

All'Ill.mo Giudice D.ssa Barbara Perna
TRIBUNALE DI MONTEPULCIANO
Via Voltaia nel Corso n°14
53045 MONTEPULCIANO (SI)

PROCEDURA ESECUTIVA N° 100/10

Promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO “F”

(ex-lotto B ed ex-lotto E riuniti)

Il sottoscritto Geom. Loris Peruzzi, con studio tecnico in Torrita di Siena, via Marche, n.4, iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Siena, con il n. 1156, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Tribunale di Montepulciano nella persona del Giudice Dott.ssa Barbara Perna, nell'esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] assumeva l'incarico nell'udienza del giorno 13/04/2011, prestando giuramento di rito dinnanzi al Giudice che gli poneva i sotto elencati quesiti, concedendo il termine iniziale di 120 giorni per il deposito della relativa perizia tecnica, ed ulteriori 60 giorni concessi a seguito di richiesta di proroga depositata dal sottoscritto in data 26 luglio 2011.

PREMESSA

A seguito di richiesta specifica del Giudice Esecutore Dott.ssa Barbara Perna nell'udienza del giorno 30.11.2011, il sottoscritto ha provveduto alla riunione dei due lotti ex B ed ex E precedentemente formati.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO A

Verificare, preliminarmente, in qualità di ausiliario del giudice la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice i documenti mancanti o inidonei (anche in evasione al quesito sub e) compilando apposito modulo di verifica documentazione fornito dall'ufficio unitamente al presente conferimento di incarico;

All'interno del fascicolo è presente l'istanza di vendita depositata in cancelleria il 30 Novembre 2010, successivamente risulta depositata la certificazione notarile in data 7 gennaio 2011 e, quindi, entro il termine di quanto disposto dall'ex art. 567 c.p.c. ovvero 120 giorni dal deposito del ricorso contenente l'istanza di vendita.

La documentazione depositata, consiste, nella certificazione notarile redatta dall'Avv. Antonio Zorzi, Notaio in Siena, rispondente a quanto richiesto dall'art. 567 c.p.c.. Tale certificazione si estende oltre il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

QUESITO B

Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Sono oggetto di pignoramento terreni e fabbricati attualmente dati in affitto [REDACTED] s.s. e di proprietà degli stessi titolari, oltre alla [REDACTED], ciascuno per i propri diritti e quote.

Vista la conformazione naturale e giuridica del compendio pignorato, si procede per la vendita alla formazione di n° 4 lotti distinti.

LOTTO "F" (ex-lotto B ed ex-lotto E riuniti)

N° 2 fabbricati destinati ad abitazione con accessori e fienile e terreni ad uso agricolo di proprietà di [REDACTED] per la quota di $\frac{3}{4}$ e [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$, siti nel comune di Castiglione d'Orcia, Fraz. Gallina, Loc Valdilunga, identificati al:

Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune al:

- **foglio 20** p.lla 88:
 - sub.1 (BCNC ai sub. 2-3-4 Piazzale e Camminamenti);
 - Sub. 2 cat. A/7 (Abitazione), classe 2, consistenza 15 vani, rendita 2.130,38 Euro;
 - sub. 3 cat. C/2 (Magazzino), classe 2, consistenza 36 mq., rendita 42,76 Euro;
 - sub. 4 cat. in corso di costruzione;
 - sub. 5 cat. D/10 (Annesso Rurale), rendita 1.300,00 Euro;
 - sub. 6 resede esclusivo del sub. 5;
 - sub. 7 (BCNC a tutti i sub. Resede);

Catasto Terreni dello stesso Comune al:

- **foglio 20** p.lle 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 24, 26, 35, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 89, 90, 91, 93, 95;
- **foglio 32**, p.lle 1, 2, 18, 19, 20, 21

Confini: [REDACTED]

[REDACTED] Fiume Orcia, salvo se altri.

Esattamente il [REDACTED] acquista $\frac{1}{2}$ della proprietà in separazione dei beni e $\frac{1}{2}$ in comunione legale dei beni con la moglie [REDACTED]

QUESITO C

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si

trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Il lotto è composto da due fabbricati destinati uno ad abitazione ed accessori del [REDACTED] [REDACTED] che vi abita con la sua famiglia e uno a fienile, oltre a terreni ad uso agricolo della superficie di 54.62.34 mq circa con qualità seminativo.

Il compendio è ubicato in Località Valdilunga, zona prettamente rurale, ed è ben raggiungibile dalla Strada Statale Cassia, direzione Siena, percorrendo la strada bianca posta a destra al km. 175,800 ca. a circa 3 km dalla frazione Gallina, piccolissima frazione che non offre alcun tipo di servizio. Lo stesso è interamente collocato in zona montana e svantaggiata ai sensi dell'art. 3 paragrafo 4 della Direttiva CEE 75/268 del 28 aprile 1975 e inseriti negli elenchi allegati alla Direttiva n. 75/273/CEE. I terreni attualmente, fatta eccezione di un piccolo orto ad uso familiare, sono tutti condotti dall' [REDACTED] [REDACTED] seguito di contratto di affitto di fondo rustico del giorno 01.01.2004; stessa cosa per il fienile.

I terreni sono collocati ad un' altitudine compresa tra 280 e 305 mt. circa sul livello del mare e sono di natura per lo più argillosa.

Sotto il profilo agronomico trattasi di terreni mediamente fertili, poco profondi e pertanto idonei per le coltivazioni arboree ed erbacce tipiche della zona quali cereali, leguminose, foraggiere, vigneti ed oliveti.

Attualmente i terreni sono coltivati per lo più con colture estensive da granella quali grano duro e da rinnovo quali trifoglio.

