

**TRIBUNALE CIVILE DI SIENA**

**\*\*\*\*\***

**RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 170/2010**

**PROMOSSA DA**

**...OMISSIS...**

**CONTRO**

**...OMISSIS... e altri**

**G.E. DR. FLAVIO MENNELLA**

**C.T.U. DR.SSA MONICA PICILOCCHI**

---

**DR.ssa MONICA PICILOCCHI**

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

## INDICE

PREMESSA .....	pag. 2
Capitolo 1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE .....	pag. 9
Capitolo 2 ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE .....	pag. 9
Capitolo 3 DATI CATASTALI E PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE DEGLI IMMOBILI .....	pag. 9
Capitolo 4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI .....	pag. 30
Capitolo 5 VINCOLI, ONERI O SPESE INSOLUTE DI NATURA CONDOMINIALE .....	pag. 34
Capitolo 6 DIRITTI DEMANIALI E USI CIVICI .....	pag. 36
Capitolo 7 FORMALITA' DELLE QUALI VA ORDINATA LA CANCELLAZIONE.....	pag. 36
Capitolo 8 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	pag. 38
Capitolo 9 CONFORMITA' DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO.....	pag. 79
Capitolo 10 AGGIORNAMENTO DEL CATASTO.....	pag. 79
Capitolo 11 VERIFICA URBANISTICA.....	pag. 80
Capitolo 12 REGOLARITA' EDILIZIA.....	pag. 82
Capitolo 13 ATTESTAZIONE DI CLASSE ENERGETICA.....	pag. 84
Capitolo 14 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	pag. 85
Capitolo 15 REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI.....	pag. 87
Capitolo 16 ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.....	pag. 88
Capitolo 17 CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI.....	pag. 88
Capitolo 18 FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA.....	pag. 89
Capitolo 19 VALUTAZIONE.....	pag. 89
Capitolo 20 VALUTAZIONE NEI CASI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.....	pag. 97
Capitolo 21 VALUTAZIONE NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA' .....	pag. 98
Capitolo 22 PIGNORAMENTO DELLA SOLA NUDA PROPRIETA' O USUFRUTTO.....	pag. 98
Capitolo 23 IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI.....	pag. 98
Capitolo 24 RIEPILOGO.....	pag. 98
Capitolo 25 ELENCO ALLEGATI.....	pag. 102

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

## PREMESSA

La sottoscritta Dr.ssa Monica Picilocchi veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto ed invitata a comparire all'udienza in data 22 gennaio 2013. In tale udienza, previa accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento di rito, le veniva chiesto di rispondere ai seguenti quesiti:

1. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c., (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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*
2. *provveda quindi subito all'integrazione, in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato; 3) certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova in caso di mancato rilascio da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
3. *verifichi la continuità delle trascrizioni risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, con indicazione analitica di tutti i passaggi di proprietà, degli eventuali mutamenti dei dati catastali al fine di individuare la proprietà dei singoli cespiti al momento del pignoramento ed in epoca successiva e se alla data della trascrizione del pignoramento sussistevano sugli immobili diritti reali a favore di terzi;*
4. *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, privilegi, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarativa di fallimento), gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura*

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

*paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, etc.);*

**5.** *accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 comma II, disp. att. trans. c.c.) che potrebbero fare carico al terzo acquirente se non soddisfatti dal debitore, allegandone la certificazione da parte dell'amministratore del condominio;*

**6.** *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione e riscatto;*

**7.** *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari;*

**8.** *descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, altezza interna utile, esposizione, condizioni di manutenzione, confini (nel caso di terreni) dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Indichi se sul bene gravano vincoli artistici, storici, alberghieri e se vi sono finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, garage, etc.);*

**9.** *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini (nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

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

**b)** *se i dati indicati nel 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, in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*

**10.** *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario, il tutto previa autorizzazione del GE, sentite le parti;*

**11.** *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

**12.** *accerti con riferimento alla L. 47/85: a) in quale epoca venne realizzato l'immobile, riportando gli estremi della licenza o della concessione edilizia e la loro conformità o meno con gli strumenti urbanistici e la rispondenza delle costruzioni alle previsioni della concessione; b) le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; c) l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità di ogni cespite immobiliare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; d) se e con quale procedura e con quale spesa le eventuali irregolarità edilizie riscontrate possono essere sanate. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti*

**13.** *accerti con riferimento alla Legge Regione Toscana n. 39 del 24/02/2005 art. n. 23 bis 4°c., per come modificato dall'art. 13 della Legge Regione Toscana n. 71 del 23/11/2009, se l'immobile è dotato di Certificazione Energetica. In caso positivo ciò costituirà un parametro positivo di valutazione del valore del bene immobile. In caso di assenza dello stesso, precisandone anche il costo necessario*

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

*per la sua acquisizione, l'esperto ne darà conto nella relazione. In ogni caso comunque di detta circostanza relativa alla dotazione o meno di tale specifica certificazione, se ne dovrà dare espressa notizia nel bando di asta e dovrà essere pertanto inserita nel foglio predisposto a tale scopo;*

**14.** *accerti lo stato di possesso del bene, se trattasi di beni abitati o liberi, se su di essi siano esercitati diritti personali di godimento opponibili al terzo acquirente ai sensi dell'art. 2923 c.c., con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato: ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto e locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, 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; in caso di beni di natura agricola, comunque in genere, lo stimatore assumerà le informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte e producendone copia dalla quale risulti apposta la registrazione o il timbro che ne certifichi la data ai sensi dell'art. 2704 c.c.;*

**15.** *alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

**16.** *acquisisca, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso sia stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*

**17.** *precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico precisando la corrispondenza alla vigente normativa ed in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento;*

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

**18.** dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta, villetta, etc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del bene). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Proceda inoltre (solo previa autorizzazione del G.E. sentite le parti) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando in tale ipotesi alla relazione estimativa i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

