99 R.D. € 0,53 - R.A. € 0,49
- FOGLIO 10 - PARTICELLA 32
- A - PASCOLO CESP. classe U -Sup. 01.67.59 R.D. € 8,66 - R.A. € 4,33
 - B - SEMINATIVO classe 4 -Sup. 01.55.41 R.D. € 13,64 - R.A. € 12,84
- FOGLIO 10 - PARTICELLA 33 SEMINATIVO classe 4 -Sup. 00.60.60 R.D. € 5,32 - R.A. € 5,01
- FOGLIO 10 - PARTICELLA 34
- A - SEMINATIVO classe 3 -Sup. 07.61.24 R.D. € 117,94 - R.A. € 78,63
 - B - PASCOLO CESPUG classe U -Sup. 00.10.96 R.D. € 0,57 - R.A. € 0,28
- FOGLIO 10 - PARTICELLA 41 ULIVETO classe 3 -Sup. 02.51.47 R.D. € 45,46 - R.A. € 64,94
- FOGLIO 10 - PARTICELLA 42 ULIVETO classe 3 -Sup. 01.21.83 R.D. € 22,02 - R.A. € 31,46
- FOGLIO 13 - PARTICELLA 39 SEMINATIVO classe 4 -Sup. 01.54.35 R.D. € 0,53 - R.A. € 0,49
- FOGLIO 22 - PARTICELLA 193 SEMINATIVO classe 3 -Sup. 00.38.38 R.D. € 5,95 - R.A. € 3,96
- FOGLIO 22 - PARTICELLA 194 SEMINATIVO classe 3 -Sup. 00.00.19 R.D. € 0,03 - R.A. € 0,02
- FOGLIO 22 - PARTICELLA 196 ULIVETO classe 2 -Sup. 00.19.62 R.D. € 5,57 - R.A. € 6,08
- FOGLIO 22 - PARTICELLA 199 SEMINATIVO classe 3 -Sup. 00.69.56 R.D. € 10,78 - R.A. € 7,18
- FOGLIO 22 - PARTICELLA 200 ULIVETO classe 2 -Sup. 00.17.34 R.D. € 4,93 - R.A. € 5,37
- FOGLIO 22 - PARTICELLA 205 ULIVETO classe 2 -Sup. 00.45.00 R.D. € 12,78 - R.A. €



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

13,94

FOGLIO 22 – PARTICELLA 206 ULIVETO classe 2 –Sup. 00.10.60 R.D. € 3,01 – R.A. € 3,28

MILLESIMI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Sul fabbricato abitativo, seppur suddiviso in due proprietà NON è stato costituito condominio, non è dotato di Regolamento né di Tabelle Millesimali.

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;

Viste le caratteristiche del complesso immobiliare, ovvero la collocazione marginale dei due annessi agricoli rispetto alla maggior parte dei terreni si consiglia la vendita in UNICO LOTTO. Diversamente, nell'ipotesi di due lotti, per un corretto e razionale funzionamento dell'azienda agricola, e per evitare di formare un lotto con fabbricati in esubero, i due annessi agricoli dovrebbero essere inseriti nel lotto dei terreni con ulteriore discapito per l'abitazione che avrebbe sulla strada posta a ridosso di essa un contunuo passaggio di mezzi agricoli.

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;

Il compendio immobiliare è PIGNORATO PER L'INTERO.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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 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;

E' stata effettuata interrogazione finalizzata alla ricerca di eventuali titoli di godimento registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Montepulciano ma l'interrogazione ha dato esito negativo, ovvero è stato riscontrato un contratto di affitto registrato in data 25/09/2002 ed attualmente scaduto: i terreni oggetto del contratto di affitto sono comunque di fatto ancora condotti

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

L'unità immobiliare abitativa al momento del sopralluogo non risulta abitabile.

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;

Sul compendio immobiliare il contratto di locazione n. 932 del 30/03/2006 è scaduto ed INOPPONIBILE ALLA PROCEDURA; poiché di fatto è ancora in essere si precisa che il canone della locazione, tenuto conto dei prezzi correnti per terreni agricoli, per lo più seminativi, senza aiuti comunitari, si aggira intorno a 100-150 €/ha all'anno; quindi, vista la superficie oggetto del contratto summenzionato si ipotizza un canone annuo pari a € 5.000,00.

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 se saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie, ovvero servitù pubbliche), ovvero di usi civici,



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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 delle disposizioni di attuazione al c.p.c..

Sul compendio immobiliare pignorato insistono i seguenti vincoli:

SERVITU' DI ACQUEDOTTO

trascritta il giorno 16/04/2003 – Registro Generale 2198 - Registro Particolare 1428 a favore

Le particelle interessate sono le seguenti:

Catasto Terreni:

- Foglio 13 p.lle 39 (*vedere nota di trascrizione del 16/04/2003 n. 2198 R.G. – n. 1428 R.P. – all. 11*).