Catastalmente i terreni risultano suddivisi in:

- seminativi Ha 54.28.24
- seminativo arb. Ha 00.34.10

per un totale di Ha 54.62.34

Il **fabbricato ad uso abitativo** è costituito da un vecchio casale in pietra e mattoni, tipico della zona, recentemente ristrutturato. Lo stesso si sviluppa su due livelli fuori terra, di cui il piano primo è formato dall'abitazione vera e propria mentre il piano terreno è formato da locali abitativi accessori.

Al piano primo si accede da una scala interna con accesso dal portoncino principale dell'abitazione collocato in un ampio portico ed è composto da un ampio vano giorno suddiviso da tre archi in mattoni a faccia vista in zona pranzo, cucina, soggiorno e studio; zona notte composta da disimpegno, due bagni, tre camere di cui una comunicante con un ampio portico.

Al piano terreno si accede dallo stesso portoncino di accesso al piano primo ed è composto da un'ampia taverna, un disimpegno, un bagno ed un ripostiglio.

In aderenza al fabbricato è in corso di costruzione un piccolo vano ad uso di centrale termica.

I locali accessori, quali lavanderia, centrale termica e magazzino, tutti posti al piano terreno, hanno accesso direttamente dall'esterno.

Il piano primo ha un'altezza interna di 2.90 ml per la zona notte e 3.00 ml per la zona giorno; il piano terreno ha altezza variabile da 2.50 ml a 2.60 ml per la taverna; 2.80 ml per il disimpegno, bagno e centrale termica; da 3.60 ml a 2.35 ml per il locale sgombero; da 3.00 ml a 2.05 ml per il magazzino.

La superficie netta dell'abitazione è pari a circa 357.00 mq, mentre quella degli accessori è pari a circa 17.00 mq + circa 36.00 mq per i due porticati, circa 36.00 mq per il magazzino, circa 5.50 mq per il locale in corso di costruzione.

Le caratteristiche di rifinitura sono di tipo ordinario ma consone con la tipologia del fabbricato; le pareti e soffitti del piano primo intonacati e tinteggiati i pavimenti della zona giorno e dei bagni in piastrelle di ceramica come i rivestimenti di cucina e bagno, mentre i pavimenti delle camere in parquet; il soffitto del piano terreno è in legno e mezzane e il pavimento in cotto.

Le porte e le finestre sono tutte in legno come gli sportelloni del piano primo.

L'immobile è fornito di impianto idrico e impianto di riscaldamento con terminali in alluminio al piano primo e ventilconvettori al piano terreno con caldaia a gas.

Per gli impianti tecnologici non sono state reperite le necessarie certificazioni di conformità e dal controllo effettuato in occasione del sopralluogo sembrerebbe non a norma l'impianto termico. Per il suo adeguamento si presume una spesa di circa 9.000,00 euro.

La struttura portante verticale del fabbricato è realizzata in muratura mista, i solai parte sono in legno e parte in laterizio, il manto di copertura in tegole e coppo di laterizio, i marciapiedi realizzati su parte del perimetro del fabbricato sono per lo più pavimentati, le facciate esterne sono in muratura a faccia vista.

Trattandosi di edificio monofamiliare non c'è né amministratore né regolamento condominiale, pertanto nessuna spesa condominiale.

Complessivamente le unità immobiliari, le strutture e le finiture sono in buone condizioni di conservazione ad eccezione di alcune lesioni presenti nell'immobile.

Sulla stessa particella del fabbricato adibito ad abitazione, precedentemente descritto, è collocato un **fienile** realizzato con struttura portante metallica e copertura in lastre ondulate di eternit, presumibilmente contenente amianto.

L'altezza dello stesso varia da 5.00 ml a 6.30 ml, la superficie netta è circa mq 290.00 mq.

Complessivamente la struttura è in buone condizioni di conservazione.

Superficie Commerciale

La Superficie lorda del fienile è pari a 309 mq.

La superficie commerciale dell'abitazione è pari a mq 499,50, determinata come da tabella sottostante, moltiplicando la superficie lorda, comprensiva delle murature interne e delle perimetrali per il coefficiente correttivo.

Piano	Destinazione	mq		coefficiente	=	mq	
1°	abitazione	218,00	X	100%	=	218,00	
PT-1	porticati	65,00	X	35%	=	22,75	
T	accessori (taverna, rip. ecc.)	233,00	X	50%	=	116,50	
T	lavanderia	39,00	X	20%	=	7,80	
T	C.T.	19,00	X	15%	=	2,85	
T	magazzino	48,00	X	50%	=	24,00	
T	resede	5380	X	2%	=	107,60	
Totale superficie commerciale						=	499,50

QUESITO - D

Procedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione

Terreni agricoli identificati al Catasto Terreni del Comune di Castiglione d'Orcia al:

- **foglio 20** p.lle 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 24, 26, 35, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 89, 90, 91, 93, 95;
- **foglio 32**, p.lle 1, 2, 18, 19, 20, 21

il tutto qui di seguito meglio indicato in tabella:

Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
20	1	seminativo	3	640	€ 0,63	€ 0,66
20	2	seminativo	4	19410	€ 11,03	€ 16,04
20	3	seminativo	3	1700	€ 1,67	€ 1,76
20	4	seminativo	3	4870	€ 4,78	€ 5,03
20	5	seminativo	3	12940	€ 12,70	€ 13,37
20	7	seminativo	2	8720	€ 13,51	€ 13,51
20	8	seminativo	3	7870	€ 7,72	€ 8,13
20	9	seminativo	2	8270	€ 12,81	€ 12,81
20	10	seminativo	3	22170	€ 21,75	€ 22,90
20	11	seminativo	3	1680	€ 1,65	€ 1,74
20	12	A seminativo	3	11180	€ 10,97	€ 11,55
20	12	B semin arbor	2	3370	€ 6,09	€ 5,22
20	13	seminativo	3	9680	€ 9,50	€ 10,00
20	14	seminativo	3	7810	€ 7,66	€ 8,07
20	15	seminativo	3	2660	€ 2,61	€ 2,75
20	16	seminativo	2	8370	€ 12,97	€ 12,97
20	24	seminativo	3	32480	€ 31,87	€ 33,55
20	26	seminativo	3	11340	€ 11,13	€ 11,71
20	35	seminativo	3	8410	€ 8,25	€ 8,69
20	38	seminativo	3	1440	€ 1,41	€ 1,49
20	40	seminativo	3	1620	€ 1,59	€ 1,67