**19.** determini la valutazione complessiva di ciascun bene, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun cespite, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore a mq e del valore totale, considerando lo stato di conservazione dello stesso e (come opponibili alla procedura) i soli contratti di locazione, evidenziando altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso (libero, occupato, in locazione), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, indicando l'abbattimento forfetario per la differenza di oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, costi da sostenersi per la bonifica e per la eliminazione di rifiuti, anche tossici e per l'eliminazione di opere abusive e spese amministrative e per altri oneri e pesi;

**20.** determini la valutazione dell'immobile nei casi di esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale considerandoli opponibili alla procedura solo se trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale infatti dovrà essere ritenuta opponibile nei

*limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile sarà valutato come se fosse in nuda proprietà. In caso di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale valuti l'immobile tenendo conto che lo stesso resterà nel godimento dell'ex-coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli, ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfetario (indicativamente del 15%), in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive;*

**21.** *calcolo, in ogni caso, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfetario (indicativamente del 15%), in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive;*

**22.** *dica se l'immobile è pignorato solo pro quota: se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo gli eventuali congruagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del Giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente. Proceda 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; fornisca altresì la*

*valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

**23.** *determini, nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*

**24.** *indichi nel caso di immobili abusivi e non sanabili il valore del terreno;*

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 13 maggio 2013, presso il proprio studio.

Con comunicazione alle Parti tramite lettera raccomandata spedita dall' I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo, Montepulciano e Siena, venivano fissati i sopralluoghi per il giorno 20 maggio 2013, alle ore 10:45, presso i beni pignorati siti in Comune di Montalcino e per il giorno 14 giugno 2013, alle ore 11:00, presso i beni pignorati siti in Comune di Roma. Si rendeva poi necessario eseguire un ulteriore sopralluogo presso i beni siti a Montalcino per ispezionare i terreni più distanti dal centro aziendale, sopralluogo che veniva eseguito in data 22 agosto 2013.

I giorni fissati, all'ora stabilita, la sottoscritta si recava presso gli immobili in oggetto per effettuare i sopralluoghi.

In tali occasioni veniva presa visione degli immobili, ponendo particolare attenzione alle caratteristiche rilevanti ai fini della loro valutazione e venivano scattate le foto allegate alla perizia.

Sono stati quindi eseguiti gli opportuni controlli catastali, ipotecari ed urbanistici in riferimento agli immobili pignorati.

A completamento delle operazioni, è stata eseguita un'indagine per verificare il mercato di immobili analoghi a quelli oggetto della presente esecuzione, nella zona in cui questi sono ubicati. Si è infine proceduto alla stesura della presente relazione peritale.

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

## **Capitolo 1.**

### **COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione depositata ex art. 567 2° comma c.p.c. risultava completa, ed è stata debitamente rettificata, integrata ed aggiornata nel corso delle operazioni peritali.

## **Capitolo 2.**

### **ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE**

Vengono allegate alla perizia di stima le planimetrie catastali (cfr. allegati da n. 3 a 12, 18 e 19) e le copie dei titoli di provenienza ai debitori degli immobili pignorati (cfr. allegati n. 56 e 57).

## **Capitolo 3.**

### **DATI CATASTALI E**

#### **PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE DEGLI IMMOBILI**

Di seguito vengono elencati i **dati catastali attuali di tutti i beni pignorati**.

Allo scopo di snellire la perizia e non ripetere l'elencazione dei dati catastali, di ciascun immobile viene indicato il numero di lotto corrispondente.

#### **IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ROMA**

**Tutti gli immobili di seguito elencati risultano al Catasto correttamente intestati a:**

- ...OMISSIS... – proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...;
- ...OMISSIS... – proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...;
- ...OMISSIS... – proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...;
- ...OMISSIS...; – proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...;

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- ...OMISSIS...; – proprietà per 2/8;
- ...OMISSIS...; – proprietà per 2/8.

**Nota bene:** Si precisa che l'intestazione catastale è stata rettificata in data 10/12/2013, come risulta dalla visura allegata al n. 25, e che pertanto le visure per immobile allegate alla presente perizia, da cui risultano le intestazioni precedenti, devono intendersi rettificata nel modo sopra esposto.

- **LOTTO N. 1: Garage** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 sub. 25 (C/6, cl. 10, mq 86, Rendita Euro 253,17), Via Degli intagliatori snc, piano S1, int. 2.
- **LOTTO N. 2: Appartamento** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 sub. 7 (A/3, cl. 3, vani 4,5, Rendita Euro 755,32), Via D. Beccafumi n. 6, piano 1, int. 3.
- **LOTTO N. 3: Appartamento** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 sub. 9 (A/3, cl. 3, vani 4,5, Rendita Euro 755,32), Via D. Beccafumi n. 6, piano 2, int. 5.
- **LOTTO N. 4: Appartamento** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 sub. 14 (A/3, cl. 3, vani 4,5, Rendita Euro 755,32), Via D. Beccafumi n. 6, piano 3, int. 10.
- **LOTTO N. 5: Appartamento** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 sub. 17 (A/3, cl. 3, vani 4,5, Rendita Euro 755,32), Via D. Beccafumi n. 6, piano 4, int. 16.
- **LOTTO N. 6: Appartamento** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 sub. 514 (A/3, cl. 2, vani 2,5, Rendita Euro 355,06), Via D. Beccafumi n. 6, piano 5, int. 17.
- **LOTTO N. 7: Negozio** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 1259 sub. 2 (C/1, cl. 10, mq 52, Rendita Euro 1.699,97), Via del Torraccio di Torrenova n. 97/B, piano T.

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- **LOTTO N. 8: Appartamento** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 1259 sub. 6 (A/4, cl. 6, vani 4, Rendita Euro 454,48), Via del Torraccio di Torrenova n. 97, piano 2, int. 3.
- **LOTTO N. 9: Appartamento** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 1259 sub. 7 (A/4, cl. 6, vani 4, Rendita Euro 454,48), Via del Torraccio di Torrenova n. 97, piano 2, int. 4.
- **LOTTO N. 10: Appartamento** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 1259 sub. 8 (A/4, cl. 6, vani 4, Rendita Euro 454,48), Via del Torraccio di Torrenova n. 97, piano 3, int. 5.