SERVITU' PERPETUA DI PASSO PEDONALE E CARRABILE

trascritta il giorno 13/07/2005 – Registro Generale 3421 - Registro Particolare 1991 a favore

Le particelle interessate sono le seguenti:

Catasto Terreni:

- Foglio 22 p.lle 23-24-152-186-187 (soppresse) ora 194-200-196-21-206-240 (*vedere nota di trascrizione del 13/07/2005 n. 3421 R.G. – n. 1991 R.P. – all. 11*).

SERVITU' PERPETUA DI PASSO PEDONALE E CARRABILE

trascritta il giorno 13/07/2005 – Registro Generale 3422 - Registro Particolare 1992 a favore di

Le particelle interessate sono le seguenti:

- Foglio 10 p.lle 10-34 (*vedere nota di trascrizione del 13/07/2005 n. 3422 R.G. – n. 1992 R.P. – all. 11*).

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

trascritto il giorno 04/06/2009 – Registro Generale 2527 - Registro Particolare 1528 a favore

Le particelle interessate sono le seguenti:

Catasto Fabbricati:

-

on di proprietà



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Catasto Terreni:

- Foglio 10, particelle 15-16-17-18-19-20-24-31-32-33-34-41-22
- Foglio 13, particella 39,
- Foglio 22, particelle 193-194-196-199-200-206
- Foglio 10, particella 22 soppressa,
- Foglio 22, particella 163-24-23-152 sopprese
- *(vedere nota di trascrizione del giorno 04/06/2009 n. 2527 R.G. – n. 1528 R.P. – all. 11).*

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 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).

METODI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodi di valutazione riferiti alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. Le procedure e i metodi utilizzati per determinare tale valore devono riflettere le situazioni, i dati e le informazioni del mercato immobiliare.

La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato e alle condizioni dell'immobile da valutare.

I principi e i concetti generali per svolgere una valutazione immobiliare sono espressamente indicati con riferimenti agli standard internazionali e particolari.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. Questo aspetto da individuare passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- L'approccio di mercato, ovvero *il metodo del confronto di mercato* che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio tecnico, ovvero *il metodo finanziario* che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, ovvero *il metodo dei costi* cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

Quanto sopra rappresenta i metodi di valutazione adottati a livello internazionale.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse poiché è quello necessario per poter effettuare la compravendita di immobili o operazioni riconducibili ad essa.

Le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono sostanzialmente di due tipi:

- *la metodologia diretta*, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili a quello da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluriparametrici);

- *la metodologia indiretta*, attuata attraverso procedimenti analitici, si utilizza in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del *valore di mercato*.

In particolare l'utilizzo della metodologia indiretta si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- Il *valore di trasformazione*, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile, ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- Il *valore di surrogazione*, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;

- Il *valore complementare*, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene “accessorio”, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell’intero e quello della porzione residua.

L’utilizzo dell’uno e dell’altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell’estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA APPLICATO E ANALISI DELL’ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Il valore di mercato dell’immobile oggetto di perizia viene stimato applicando ***il Metodo del Confronto di Mercato*** che ha come obiettivo l’aspetto economico del valore di mercato.

La scelta di questo metodo trova fondamento data la presenza di altri immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare e confrontato poi con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

I dati messi a confronto per determinare il più probabile valore di mercato dell’immobile sono i seguenti:

Osservatorio del Mercato Immobiliare della Regione Toscana, aggiornato al giorno 19/04/2021:

San Quirico d'Orcia, con una popolazione di 2.680 abitanti, è un comune della provincia di Siena. Dista circa 36 Km da Siena.

Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

In totale sono presenti in città 120 annunci immobiliari, di cui 116 in vendita e 4 in affitto, con un indice complessivo di 44 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a San Quirico d'Orcia è compreso tra 450 €/m² e 1.350 €/m² per la compravendita e tra 1,8 €/m² mese e 4,4 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.700 €/m²) è di circa il 25% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.300 €/m² ed è anche di circa il 14% inferiore alla quotazione media provinciale (2.000 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 31). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Le quotazioni a San Quirico d'Orcia sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.100 €/m² e 2.300 €/m².

San Quirico d'Orcia ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.700 €/m². Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in sostanziale calo (-4,40%). La contrazione dei prezzi rilevata non è del tutto evidente ed è poco omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato è possibile osservare che tutte le tipologie d'immobili monitorate mostrano un calo negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha registrato il minor deprezzamento è costituita da case indipendenti, che hanno registrato un calo di meno dell' 1%.