20	41	seminativo	4	9980	€	5,67	€	8,25
20	42	seminativo	4	6160	€	3,50	€	5,09
20	43	seminativo	4	1820	€	1,03	€	1,50
20	44	seminativo	3	970	€	0,95	€	1,00
20	45	seminativo	3	29830	€	29,27	€	30,81
20	49	seminativo	2	8570	€	13,28	€	13,28
20	50	seminativo	2	3340	€	5,17	€	5,17
20	51	seminativo	3	2530	€	2,48	€	2,61
20	52	seminativo	2	6720	€	10,41	€	10,41
20	53	seminativo	2	2400	€	3,72	€	3,72
20	54	seminativo	2	10560	€	16,36	€	16,36
20	55	seminativo	3	12980	€	12,74	€	13,41
20	56	A seminativo	3	2370	€	2,33	€	2,45
20		B semin arbor	2	40	€	0,07	€	0,06
20	57	seminativo	3	5640	€	5,53	€	5,83
20	58	seminativo	3	3240	€	3,18	€	3,35
20	59	seminativo	3	3720	€	3,65	€	3,84
20	60	seminativo	3	1230	€	1,21	€	1,27
20	61	seminativo	2	3840	€	5,95	€	5,95
20	62	seminativo	2	1160	€	1,80	€	1,80
20	63	seminativo	3	3880	€	3,81	€	4,01
20	64	seminativo	3	340	€	0,33	€	0,35
20	65	seminativo	3	890	€	0,87	€	0,92
20	66	seminativo	3	1040	€	1,02	€	1,07
20	67	seminativo	3	3780	€	3,71	€	3,90
20	68	seminativo	3	6640	€	6,52	€	6,86
20	69	seminativo	3	3820	€	3,75	€	3,95
20	89	seminativo	3	63	€	0,06	€	0,07
20	90	seminativo	3	21	€	0,02	€	0,02
20	91	seminativo	3	29682	€	29,13	€	30,66
20	93	seminativo	3	8291	€	8,14	€	8,56
20	95	seminativo	3	507	€	0,50	€	0,52
32	1	seminativo	3	23480	€	23,04	€	24,25
32	2	seminativo	3	86840	€	85,21	€	89,70
32	18	seminativo	3	13890	€	13,63	€	14,35
32	19	seminativo	3	21000	€	20,61	€	21,69
32	20	seminativo	3	19950	€	19,58	€	20,61
32	21	seminativo	3	18390	€	18,05	€	19,00

per un totale di Ha 54.62.34 R.D.€ 558,58 - R.A. € 590,27;

Fabbricati identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione d'Orcia al:

- **foglio 20** p.lla 88:
 - sub.1 (BCNC ai sub. 2-3-4 Piazzale e Camminamenti);
 - Sub. 2 cat. A/7 (Abitazione), classe 2, consistenza 15 vani, rendita 2.130,38 Euro;
 - sub. 3 cat. C/2 (Magazzino), classe 2, consistenza 36 mq., rendita 42,76 Euro;
 - sub. 4 cat. in corso di costruzione;
 - sub. 5 cat. D/10 (Annesso Rurale), rendita 1.300,00 Euro;
 - sub. 6 resede esclusivo del sub. 5;
 - sub. 7 (BCNC a tutti i sub. Resede);

INTESTAZIONE CATASTALE



I dati catastali del lotto sono corrispondenti a quelli riportati nell'Atto di Pignoramento ad eccezione della particella 70 del Foglio 20 che non è stata indicata, tuttavia il totale della superficie dei terreni pignorati è comprensiva di detta particella, in quanto le particelle che l'hanno originata (46 e 48) sono state considerate con la loro superficie originaria antecedente alla presentazione del Mod. 29 n°21/88 (Variazione del 27.01.1988 n° 340 in atti dal 26.06.2001).

Nel corso degli accertamenti tecnici di cui alla presente relazione sono state effettuate alcune variazioni catastali per l'accatastamento dei fabbricati. E' stato presentato il necessario Tipo Mappale per la creazione della particella da trasferire al Catasto Fabbricati. Tale variazione ha interessato le particelle 6, 46, 47, 48, 70 del F. 20 del Catasto Terreni che sono state soppresse dando origine alla particella 88 del Catasto Fabbricati ed alle particelle 89, 90, 91, 93 e 95 del Catasto Terreni.

Le planimetrie catastali presenti agli atti sono attualmente conformi allo stato di fatto degli immobili in cui si trovano.

QUESITO – E

Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati;

Il lotto attualmente risulta di piena proprietà di [REDACTED] per la quota di $\frac{3}{4}$ e [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$, ai quali sono pervenuti per Atto di Compravendita a rogito Notaio Cambiaggi di Siena, in data 28/12/1993, Rep. 4975/1719, registrato a Siena, il 14/01/1994, al n. 187 vol. 21, trascritto il 19/01/1994 a Montepulciano al n. 165 R.P.; precisamente [REDACTED] vende a [REDACTED] come bene personale con il consenso del coniuge [REDACTED] i diritti di $\frac{1}{2}$ della Piena Proprietà degli immobili.