### **IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MONTALCINO**

**Tutti gli immobili di seguito elencati risultano al Catasto correttamente intestati a:**

- ...OMISSIS... – proprietà per 1/4, bene personale;
- ...OMISSIS... – proprietà per 1/4, bene personale;
- ...OMISSIS... – proprietà per 1/4;
- ...OMISSIS... – proprietà per 1/4.
  
- **LOTTO N. 11 (comprendente tutti gli immobili in Comune di Montalcino):**
- **Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (Cantine e magazzino)** censito al N.C.E.U. di Montalcino, fol. 86, p.lla 112 sub. 7 (D/10, Rendita Euro 3.330,00), Podere Pescaia snc, piano T – S1.
- **Villetta** censita al N.C.E.U. di Montalcino, fol. 86, p.lla 112 sub. 8 (A/7, cl. U, vani 9, Rendita Euro 1.487,40), Podere Pescaia snc, piano 1 - T.
- **Fabbricato in corso di costruzione** censito al N.C.E.U. di Montalcino, fol. 86, p.lla 112 sub. 9 (in corso di definizione), Podere Pescaia snc, piano T.
- **Nota bene:** Tutti i fabbricati censiti al NCEU fol. 86 p.lle 112 subb. 7, 8 e 9, sono immobili aventi diritto sulla **corte** identificata al NCEU, fol. 86, p.lla 112 sub 10 (bene comune non censibile), che corrisponde nel NCT al fol. 86, p.lla 112 (ente urbano della superficie di ha 00.28.99). Tale bene comune non

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
 Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
 PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

censibile rappresenta l'area di sedime e circostante dei fabbricati suddetti. Sebbene tale bene comune non sia stato indicato nell'atto di pignoramento, va ritenuto inscindibile dal compendio immobiliare e pertanto è stato considerato e valutato nell'ambito della presente perizia.

- **Magazzino** censito al N.C.E.U. di Montalcino, fol. 86, p.lla 354 (C/2, cl. 4, mq 44, Rendita Euro 68,17), Podere Pescaia, piano T.
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 114 (uliveto, cl. 3, ha 00.20.10, RD Euro 3,63, RA Euro 4,67).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 115 (castagneto da frutto, cl. U, ha 00.11.80, RD Euro 1,52, RA Euro 0,61).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 116 (uliveto, cl. 3, ha 00.07.80, RD Euro 1,41, RA Euro 1,81).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 117 (castagneto da frutto, cl. U, ha 00.04.20, RD Euro 0,54, RA Euro 0,22).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 195 (uliveto, cl. 3, ha 00.32.10, RD Euro 5,80, RA Euro 7,46).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 227 (uliveto, cl. 3, ha 00.09.10, RD Euro 1,64, RA Euro 2,11).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 228 (uliveto, cl. 3, ha 00.00.60, RD Euro 0,11, RA Euro 0,14).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 225 (uliveto, cl. 3, ha 00.02.70, RD Euro 0,49, RA Euro 0,63).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 340/a (vigneto, cl. 2, ha 00.37.30, RD Euro 27,93, RA Euro 25,04) e 340/b (uliveto, cl. 3, ha 00.61.16, RD Euro 11,06, RA Euro 14,21), Loc. La Pescaia. Variazioni: ex p.lla 113.
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 213 (uliveto, cl. 3, ha 00.05.10, RD Euro 0,92, RA Euro 1,19).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 214 (uliveto, cl. 3, ha 00.02.90, RD Euro 0,52, RA Euro 0,67).

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 240 (vigneto, cl. 2, ha 00.65.70, RD Euro 49,20, RA Euro 44,11), Loc. La Pescaia.
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 85, p.lla 224 (bosco misto, cl. U, ha 00.00.05, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 85, p.lla 225 (uliveto, cl. 2, ha 00.59.90, RD Euro 20,11, RA Euro 17,01).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 85, p.lla 266 (vigneto, cl. 1, ha 00.63.32, RD Euro 104,65, RA Euro 52,32), Loc. La Pescaia.
- **Rimessa** censita al N.C.E.U. di Montalcino, fol. 123, p.lla 302 (C/6, cl. 6, mq 28, Rendita Euro 54,95), Strada Provinciale 55 di Sant'Antimo snc, piano T.
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 123, p.lla 70 (vigneto, cl. 1, ha 01.56.93, RD Euro 259,35, RA Euro 129,68).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 123, p.lla 215 (vigneto, cl. 1, ha 00.49.60, RD Euro 81,97, RA Euro 40,99).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 123, p.lla 255 (uliveto, cl. 1, ha 00.22.00, RD Euro 10,23, RA Euro 8,52).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 123, p.lla 260 (uliveto, cl. 1, ha 00.12.00, RD Euro 5,58, RA Euro 4,65).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 125, p.lla 108 (bosco ceduo, cl. 2, ha 00.51.20, RD Euro 2,91, RA Euro 0,79).
- **Fabbricato rurale** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 88, p.lla 8 (ha 00.00.40).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 88, p.lla 34 (vigneto, cl. 1, ha 00.07.05, RD Euro 11,65, RA Euro 5,83), Strada vicinale delle lame.
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 88, p.lla 36 (vigneto, cl. 1, ha 00.06.75, RD Euro 11,16, RA Euro 5,58), Strada vicinale delle lame.
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 88, p.lla 37 (vigneto, cl. 1, ha 01.68.30, RD Euro 278,14, RA Euro 139,07).

- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 67, p.lla 21/a (seminativo, cl. 3, ha 02.84.66, RD Euro 58,81, RA Euro 58,81) e 21/b (vigneto, cl. 1, ha 03.37.44, RD Euro 557,67, RA Euro 278,84).

Nel corso delle indagini eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena e di Roma, è stata verificata la regolarità e continuità delle trascrizioni nel ventennio, e sono state integrate e rettificcate le provenienze degli immobili indicate nei due certificati notarili depositati in atti, come di seguito precisato.