Borsinoimmobiliare.it:

pur sapendo che i valori pubblicati sono di tipo "statistico", che gli stessi vengono aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale secondo i principali portali immobiliari nazionali quali:

- Principali portali immobiliari nazionali.
- Agenzia delle Entrate OMI,
- Istat e Banca D'Italia

si evince che nella zona d'interesse per le ville o porzioni di villa (categoria più simile a quella di nostro interesse) si riscontra un prezzo oscillante da un minimo di 879,70 €/mq fino ad un massimo di 1.311,22 €/mq.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

premesso che i prezzi riportati risultano sicuramente più bassi rispetto all'effettivo prezzo di vendita normalmente applicato, si evince che, per il segmento cui appartiene questa tipologia di immobile, il prezzo oscilla da:

abitazioni in ville o villini: € 1.100,00 - € 1.600,00 a mq.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Per i terreni agricoli relativi alla Provincia di Siena gli ultimi valori pubblicati sono quelli dell'anno 2018. La regione agraria di riferimento per il Comune di San Quirico d'Orcia è la n. 7 – Val d'Orcia. I Valori Agricoli Medi d'interesse estrapolati sono i seguenti:

Valori Agricoli medi della Provincia di Siena:

SEMINATIVO:	8.211,00 € AD HA
ULIVETO:	19.093,00 € AD HA
PASCOLO:	1.721,00 € AD HA
PASCOLO CESP.:	1.417,00 € AD HA
BOSCO MISTO:	2.933,00 € AD HA
BOSCO CEDUO:	2.443,00 € AD HA
BOSCO ALTO:	5.045,00 € AD HA

MOTIVAZIONI - VALUTAZIONI:

Visto il compendio immobiliare e considerato che:

- La viabilità per raggiungere il complesso è in buono stato;
- La vicinanza dell'attività di inerti incide negativamente sulla vivibilità del fabbricato per il continuo via vai di mezzi oltre che dal punto di vista paesaggistico;
- Per utilizzare l'abitazione e gli annessi insistenti sul fabbricato principale occorre un intervento importante di ristrutturazione di cui, almeno in parte, da concordare con l'altra proprietà;
- La vendita dell'immobile non viene fatta in regime di libero mercato, bensì trattasi di vendita giudiziale;

Tenuto conto dei valori riportati precedentemente
si ritiene giusto ed equo attribuire al compendio immobiliare *de quo* il seguente valore di mercato:



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

FABBR. PRINCIPALE - ABITAZIONE	mq.	138,94	x	€ 700,00	=	€ 97 258,00
FABBR. PRINCIPALE - ANNESSI A.	mq.	137,86	x	€ 400,00	=	€ 55 144,00
STALLA	mq.	301,39	x	€ 300,00	=	€ 90 417,00
FIENILE	mq.	238,00	x	€ 180,00	=	€ 42 840,00
RESEDE STALLA E FIENILE	mq.	2150,00	x	€ 5,00	=	€ 10 750,00
TERRENI AGRICOLI - ULIVETO	Ha	5,2536	x	€ 19 100,00	=	€ 100 343,76
TERRENI AGRICOLI - SEMINATIVO	Ha	47,2110	x	€ 8 250,00	=	€ 389 490,75
TERRENI AGRICOLI - BOSCO MISTO	Ha	4,3388	x	€ 2 950,00	=	€ 12 799,46
TERRENI AGRICOLI - BOSCO CEDUO	Ha	0,1260	x	€ 2 450,00	=	€ 308,70
TERRENI AGRICOLI - BOSCO ALTO	Ha	0,2021	x	€ 5 050,00	=	€ 1 020,61
TERRENI AGRICOLI - PASCOLO	Ha	1,2730	x	€ 1 750,00	=	€ 2 227,75
TERRENI AGRICOLI - PASC. CESP.	Ha	9,7969	x	€ 1 450,00	=	€ 14 205,51
VALORE DI MERCATO TOTALE.....						€ 816 805,53

Alla cifra sopra determinata è da decurtare una cifra non inferiore a € 16.000,00 per la presenza di coperture in eternit nei due annessi agricoli (stalla e fienile).

VALORE BASE ASTA: € 800.000,00

4) CONCLUSIONI

Ritenendo assolto l'incarico, la sottoscritta rimette la presente consulenza tecnica rendendosi disponibile a eventuali chiarimenti e ringraziando la S.V. *Ill/ma* per la fiducia accordatale.

Montepulciano, 20 aprile 2021

IL TECNICO ESPERTO
Geom. Laura Pieroni

ALLEGATI

1. planimetrie catastali F. 13 – p.lla 125 sub. 3 e sub. 4-5 graffati (annessi rurali)
2. elaborato planimetrico F. 13 – p.lla 125
3. planimetrie catastali F. 22 – p.lla 21 sub. 2 e sub. 3 (Abitazione e rimessa)
4. elaborato planimetrico F. 22 – p.lla 21
5. titolo provenienza Rep. 25454 – Racc. 9843 del 7 agosto 2002
6. titolo provenienza Rep. 26478 – Racc. 10316 del 17 dicembre 2002
7. visura catastale



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

8. ispezione ipotecaria
9. certificato destinazione urbanistica - CDU
10. titoli autorizzativi
11. trascrizioni vincoli e servitù
12. documentazione fotografica
13. ricevuta consegna alle parti