Ai [REDACTED], per la quota indivisa per $\frac{1}{2}$ ciascuno, sono pervenuti per Atto di Compravendita a rogito notaio Caroti di Montepulciano, in data 23/09/1981 Rep. 29457/10120 registrato il 25/09/1981 a n. 1612 vol. 153, trascritto a Montepulciano il 25/09/1981 n. 2583 R.P., da [REDACTED]
[REDACTED]

VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE

Fatta eccezione per le variazioni colturali, che hanno interessato gran parte delle particelle catastali, le variazioni significative sono le seguenti:

Foglio 20 p.lle 46 e 48: con Variazione del 27.01.1988 n° 340 in atti dal 26.06.2001, Mod. 29 n° 21/88, dette particelle sono state variate per la creazione della particella 70 ora parte della particella 88.

Foglio 20 p.lla 6, 46, 47, 48, 70: sono state interessate da Tipo Mappale del 20/09/2011 n. 115683 in atti dal 20/09/2011. Con tale variazione sono state soppresse dette particelle ed originato le nuove particelle 89, 90, 91, 93 e 95 rimaste al Catasto Terreni e particella 88 trasferita al Catasto dei Fabbricati.

QUESITO - F

Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, in particolare, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare nel termine di gg. 120 dall'aggiudicazione, se dunque gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 o dall'art. 17 comma 5 della legge n. 47/1985 e successive modifiche, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, inoltre, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica

Dalla ricerca presso gli archivi storici del comune di Castiglione d'Orcia sono emersi i seguenti risultati:

FABBRICATO AD USO ABITATIVO

L'immobile è stato realizzato precedentemente al 1 settembre 1967, successivamente è stato interessato dalle seguenti autorizzazioni:

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili **n. 27 del 15/05/1987** per ripristino, consolidamento e modifiche di un fabbricato rurale; con prot. 3984 VI 1/4 del 6/4/87, la commissione Beni Ambientali nella qualità della Comunità Montana ha espresso parere favorevole; con prot. 4042 del 17/07/1987 è stato eseguito il deposito presso l'ufficio del Genio Civile di Siena in data; *all'interno della pratica comunale non è presente la cartolina di inizio lavori.*
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili **n. 31 del 06/06/1990**, quale variante alla concessione n. 27 del 15/05/1987; con prot. 15/45 VI ¼ del 02/01/1989 la commissione dei Beni Ambientali nella qualità della Comunità Montana ha espresso parere favorevole;

- In data 17/07/1989 è stata depositata la relazione finale ed attestato di rispondenza delle opere eseguite alla normativa antisismica per la pratica n.4042.
- In data **27/12/1993 n. 83** viene rilasciata proroga di un anno per l'esecuzione dei lavori di cui alla Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n. 31 del 06/06/1990.
- Autorizzazione **n.85 del 15/10/01994** per la costruzione di un cancello d'ingresso, *alla quale pratica non è seguito cartolina di inizio e fine lavori.*
- Concessione edilizia in sanatoria (Legge 28/02/1985 n.47) n. **234/1994** tendente ad ottenere la sanatoria dell'abuso edilizio costituito in ampliamento abitazione rurale, rilasciata il 17/10/1994.
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistica ed edilizia **n. 127 del 05/12/1995** per i lavori di costruzione portico sul fronte abitazione rurale, alla quale pratica è seguita la sola comunicazione di accettazione del direttore dei lavori.
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia **n. 128 del 05/12/1995** per rinnovo Concessione Edilizia n. 31/1190, limitatamente alla variante, per lavori mai eseguiti, *alla quale pratica è seguita la sola comunicazione di accettazione del direttore dei lavori.*
- Autorizzazione Edilizia **n.9 del 23/03/1999** per realizzazione di un bagno, di una centrale termica e piccole modifiche esterne, *alla quale pratica è seguita la sola comunicazione di accettazione del direttore dei lavori.*
- Domanda per installazione impianto GPL del 12/12/1991 prot. 6956, **pratica n. 14/92**, con parere favorevole della commissione edilizia comunale del 13/01/1992 n.15, a detta pratica è seguita la conformità di corretta esecuzione dei lavori da parte del direttore dei lavori in data 24/03/1992 prot. 1844, *alla stessa è seguito il parere favorevole da parte dei Vigili del Fuoco del 10/06/1993 con la prescrizione di richiesta di sopralluogo della quale non risulta traccia.*

FIENILE

Il fienile è stato edificato a seguito di concessione per l'esecuzione dei lavori edili rilasciata dal Sindaco del comune di Castiglione d'Orcia **n. 33 del 23/07/1982** alla quale è seguita la variante **n. 33 del 5/06/1986**, di cui *non è stata reperita cartolina di inizio lavori ma solo quella di fine lavori del 22/08/1986* in cui si indicava che in data 16/07/1986 venivano ultimati i medesimi.

E' stato depositato il collaudo statico presso l'ufficio del Genio Civile di Siena il 5/09/1989 pratica n. 2303.

In data 08/08/1985 è stata richiesto il Permesso d'Uso ma lo stesso non è stato rilasciato in quanto doveva essere integrata la pratica con la ricevuta di denuncia del fabbricato al N.C.E.U. e doveva essere effettuato il sopralluogo dall'ufficiale sanitario e dal tecnico comunale.

Dai sopralluoghi effettuati, sono emerse le seguenti difformità edilizie rispetto agli atti autorizzativi,

- realizzazione di marciapiede su parte del perimetro del fabbricato;
- diversa posizione di alcune tramezzature interne e diverso spessore degli stessi;
- Aumento di volume dovuto alla realizzazione del porticato esterno di maggiore superficie, nonché difformità di sagoma (lieve);
- Ampliamento di volume relativo alla costruzione (non ancora ultimata) di una Centrale Termica;
- Diversa collocazione del Fienile;
- Modifiche al tratto della strada vicinale di Valdilunga.