### **PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ROMA**

- ❖ *Provenienza degli immobili censiti al NCEU, fol. 1020, p.lla 352 subb. 25, 7, 9, 14, 17 e 514 (ex sub. 32).*
  - ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio C. Pierantoni del 11/10/1963, trascritto il 18/10/1963 al n. 61002, e successiva nota in ripetizione trascritta il 25/10/1963 al n. 63464;  
contro: ...OMISSIS...;  
a favore: ...OMISSIS...  
Immobili oggetto di compravendita:  
piena proprietà di terreno censito al C.T. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 (sul quale verrà poi edificato il fabbricato).
  - ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio G. Perrotta del 27/05/1966, trascritto il 14/06/1966 al n. 31554;  
contro: ...OMISSIS...;  
a favore: ...OMISSIS...  
Immobili oggetto di compravendita:  
quota di 1/4 di piena proprietà di terreno censito al C.T. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 (sul quale verrà poi edificato il fabbricato).
  - ◆ **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** trascritta il 20/08/1979 al n. 39364 (Denuncia N. 31 Vol. 7951);

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

contro: ...OMISSIS...

a favore: ...OMISSIS...

Immobili devoluti in eredità:

quota di 1/4 di piena proprietà di terreno censito al C.T. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 (sul quale verrà poi edificato il fabbricato).

- ◆ **ATTO DI DIVISIONE** a rogito Notaio G. Perrotta del 24/03/1981, trascritto il 11/04/1981 al n. 21574, e successivo atto in rettifica trascritto il 02/03/1988 al n. 12235;

contro e a favore: ...OMISSIS...

Immobili assegnati a ...OMISSIS...:

piena proprietà degli immobili censiti al NCEU di Roma, fol. 1020, p.lla 352 subb. 7, 9, 14, 17, 25 e 514.

- ◆ **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** trascritta il 23/04/1991 al n. 22044 (Denuncia N. 98 Vol. 336);

contro: ...OMISSIS...

a favore: ...OMISSIS...

Immobili devoluti in eredità:

piena proprietà degli immobili censiti al NCEU di Roma, fol. 1020, p.lla 352 subb. 7, 9, 14, 17, 25 e 514.

- ◆ **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** trascritta il 09/05/1992 al n. 24045 (Denuncia N. 28 Vol. 343);

contro: ...OMISSIS...

a favore: ...OMISSIS...

Immobili devoluti in eredità:

quota di 1/5 di piena proprietà degli immobili censiti al NCEU di Roma, fol. 1020, p.lla 352 subb. 7, 9, 14, 17, 25 e 514.

- ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio S. Cambiaggi di Siena del 16/04/1993, trascritto il 05/05/1993 al n. 17689;

contro: ...OMISSIS...

a favore:

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- ...OMISSIS... e ...OMISSIS... (N. Castiglione d'Orcia 02/10/1957) – tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni - congiuntamente per la quota di 1/4 (quindi per la quota di 1/8 ciascuno);
- ...OMISSIS... e ...OMISSIS... (N. Milano 08/02/1960) – tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni - congiuntamente per la quota di 1/4 (quindi per la quota di 1/8 ciascuno);
- ...OMISSIS... – celibe - per la quota di 1/4;
- ...OMISSIS... ) – celibe - per la quota di 1/4.

Immobili oggetto di compravendita:

piena proprietà degli immobili censiti al NCEU di Roma, fol. 1020, p.lla 352 subb. 7, 9, 14, 17, 25 e 514.

❖ *Provenienza degli immobili censiti al NCEU, fol. 1020, p.lla 1259 subb. 2, 6, 7, e 8.*

- ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio U. Marocchi del 17/02/1961, trascritto il 03/03/1961 al n. 9031;  
contro: ...OMISSIS...  
a favore: ...OMISSIS...  
Immobili oggetto di compravendita:  
piena proprietà di terreno censito al C.T. di Roma, fol. 1020, p.lla 1259 (sul quale verrà poi edificato il fabbricato).
- ◆ **ATTO DI DIVISIONE** a rogito Notaio G. Perrotta del 15/02/1990, trascritto il 23/02/1990 al n. 11631;  
contro e a favore: ...OMISSIS...  
Immobili assegnati a ...OMISSIS...  
piena proprietà degli immobili censiti al NCEU di Roma, fol. 1020, p.lla 1259 subb. 2, 6, 7 e 8.
- ◆ **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** trascritta il 23/04/1991 al n. 22044 (Denuncia N. 98 Vol. 336);  
contro: ...OMISSIS...

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

a favore: ...OMISSIS...

Immobili devoluti in eredità:

piena proprietà degli immobili censiti al NCEU di Roma, fol. 1020, p.lla 1259 subb. 2, 6, 7 e 8.

- ◆ **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** trascritta il 09/05/1992 al n. 24045 (Denuncia N. 28 Vol. 343);

contro: ...OMISSIS...

a favore: ...OMISSIS...

Immobili devoluti in eredità:

quota di 1/5 di piena proprietà degli immobili censiti al NCEU di Roma, fol. 1020, p.lla 1259 subb. 2, 6, 7 e 8.

- ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio S. Cambiaggi di Siena del 16/04/1993, trascritto il 05/05/1993 al n. 17689;

contro: ...OMISSIS...

a favore:

- ...OMISSIS... e ...OMISSIS... – tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni - congiuntamente per la quota di 1/4 (quindi per la quota di 1/8 ciascuno);

- ...OMISSIS... e ...OMISSIS... – tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni - congiuntamente per la quota di 1/4 (quindi per la quota di 1/8 ciascuno);

- ...OMISSIS... – celibe - per la quota di 1/4;

- ...OMISSIS... ) – celibe - per la quota di 1/4.

Immobili oggetto di compravendita:

piena proprietà degli immobili censiti al NCEU di Roma, fol. 1020, p.lla 1259 subb. 2, 6, 7 e 8.

## **PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MONTALCINO**

### ❖ **Provenienza degli immobili censiti al:**

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

NCEU, fol. 86, p.lla 112 subb. 7 (tranne la parte della cantina nuova), 8 e 9  
(ex N.C.E.U., fol. 86, p.lla 112 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6. Ex N.C.T. fol. 86, p.lla 112.  
Ex N.C.T. fol. 86, p.lla 112, 110, 352, 353);

NCT, fol. 86, p.lla 114, 115, 116, 117, 195, 227 (ex p.lla 114), 228 (ex p.lla  
114);

NCT, fol. 125, p.lla 108;

NCT, fol. 88, p.lla 8 e 37 (ex p.lla 7);

NCT, fol. 67, p.lla 21/a e 21/b.