Le difformità di cui sopra sono state realizzate presumibilmente contestualmente all'esecuzione dei lavori autorizzati, ad eccezione dell'ampliamento dovuto alla costruzione della centrale termica (in corso di costruzione). Le stesse possono essere sanate, previo pagamento dei dovuti oneri, ai sensi della Legge Regionale n° 1 del 2005 modificata, con il costo sotto indicato ad eccezione della centrale termica in corso di costruzione.

IPOTESI DI COSTO PER LA SANATORIA

- Opere non valutabili in termine di superficie e volume
(si applica la sanzione pari al costo dell'aumento del doppio del valore venale calcolato sulla base computo metrico relativo alle opere difformi) realizzate sull'abitazione:

a stima (€ 5.000,00 x 2) = € 10.000,00
- Aumento di volume per realizzazione portico abitazione in difformità:

mc. 15 ca. x (€ 33,16 x 2) = € 994,80
- Opere non valutabili in termine di superficie per difformità portico abitazione

(si applica la sanzione pari al costo dell'aumento del doppio del valore venale calcolato sulla base computo metrico relativo alle opere difformi):

a stima (€ 1.000,00 x 2) = € 2.000,00

- Opere non valutabili in termine di superficie per difformità

Posizionamento fienile

€ 516,00

Totale arrotondato: € 13.500,00

NOTA:

- si omette il calcolo degli oneri per la sanatoria della C.T. in corso di costruzione in quanto dal colloquio effettuato con il tecnico del Comune di Castiglione d'Orcia, trattandosi di un parere discrezionale, così come per la sanatoria del portico, mentre sembra fattibile quest'ultimo non lo sembra affatto per l'altra.
- SI OMETTONO GLI ONERI DI DERURALIZZAZIONE (pari a circa € 86.543,00) POICHE' TUTTO IL LOTTO E' DA CONSIDERARE AZIENDA AGRICOLA, FERMO RESTANDO I REQUISITI SOGGETTIVI ED OGGETTIVI CHE L'ACQUIRENTE DEVE AVERE PER MANTENERE RURALI I FABBRICATI.

Al costo di cui sopra è da aggiungere:

- circa € 7.500,00 quale onorario tecnico per la presentazione di Sanatoria Edilizia;
- circa € 1.500,00 quale onorario per regolarizzazione catastale;
- circa € 2.500,00 per demolizione C.T. abusiva.

Sia il fabbricato abitativo che il fienile sono sprovvisti di Abitabilità/Agibilità.

QUESITO - G

Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Tutto il lotto risulta in affitto all' [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di affitto di fondi rustici stipulato in data 01/01/2004, registrato a Montepulciano presso l'Agenzia delle Entrate in data 20 gennaio 2004 n. 203, Serie 3, per la durata di anni quindici, ovvero fino al 1/01/2019.

Al momento del sopralluogo l'abitazione risulta abitata dai [REDACTED] che vi risiedono insieme alla loro figlia e alla sua famiglia. Il fienile è utilizzato a fini agricoli dalla società affittuaria così come i terreni ad eccezione di una piccola parte di quest'ultimi usati per orto familiare.

QUESITO – H

Specificare, in collaborazione con il custode giudiziario, dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

(In particolare restano a carico dell'acquirente:

- 1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;*
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale*

Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- 1) Iscrizioni*
 - 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*
 - 3) Diffformità urbanistico-edilizie*
 - 4) Diffformità catastali*
-

A tutt'oggi gli immobili risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudiziali, privilegi di qualsiasi natura, nonché da privilegi fiscali e da ogni e qualsiasi altro onere o peso, ad eccezione di quanto segue che dovranno essere cancellate a cura e spese della procedura:

- Ipoteca Volontaria del 03/06/1997 R.P. 310 a favore di Istituto Nazionale di Credito Agrario s.p.a. contro [REDACTED]
- Ipoteca Volontaria del 04/07/2000 R.P. 501 a favore di Istituto Nazionale di Credito Agrario s.p.a. contro [REDACTED]
- Ipoteca Volontaria del 21/10/2002 R.P. 970 a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro [REDACTED]
- Ipoteca Volontaria del 14/04/2003 R.P. 428 a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro [REDACTED]
- Pignoramento immobiliare trascritto il 22/11/2010 R.P. 3009, a favore MPS Capital Services s.p.a. contro [REDACTED]

Sui presenti immobili sono altresì presenti le seguenti iscrizioni (ipoteche volontarie) relative a prestiti agrari per macchine e attrezzi agricoli con durata di 5 anni, non rinnovate né cancellate.

Iscrizione Contro del 16/11/1984, R.P. 694;

Iscrizione Contro del 16/11/1984, R.P. 695;

Iscrizione Contro del 22/06/1988, R.P. 655;

Aggiornamento ipotecario a tutto il giorno del 17.05.2011.

Al momento della vendita, a cura dell'acquirente e a spese della procedura dovranno essere altresì regolarizzate le seguenti difformità:

- Difformità urbanistico – edilizie per un costo complessivo di circa € 21.000,00 (oneri ed onorario tecnico).
- Difformità catastali (redazione di nuovo Tipo Mappale a seguito di demolizione della C.T. e soppressione della unità immobiliare costituita attualmente in corso di costruzione) per un costo complessivo di circa € 1.500,00.
- Demolizione delle parti abusive per un costo complessivo di circa € 2.500,00.

- Modifica dell'impianto termico in quanto la caldaia esistente (che è già stata collocata nella centrale termica ancora da ultimare) dovrà essere collocata altrove. Il tutto per un costo presumibile di circa € 4.000,00.
- Sostituzione copertura in eternit per un costo presumibile di circa € 13.000,00.

QUESITO - I

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso;

I beni in oggetto non ricadono in suolo demaniale.

QUESITO - J

Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati;

Il compendio pignorato non è interessato da tali gravami.

QUESITO - K

Fornire, in collaborazione con il custode giudiziario, ogni informazione concernente:

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- 4) *eventuali cause in corso;*

Gli immobili non sono interessati da tali oneri.

QUESITO - L

ATTENZIONE: Nella sola ipotesi in cui non si siano riscontrati nel corso degli accertamenti di cui ai capi che precedono ostacoli alla procedibilità della vendita ed alla alienabilità dei beni staggiti:

*Procedere alla **valutazione complessiva dei beni**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, **con esplicita specificazione delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima(riferimenti del borsino immobiliare ed indicazione nominativa delle agenzie immobiliari consultate)** ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, **con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale;***

Esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, specificando e distinguendo i vari fattori di incremento e decremento del valore:

lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso),

precisando in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, nonché per eventuali spese condominiali insolute;

indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

APPLICHI infine a tale valore finale una ulteriore decurtazione pari al 15% per le inferiori garanzie civilistiche fornite all'acquirente in sede di vendita pubblica.

Il metodo di stima applicato per l'accertamento del valore di mercato del compendio pignorato è quello "per comparazione dei prezzi", che nel caso specifico rappresenta sicuramente il metodo più attendibile per la determinazione del valore commerciale in libero mercato che si basa sulla compravendita di beni di caratteristiche economiche analoghe a quelli oggetto di stima avvenuta in zone omogenee ed in periodi di tempo prossimi a quelli della stima da effettuare.

I dati presi a comparazione, trattandosi di una azienda agraria, sono i singoli prezzi a metro quadrato di superficie commerciale analiticamente calcolata al *quesito c)*, relativamente all'abitazione; il prezzo del terreno ad ettaro maggiorato di una cifra forfettaria per la presenza di annessi agricoli che determinano la buona funzionalità dell'attività agricola, relativamente ai terreni ad uso agricolo.

Il Valore del compendio pignorato sarà quello ottenuto dalla media dei valori determinati sulla scorta delle informazioni prese da agenzie immobiliari locali adeguato secondo le conoscenze tecniche e di mercato del sottoscritto, oltre al valore estrapolato dalla banca dati dell'O.M.I.:

CONSISTENZA DEL LOTTO:

FABBRICATO ad uso abitativo con accessori di pertinenza tra cui il fienile posto sul resede comune:

- Superficie Commerciale abitativa mq. 499,50

- Terreni ad uso agricolo

Seminativi Ha 54 ca

Da un'indagine di mercato effettuata in zona, tra cui l'Agenzia Immobiliare presente a Castiglione d'Orcia, l'Agenzia Immobiliare DREAM TUSCANY di Montepulciano e l'Agenzia Immobiliare Euro Tecnica di Lucignano (AR) che ha in vendita quest'ultima aziende agricole in questa zona, sono stati reperiti i seguenti valori:

Fabbricato ad uso Abitativo

€ 1.280.000,00 dall'Agenzia Immobiliare di Castiglione d'Orcia

€ 1.100.000,00 dall'Agenzia Immobiliare DREAM TUSCANY

€ 1.050.000,00 dall'Agenzia Immobiliare EURO TECNICA

Valori O.M.I.:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	930	1250	L	3,3	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1200	L	3,1	4,2	L
Autorimesse	NORMALE	320	430	L	1,1	1,5	L
Box	NORMALE	410	550	L	1,4	1,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	380	510	L	1,3	1,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	260	350	L	0,9	1,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1550	L	4	5,4	L

499.50 x € 1.550,00 = € 774.225,00 arrotondato a 774.00,00

$$\text{Fabbricati : } (\text{€ } 1.280.000,00 + \text{€ } 1.100.000,00 + \text{€ } 1.050.000 + 774.000,00) / 4 = \underline{\text{€ } 1.051.000,00}$$

Terreni

€ 1.000.000,00 dall'Agencia Immobiliare di Castiglione d'Orcia

€ 810.000,00 dall'Agencia Immobiliare DREAM TUSCANY

€ 702.000,00 dall'Agencia Immobiliare EURO TECNICA

$$\text{Terreni : } (\text{€ } 1.000.000,00 + \text{€ } 810.000,00 + \text{€ } 702.000) / 3 = \underline{\text{€ } 837.333,33}$$

$$\text{Valore Azienda Agricola = (terreni e fabbricati) = } (\text{€ } 1.051.000,00 + \text{€ } 837.333,33) = \underline{\text{1.888.333,33}}$$

Il valore sopra determinato dovrà essere decurtato dei seguenti valori:

- Euro 13.500,00 Per oneri per sanatoria (valore presunto)
- Euro 7.500,00 Per onorario tecnico (valore presunto)
- Euro 1.500,00 Per oneri di regolarizzazione catastale (valore presunto)
- Euro 2.500,00 Per oneri di demolizione parti abusive (valore presunto)
- Euro 4.000,00 Per modifica dell'impianto termico (valore presunto)
- Euro 13.000,00 Per sostituzione copertura in eternit (valore presunto)
- 15% per le inferiori garanzie civilistiche fornite all'acquirente in sede di vendita pubblica.

CALCOLO DEL VALORE FINALE arrotondato : € 1.570.000,00

QUESITO – M

Nel caso si tratti di quota indivisa, alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Il compendio risulta pignorato per l'intero.