- ◆ **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** trascritta il 18/03/1958 al n. 807;  
contro: ...OMISSIS...;  
a favore: ...OMISSIS... (per la piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno) e  
...OMISSIS... (per l'usufrutto di 1/3).  
Immobili devoluti in eredità:  
quota di 1/2 di piena proprietà sugli immobili in oggetto.  
(Pertanto dopo il suddetto atto la proprietà risulta così ripartita:  
...OMISSIS...: quota di 8/48 di piena proprietà e 4/48 di nuda proprietà;  
...OMISSIS...: quota di 8/48 di piena proprietà e 4/48 di nuda proprietà;  
...OMISSIS... usufruttuaria per la quota di 8/48).
- ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio G. Tanda di Montalcino del  
16/05/1969, trascritto a Siena il 22/05/1969 al n. 2393;  
contro: ...OMISSIS...;  
a favore: ...OMISSIS...  
Immobili oggetto di compravendita:  
quota di 1/2 di piena proprietà sugli immobili in oggetto.  
(Pertanto dopo il suddetto atto la proprietà risulta così ripartita:  
...OMISSIS...: quota di 32/48 di piena proprietà e 4/48 di nuda proprietà;  
...OMISSIS...: quota di 8/48 di piena proprietà e 4/48 di nuda proprietà;  
...OMISSIS...usufruttuaria per la quota di 8/48).

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio G. Guiso di Siena del 15/05/1987, trascritto a Siena il 28/05/1987 al n. 2336;

contro: ...OMISSIS...;

a favore: ...OMISSIS... e ...OMISSIS....

Immobili oggetto di compravendita:

quota di 8/48 di piena proprietà e 4/48 di nuda proprietà sugli immobili in oggetto.

(Pertanto dopo il suddetto atto la proprietà risulta così ripartita:

...OMISSIS...: quota di 36/48 di piena proprietà e 6/48 di nuda proprietà;

...OMISSIS...: quota di 4/48 di piena proprietà e 2/48 di nuda proprietà;

...OMISSIS... usufruttuaria per la quota di 8/48).

- ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio S. Cambiaggi di Siena del 07/04/2003, trascritto a Siena il 11/04/2003 al n. 2475;

contro: ...OMISSIS..., ...OMISSIS... e ...OMISSIS... – congiuntamente per la piena proprietà;

a favore:

- ...OMISSIS... - coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma bene personale - per la quota di 1/4;

- ...OMISSIS... - coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma bene personale - per la quota di 1/4;

- ...OMISSIS... – celibe - per la quota di 1/4;

- ...OMISSIS... ) – celibe - per la quota di 1/4.

Immobili oggetto di compravendita:

piena proprietà sugli immobili in oggetto.

❖ **Provenienza degli immobili censiti al:**

**NCEU, fol. 86, p.lla 112 sub. 7** (esclusivamente la parte della cantina nuova),  
(ex NCEU, fol. 86, p.lla 341 subb. 1, 2 e 3, ex N.C.T., fol. 86, p.lla 341, ex p.lla 113) **e p.lla 354;**

**NCT, fol. 86, p.lla 225** (ex p.lla 113), **340** (ex p.lla 113);

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- ◆ **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** trascritta il 18/03/1958 al n. 807;  
contro: ...OMISSIS...;  
a favore: ...OMISSIS... e ...OMISSIS... (per la piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno) e ...OMISSIS... (per l'usufrutto di 1/3).  
Immobili devoluti in eredità:  
quota di 1/2 di piena proprietà sugli immobili in oggetto.  
(Pertanto dopo il suddetto atto la proprietà risulta così ripartita:  
...OMISSIS...: quota di 8/48 di piena proprietà e 4/48 di nuda proprietà;  
...OMISSIS...: quota di 8/48 di piena proprietà e 4/48 di nuda proprietà;  
...OMISSIS...: usufruttuaria per la quota di 8/48).
- ◆ **ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO** a rogito Notaio A. Fedele di Castelnuovo Berardenga del 24/10/1969, trascritto a Siena il 03/11/1969 al n. 4583;  
contro e a favore: ...OMISSIS...  
Immobili assegnati a ...OMISSIS..., ...OMISSIS... e ...OMISSIS...:  
piena proprietà sugli immobili in oggetto.  
(Pertanto dopo il suddetto atto la proprietà risulta così ripartita:  
...OMISSIS...: quota di 16/48 di piena proprietà e 8/48 di nuda proprietà;  
...OMISSIS...: quota di 16/48 di piena proprietà e 8/48 di nuda proprietà;  
...OMISSIS... usufruttuaria per la quota di 16/48).
- ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio G. Guiso di Siena del 15/05/1987, trascritto a Siena il 28/05/1987 al n. 2336;  
contro: ...OMISSIS...;  
a favore: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...  
Immobili oggetto di compravendita:  
quota di 16/48 di piena proprietà e 8/48 di nuda proprietà sugli immobili in oggetto.  
(Pertanto dopo il suddetto atto la proprietà risulta così ripartita:  
...OMISSIS...: quota di 24/48 di piena proprietà e 12/48 di nuda proprietà;

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

...OMISSIS... quota di 8/48 di piena proprietà e 4/48 di nuda proprietà;  
...OMISSIS... usufruttuaria per la quota di 16/48).

- ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio S. Cambiaggi di Siena del 07/04/2003, trascritto a Siena il 11/04/2003 al n. 2476;  
contro: ...OMISSIS..., ...OMISSIS... e ...OMISSIS... – congiuntamente per la piena proprietà;  
a favore:
  - ...OMISSIS... - coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma bene personale - per la quota di 1/4;
  - ...OMISSIS... - coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma bene personale - per la quota di 1/4;
  - ...OMISSIS... – celibe - per la quota di 1/4;
  - ...OMISSIS... ) – celibe - per la quota di 1/4.Immobili oggetto di compravendita:  
piena proprietà sugli immobili in oggetto.

❖ **Provenienza degli immobili censiti al:**

**NCT, fol. 86, p.lla 213 e 214.**

- ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio G. Favilli di Siena del 24/05/1991, trascritto a Siena il 10/07/1991 al n. 3236;  
contro: ...OMISSIS...;  
a favore: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...  
Immobili oggetto di compravendita:  
piena proprietà sugli immobili in oggetto.
- ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio S. Cambiaggi di Siena del 07/04/2003, trascritto a Siena il 11/04/2003 al n. 2477;  
contro: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...;  
a favore:

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- ...OMISSIS... - coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma bene personale - per la quota di 1/4;
- ...OMISSIS... - coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma bene personale - per la quota di 1/4;
- ...OMISSIS... – celibe - per la quota di 1/4;
- ...OMISSIS... ) – celibe - per la quota di 1/4.

Immobili oggetto di compravendita:

piena proprietà sugli immobili in oggetto.

❖ **Provenienza degli immobili censiti al:**

**NCT, fol. 86, p.lla 240.**

- ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio G. Guiso di Siena del 13/12/1983, trascritto a Siena il 21/12/1983 al n. 5558;

contro: ...OMISSIS...;

a favore: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...

Immobili oggetto di compravendita:

piena proprietà sugli immobili in oggetto.

- ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio S. Cambiaggi di Siena del 07/04/2003, trascritto a Siena il 11/04/2003 al n. 2477;

contro: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...;

a favore:

- ...OMISSIS... - coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma bene personale - per la quota di 1/4;
- ...OMISSIS... - coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma bene personale - per la quota di 1/4;
- ...OMISSIS... – celibe - per la quota di 1/4;
- ...OMISSIS... ) – celibe - per la quota di 1/4.

Immobili oggetto di compravendita:

piena proprietà sugli immobili in oggetto.

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
 Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
 PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

❖ **Provenienza degli immobili censiti al:**

**NCT, fol. 85, p.lla 224, 225.**

- ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio A. Carli di Siena del 28/03/1987, trascritto a Siena il 27/04/1987 al n. 1887;

contro: ...OMISSIS...;

a favore: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...

Immobili oggetto di compravendita:

piena proprietà sugli immobili in oggetto.

- ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio S. Cambiaggi di Siena del 07/04/2003, trascritto a Siena il 11/04/2003 al n. 2477;

contro: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...;

a favore:

- ...OMISSIS... - coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma bene personale - per la quota di 1/4;

- ...OMISSIS... - coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma bene personale - per la quota di 1/4;

- ...OMISSIS... – celibe - per la quota di 1/4;

- ...OMISSIS... ) – celibe - per la quota di 1/4.

Immobili oggetto di compravendita:

piena proprietà sugli immobili in oggetto.

❖ **Provenienza degli immobili censiti al:**

**NCT, fol. 85, p.lla 266 (ex p.lla 166).**

- ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio G. Ciampolini di Grosseto del 02/02/1991, trascritto a Siena il 01/03/1991 al n. 1230;

contro: ...OMISSIS...;

a favore: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

Immobili oggetto di compravendita:  
piena proprietà sugli immobili in oggetto.

- ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio S. Cambiaggi di Siena del 07/04/2003, trascritto a Siena il 11/04/2003 al n. 2477;

contro: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...;

a favore:

- ...OMISSIS... - coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma bene personale - per la quota di 1/4;
- ...OMISSIS... - coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma bene personale - per la quota di 1/4;
- ...OMISSIS... – celibe - per la quota di 1/4;
- ...OMISSIS... ) – celibe - per la quota di 1/4.

Immobili oggetto di compravendita:  
piena proprietà sugli immobili in oggetto.

❖ **Provenienza degli immobili censiti al:**

NCEU, fol. 123, p.lla 302 (ex NCT, fol. 123, p.lla 302, ex p.lla 215).

NCT, fol. 123, p.lle 70, 215, 255 e 260 (ex p.lle 70, 178, 204, 215, 224).

- ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio F. Salerno di Siena del 27/02/1984, trascritto a Siena il 05/03/1984 al n. 1275;

contro: ...OMISSIS...;

a favore: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...

Immobili oggetto di compravendita:  
piena proprietà sugli immobili in oggetto.

- ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio S. Cambiaggi di Siena del 07/04/2003, trascritto a Siena il 11/04/2003 al n. 2477;

contro: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...;

a favore:

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- ...OMISSIS... - coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma bene personale - per la quota di 1/4;
- ...OMISSIS... - coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma bene personale - per la quota di 1/4;
- ...OMISSIS... – celibe - per la quota di 1/4;
- ...OMISSIS... ) – celibe - per la quota di 1/4.

Immobili oggetto di compravendita:

piena proprietà sugli immobili in oggetto.

❖ **Provenienza degli immobili censiti al:**

**NCT, fol. 88, p.lla 36** (ex p.lla 4).

- ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio R. Nappi di Siena del 01/09/1972, trascritto a Siena il 19/09/1972 al n. 3475;  
a favore: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...  
Immobili oggetto di compravendita:  
piena proprietà sugli immobili in oggetto.
- ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio A. Carli di Siena del 05/12/1986, trascritto a Siena il 02/01/1987 al n. 36;  
contro: ...OMISSIS...;  
a favore: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...– in ragione di 1/4 ciascuno.  
Immobili oggetto di compravendita:  
quota di 1/2 di piena proprietà sugli immobili in oggetto.
- ◆ **ATTO DI PERMUTA** a rogito Notaio P. Nappi di Siena del 14/04/1997, trascritto a Siena il 13/05/1997 al n. 2583;  
contro e a favore: ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS... e ...OMISSIS...  
Immobili assegnati in permuta a ...OMISSIS..., ...OMISSIS... e ...OMISSIS...:  
piena proprietà sugli immobili in oggetto.

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

(Pertanto dopo il suddetto atto la proprietà risulta così ripartita:

...OMISSIS...: quota di 15/24 di piena proprietà e 3/24 di nuda proprietà;

...OMISSIS...: quota di 5/24 di piena proprietà e 1/24 di nuda proprietà;

...OMISSIS...usufruttuaria per la quota di 4/24).

- ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio S. Cambiaggi di Siena del 07/04/2003, trascritto a Siena il 11/04/2003 al n. 2475;

contro: ...OMISSIS..., ...OMISSIS... e ...OMISSIS...– congiuntamente per la piena proprietà;

a favore:

- ...OMISSIS... - coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma bene personale - per la quota di 1/4;

- ...OMISSIS... - coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma bene personale - per la quota di 1/4;

- ...OMISSIS... – celibe - per la quota di 1/4;

- ...OMISSIS... ) – celibe - per la quota di 1/4.

Immobili oggetto di compravendita:

piena proprietà sugli immobili in oggetto.

❖ **Provenienza degli immobili censiti al:**

**NCT, fol. 88, p.lla 34** (ex p.lla 3).

- ◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio A. Carli di Siena del 02/03/1990, trascritto a Siena il 28/03/1990 al n. 1633;

a favore: ...OMISSIS... e ...OMISSIS...

Immobili oggetto di compravendita:

piena proprietà sugli immobili in oggetto.

- ◆ **ATTO DI PERMUTA** a rogito Notaio P. Nappi di Siena del 14/04/1997, trascritto a Siena il 13/05/1997 al n. 2583;

contro e a favore: ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS... e ...OMISSIS....

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

Immobili assegnati in permuta a ...OMISSIS..., ...OMISSIS...,  
...OMISSIS..., ...OMISSIS...:

piena proprietà sugli immobili in oggetto.

(Pertanto dopo il suddetto atto la proprietà risulta così ripartita:

...OMISSIS...: quota di 15/24 di piena proprietà e 3/24 di nuda proprietà;

...OMISSIS...: quota di 5/24 di piena proprietà e 1/24 di nuda proprietà;

...OMISSIS... usufruttuaria per la quota di 4/24).

◆ **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio S. Cambiaggi di Siena del  
07/04/2003, trascritto a Siena il 11/04/2003 al n. 2475;

contro: ...OMISSIS..., ...OMISSIS... e ...OMISSIS...– congiuntamente per  
la piena proprietà;

a favore:

- ...OMISSIS... - coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma bene  
personale - per la quota di 1/4;

- ...OMISSIS... - coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma bene  
personale - per la quota di 1/4;

- ...OMISSIS... – celibe - per la quota di 1/4;

- ...OMISSIS... ) – celibe - per la quota di 1/4.

Immobili oggetto di compravendita:

piena proprietà sugli immobili in oggetto.

Alla data di trascrizione del pignoramento non sussistevano sugli immobili in  
oggetto diritti reali a favore di terzi.

#### **Capitolo 4.**

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI**

Gli immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità:

### **GRAVAMI DEGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ROMA**

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Roma in data 19/04/2003 al N. 9252 per complessivi Euro 10.320.000 di cui Euro 5.160.000 in quota capitale;  
 contro: ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS...  
 e ...OMISSIS...;  
 a favore: “Banca Nazionale del Lavoro S.P.A” – per la piena proprietà.  
 Gravante sugli immobili censiti al:  
 N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 subb. 25, 7, 9, 14, 17, 514 e p.lla 1259 subb. 2, 6, 7, 8.  
 (Cfr. allegato n. 26).
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Roma in data 16/05/2011 al N. 32942;  
 contro: ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS...;  
 a favore: “Banca Nazionale del Lavoro S.P.A” – per la quota di 6/8 di piena proprietà.  
 Gravante sugli immobili censiti al:  
 N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 subb. 25, 7, 9, 14, 17, 514 e p.lla 1259 subb. 2, 6, 7, 8.  
 (Cfr. allegato n. 27).
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Roma in data 16/05/2011 al N. 32943;  
 contro: ...OMISSIS...;  
 a favore: “Banca Nazionale del Lavoro S.P.A” – per la quota di 1/8 di piena proprietà.  
 Gravante sugli immobili censiti al:  
 N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 subb. 25, 7, 9, 14, 17, 514 e p.lla 1259 subb. 2, 6, 7, 8.  
 (Cfr. allegato n. 28).
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Roma in data 24/05/2011 al N. 34905;  
 contro: ...OMISSIS...;

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
 Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
 PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

a favore: “Banca Nazionale del Lavoro S.P.A” – per la quota di 1/8 di piena proprietà.

Gravante sugli immobili censiti al:

N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 subb. 25, 7, 9, 14, 17, 514 e p.lla 1259 subb. 2, 6, 7, 8.

(Cfr. allegato n. 29).

## **GRAVAMI DEGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MONTALCINO**

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Siena in data 11/04/2003 al N. 989 per complessivi Euro 10.320.000 di cui Euro 5.160.000 in quota capitale;  
contro: ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS...;  
a favore: “Banca Nazionale del Lavoro S.P.A” – per la piena proprietà.  
Gravante su tutti gli immobili oggetto di pignoramento nel Comune di Montalcino, come identificati catastalmente all’epoca dell’iscrizione ipotecaria.  
(Cfr. allegato n. 30).
- **IPOTECA LEGALE** iscritta a Siena in data 26/09/2008 al N. 2212 per complessivi Euro 16.932 di cui Euro 8.466 in quota capitale;  
contro: ...OMISSIS...;  
a favore: “Equitalia Gerit S.P.A” – per la quota pari ad 1/4 di piena proprietà.  
Gravante sugli immobili censiti al:  
NCT di Montalcino: fol. 88, p.lla 34, 36, 37; Fol. 86, p.lle 114, 115, 116, 117, 195, 227, 228; NCEU di Montalcino:, fol. 215 (erroneamente indicato in luogo del fol. 123) p.lla 302; Fol. 86, p.lla 354.  
(Cfr. allegato n. 31).
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Siena in data 16/05/2011 al N. 2456;  
contro: ...OMISSIS...;  
a favore: “Banca Nazionale del Lavoro S.P.A” – per la quota di 1/4 di piena proprietà.