QUESITO – N

Completi la relazione con una DESCRIZIONE SINTETICA di ciascuno lotto in cui dovrà essere indicato, oltre al valore di stima:

- 1. la tipologia di immobile*
- 2. la sua esatta ubicazione, con l'indicazione dei confini*
- 3. i dati catastali (foglio, particella, eventuale sub, categoria e rendita)*
- 4. la sua esatta consistenza in mq.*
- 5. la distribuzione degli ambienti (con eccezione dei terreni)*

6. *il contesto in cui è inserito*
7. *lo stato di conservazione*
8. *lo stato di occupazione*
9. *i dati relativi alla sua regolarità urbanistico – edilizia con particolare riferimento ai provvedimenti autorizzativi, alla quantificazione di oneri per la sanatoria*
10. *la corrispondenza o non corrispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali*

Il lotto è composto da due fabbricati destinati uno ad abitazione con accessori e l'altro a fienile oltre a terreni ad uso agricolo della superficie di 54.62.34 Ha.

Ubicato in Località Valdilunga, zona prettamente rurale, è ben raggiungibile dalla Strada Statale Cassia, direzione Siena, percorrendo la strada bianca posta a destra al km. 175,800 ca. a circa 3 km dalla frazione Gallina, piccolissima frazione che non offre alcun tipo di servizio. Per i servizi minimi (banca, ufficio postale, alimentari, farmacia) deve essere fatto riferimento a Castiglione d'Orcia posto a circa 9 km di distanza.

Confini: [REDACTED]

[REDACTED], Fiume Orcia, salvo se altri.

I fabbricati sono censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Castiglione d'Orcia al:

- **foglio 20** p.lla 88:
 - sub.1 (BCNC ai sub. 2-3-4 Piazzale e Camminamenti);
 - Sub. 2 cat. A/7 (Abitazione), classe 2, consistenza 15 vani, rendita 2.130,38 Euro;
 - sub. 3 cat. C/2 (Magazzino), classe 2, consistenza 36 mq., rendita 42,76 Euro;
 - sub. 4 cat. in corso di costruzione;
 - sub. 5 cat. D/10 (Annesso Rurale), rendita 1.300,00 Euro;
 - sub. 6 resede esclusivo del sub. 5;
 - sub. 7 (BCNC a tutti i sub. Resede);

Catasto Terreni dello stesso Comune al:

- **foglio 20** p.lle 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 24, 26, 35, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 89, 90, 91, 93, 95;
- **foglio 32**, p.lle 1, 2, 18, 19, 20, 21

qui di seguito meglio indicate in tabella:

Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
20	1	seminativo	3	640	€ 0,63	€ 0,66
20	2	seminativo	4	19410	€ 11,03	€ 16,04
20	3	seminativo	3	1700	€ 1,67	€ 1,76
20	4	seminativo	3	4870	€ 4,78	€ 5,03
20	5	seminativo	3	12940	€ 12,70	€ 13,37
20	7	seminativo	2	8720	€ 13,51	€ 13,51
20	8	seminativo	3	7870	€ 7,72	€ 8,13
20	9	seminativo	2	8270	€ 12,81	€ 12,81
20	10	seminativo	3	22170	€ 21,75	€ 22,90
20	11	seminativo	3	1680	€ 1,65	€ 1,74
20	12	A seminativo	3	11180	€ 10,97	€ 11,55
20	12	B semin arbor	2	3370	€ 6,09	€ 5,22
20	13	seminativo	3	9680	€ 9,50	€ 10,00
20	14	seminativo	3	7810	€ 7,66	€ 8,07
20	15	seminativo	3	2660	€ 2,61	€ 2,75
20	16	seminativo	2	8370	€ 12,97	€ 12,97
20	24	seminativo	3	32480	€ 31,87	€ 33,55
20	26	seminativo	3	11340	€ 11,13	€ 11,71
20	35	seminativo	3	8410	€ 8,25	€ 8,69
20	38	seminativo	3	1440	€ 1,41	€ 1,49
20	40	seminativo	3	1620	€ 1,59	€ 1,67
20	41	seminativo	4	9980	€ 5,67	€ 8,25
20	42	seminativo	4	6160	€ 3,50	€ 5,09
20	43	seminativo	4	1820	€ 1,03	€ 1,50
20	44	seminativo	3	970	€ 0,95	€ 1,00
20	45	seminativo	3	29830	€ 29,27	€ 30,81
20	49	seminativo	2	8570	€ 13,28	€ 13,28
20	50	seminativo	2	3340	€ 5,17	€ 5,17
20	51	seminativo	3	2530	€ 2,48	€ 2,61
20	52	seminativo	2	6720	€ 10,41	€ 10,41
20	53	seminativo	2	2400	€ 3,72	€ 3,72
20	54	seminativo	2	10560	€ 16,36	€ 16,36
20	55	seminativo	3	12980	€ 12,74	€ 13,41
20	56	A seminativo	3	2370	€ 2,33	€ 2,45

20	B	semin arbor	2	40	€	0,07	€	0,06
20	57	seminativo	3	5640	€	5,53	€	5,83
20	58	seminativo	3	3240	€	3,18	€	3,35
20	59	seminativo	3	3720	€	3,65	€	3,84
20	60	seminativo	3	1230	€	1,21	€	1,27
20	61	seminativo	2	3840	€	5,95	€	5,95
20	62	seminativo	2	1160	€	1,80	€	1,80
20	63	seminativo	3	3880	€	3,81	€	4,01
20	64	seminativo	3	340	€	0,33	€	0,35
20	65	seminativo	3	890	€	0,87	€	0,92
20	66	seminativo	3	1040	€	1,02	€	1,07
20	67	seminativo	3	3780	€	3,71	€	3,90
20	68	seminativo	3	6640	€	6,52	€	6,86
20	69	seminativo	3	3820	€	3,75	€	3,95
20	89	seminativo	3	63	€	0,06	€	0,07
20	90	seminativo	3	21	€	0,02	€	0,02
20	91	seminativo	3	29682	€	29,13	€	30,66
20	93	seminativo	3	8291	€	8,14	€	8,56
20	95	seminativo	3	507	€	0,50	€	0,52
32	1	seminativo	3	23480	€	23,04	€	24,25
32	2	seminativo	3	86840	€	85,21	€	89,70
32	18	seminativo	3	13890	€	13,63	€	14,35
32	19	seminativo	3	21000	€	20,61	€	21,69
32	20	seminativo	3	19950	€	19,58	€	20,61
32	21	seminativo	3	18390	€	18,05	€	19,00

per un totale di Ha 54.62.34 R.D.€ 558,58 - R.A. € 590,27;

Il fabbricato ad uso abitativo si sviluppa su due livelli fuori terra, di cui il piano primo è formato dall'abitazione vera e propria mentre il piano terreno è formato da locali abitativi accessori, oltre ad un fienile ubicato nella stessa particella dell'abitazione. Al piano primo si accede da una scala interna con accesso dal portoncino principale dell'abitazione collocato in un ampio portico ed è composto da un ampio vano giorno suddiviso da tre archi in mattoni a faccia vista in zona pranzo, cucina, soggiorno e studio; zona notte composta da disimpegno, due bagni, tre camere di cui una comunicante con un ampio portico.

Al piano terreno si accede dallo stesso portoncino di accesso al piano primo ed è composto da un'ampia taverna, un disimpegno, un bagno ed un ripostiglio.

In aderenza al fabbricato è in corso di costruzione un piccolo vano ad uso di centrale termica.

I locali accessori, quali lavanderia, centrale termica e magazzino, tutti posti al piano terreno, hanno accesso direttamente dall'esterno.

Sul resede è presente anche un fienile posto poco lontano dall'abitazione.

La superficie netta dell'abitazione è pari a circa 357.00 mq, mentre quella degli accessori è pari a circa 17.00 mq + circa 36.00 mq per i due porticati, circa 36.00 mq per il magazzino, circa 5.50 mq per il locale in corso di costruzione; la superficie netta del fienile è di mq. 290,00.

Il tutto per una Superficie Commerciale complessiva di mq. 561,30.

Lo stato di conservazione dei fabbricati è nel complesso normale.

Tutto il lotto risulta in affitto all' [REDACTED]

[REDACTED] l'abitazione risulta occupata dalla famiglia del [REDACTED]

Dal punto di vista urbanistico i fabbricati sono stati realizzati e/o interessati dai seguenti titoli autorizzativi:

L'edificio principale (abitazione) è stato realizzato precedentemente al 1 settembre 1967, successivamente è stato interessato dalle seguenti autorizzazioni:

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili **n. 27 del 15/05/1987** per ripristino, consolidamento e modifiche di un fabbricato rurale;
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili **n. 31 del 06/06/1990**, quale variante alla concessione n. 27 del 15/05/1987;
- In data **27/12/1993 n. 83** viene rilasciata proroga di un anno per l'esecuzione dei lavori di cui alla Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n. 31 del 06/06/1990;
- Autorizzazione **n.85 del 15/10/01994** per la costruzione di un cancello d'ingresso;
- Concessione edilizia in sanatoria (Legge 28/02/1985 n.47) **n. 234/1994** tendente ad ottenere la sanatoria dell'abuso edilizio costituito in ampliamento abitazione rurale, rilasciata il 17/10/1994;
- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistica ed edilizia **n. 127 del 05/12/1995** per i lavori di costruzione portico sul fronte abitazione rurale;

- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia **n. 128 del 05/12/1995** per rinnovo Concessione Edilizia n. 31/1190, limitatamente alla variante;
- Autorizzazione Edilizia **n.9 del 23/03/1999** per realizzazione di un bagno, di una centrale termica e piccole modifiche esterne;

FIENILE

- Concessione edilizia **n. 33 del 23/07/1982** e successiva variante **n. 33 del 5/06/1986**, per realizzazione dello stesso.

Dal controllo effettuato sono stati riscontrati abusi edilizi in buona parte sanabili, e per i quali si presume una spesa di:

- Euro 13.500,00 Per oneri regolarizzazione urbanistica (valore presunto). SI OMETTONO GLI ONERI DI DERURALIZZAZIONE (pari a circa € 86.543,00) POICHE' TUTTO IL LOTTO E' DA CONSIDERARE AZIENDA AGRICOLA, FERMO RESTANDO I REQUISITI SOGGETTIVI ED OGGETTIVI CHE L'ACQUIRENTE DEVE AVERE PER MANTENERE RURALI I FABBRICATI.
- Euro 7.500,00 Per onorario tecnico (valore presunto)
- Euro 1.500,00 Per oneri di regolarizzazione catastale (valore presunto)
- Euro 2.500,00 Per oneri di demolizione parti abusive (valore presunto)
- Euro 4.000,00 Per modifica dell'impianto termico (valore presunto)
- Euro 13.000,00 Per sostituzione copertura in eternit (valore presunto)

Le planimetrie catastali dei fabbricati sono conformi allo stato dei luoghi.

Ritenendo di aver assolto all'incarico conferito, il sottoscritto rimette alla S.V. la presente relazione.

Torrita di Siena, li 06/12/2011

IL TECNICO
Geom. Loris Peruzzi

Si allegano alla presente relazione in n° 2 fascicoli separati:

FASCICOLO "A"

- Documentazione fotografica;
- Visure catastali;
- Estratto di mappa catastale;
- Planimetrie catastali;
- Elaborati Planimetrici / Schema Abusi;
- Copia della Concessioni Edilizie.

FASCICOLO "B"

- Copia dei Contratti di Provenienza;
- Copia del Contratto di Affitto;
- Certificato di stato di famiglia ■
- [REDACTED]
- Estratto dell'atto di Matrimonio ■
- [REDACTED]
- Ricevuta degli aggiornamenti catastali (Tipo Mappale, Planimetria);
- Copia dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà - fabbricati rurali;
- Certificato di Destinazione Urbanistica.