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

Gravante sugli immobili censiti al:

NCEU di Montalcino: fol. 86, p.lla 112 subb. 7, 8, 9, p.lla 354; Fol. 123 p.lla 302;

NCT di Montalcino: Fol. 86, p.lle 114, 115, 116, 117, 195, 227, 228, 225, 340/a, 340/b, 213, 214, 240; Fol. 88, p.lla 8, 34, 36, 37; Fol. 125, p.lla 108; Fol. 85, p.lle 224, 225, 266; Fol. 123, p.lle 70, 215, 255, 260; Fol. 67, p.lla 21/a e 21/b.

(Cfr. allegato n. 32).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Siena in data 16/05/2011 al N. 2457;

contro: ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS...;

a favore: “Banca Nazionale del Lavoro S.P.A” – per la piena proprietà.

Gravante sugli immobili censiti al:

NCEU di Montalcino: fol. 86, p.lla 112 subb. 7, 8, 9, p.lla 354; Fol. 123 p.lla 302;

NCT di Montalcino: Fol. 86, p.lle 114, 115, 116, 117, 195, 227, 228, 225, 340/a, 340/b, 213, 214, 240; Fol. 88, p.lla 8, 34, 36, 37; Fol. 125, p.lla 108; Fol. 85, p.lle 224, 225, 266; Fol. 123, p.lle 70, 215, 255, 260; Fol. 67, p.lla 21/a e 21/b.

(Cfr. allegato n. 33).

Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da vincoli, atti di asservimento, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso, ad eccezione di quanto di seguito riportato:

- **VINCOLO DI DESTINAZIONE AGRICOLA** a rogito Notaio G. Guiso di Siena del 26/11/1983, trascritto a Siena in data 01/12/1983 al N. 5240;

contro: ...OMISSIS...;

a favore: Comune di Montalcino.

Gravante sul magazzino rurale che andrà a costruirsi sulla p.lla 113 del fol. 86 (ora p.lla 112 sub. 7, cantina nuova)

(Cfr. allegato n. 34).

- **ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO di estirpazione di vigneti** a rogito

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

Notaio A. Carli di Poggibonsi del 22/07/1995, trascritto a Siena in data 10/08/1995 al N. 4448;

contro: ...OMISSIS...;

a favore: Provincia di Siena.

Gravante sui terreni censiti al NCT di Montalcino, fol. 123. p.lle 215 e 224 (ora p.lla 260).

(Cfr. allegato n. 35).

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** a rogito Notaio R. Ceni di Siena del 12/11/1997, trascritto a Siena in data 11/12/1997 al N. 6442;

contro: ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS...;

a favore: Comune di Montalcino.

Gravante su:

NCT di Montalcino: Fol. 86, p.lle 114, 115, 116, 117, 195, 227, 228, 225, 110 (ora 112 subb. 7, 8 e 9), 111, 112, 113 (ora 340), 213, 214, 240; Fol. 88, p.lla 8, 37; Fol. 125, p.lla 108; Fol. 85, p.lle 224, 225, 166 (ora 266); Fol. 123, p.lle 70, 215, 178, 204 e 224 (ora 255 e 260); Fol. 67, p.lla 21.

(Cfr. allegato n. 36).

Dalle visure ipotecarie aggiornate alla data del 06/12/2013, non risultano a carico dei sigg. ri ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS... e ...OMISSIS... ulteriori formalità gravanti gli immobili oggetto della procedura esecutiva. (Cfr. allegati n. 37 e 38).

## **Capitolo 5.**

### **VINCOLI, ONERI O SPESE INSOLUTE DI NATURA CONDOMINIALE**

#### ▪ **IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ROMA, Via Cesare Beccafumi**

Sulla base della certificazione prodotta dall'amministratore pro-tempore del condominio di cui sono parte i cespiti in oggetto, Sig. Fabrizio Farina, risultano i seguenti debiti pendenti per rate condominiali insolute:

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- *LOTTO N. 1:* Garage p.lla 352 sub. 25, Via Degli intagliatori snc, piano S1, int. 2: complessivi **Euro 419,77**;
- *LOTTO N. 2:* Appartamento p.lla 352 sub. 7, piano 1, int. 3: complessivi **Euro 932,73**;
- *LOTTO N. 3:* Appartamento p.lla 352 sub. 9, piano 2, int. 5: complessivi **Euro 2.224,27**;
- *LOTTO N. 4:* Appartamento p.lla 352 sub. 14, piano 3, int. 10: complessivi **Euro 864,92**;
- *LOTTO N. 5:* Appartamento p.lla 352 sub. 17, piano 4, int. 16: complessivi **Euro 787,37**;
- *LOTTO N. 6:* Appartamento p.lla 352 sub. 514, piano 5, int. 17: complessivi **Euro 530,91**.

Dalla certificazione risulta altresì che sono stati deliberati i seguenti lavori da eseguire sul fabbricato:

- adeguamento dell'impianto elettrico alle nuove normative;
- predisposizione dell'antenna centralizzata anche satellitare;
- sostituzione del portone d'ingresso.

(Cfr. allegato n. 39, la cui situazione contabile è aggiornata al giorno 10/12/2013).

▪ **IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ROMA, Via Torraccio di Torrenova**

Si precisa preliminarmente che non risulta costituito Condominio tra le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto. Le uniche spese che vengono ripartite tra le porzioni immobiliari sono quelle relative ai consumi di energia elettrica per l'illuminazione delle scale, ai consumi di acqua per la pulizia delle scale suddette, ed alla pulizia delle scale stesse. Le veci di amministratore di condominio, incaricato di provvedere alla ripartizione delle spese suddette ed al pagamento delle utenze comuni, sono svolte dal Sig. Vergari Franco, il quale ha provveduto a comunicare le rate, spettanti a ciascun immobile, rimaste insolute.

(Cfr. allegato n. 40).

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
 Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
 PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- *LOTTO N. 7*: Negozio fol. 1020, p.lla 1259 sub. 2, piano T: l'immobile è escluso dalla ripartizione delle spese di energia elettrica, acqua e pulizia delle scale, pertanto non sono presenti rate insolute.
- *LOTTO N. 8*: Appartamento fol. 1020, p.lla 1259 sub. 6, piano 2, int. 3: importo insoluto pari ad **Euro 175,00**.
- *LOTTO N. 9*: Appartamento fol. 1020, p.lla 1259 sub. 7, piano 2, int. 4: importo insoluto pari ad **Euro Euro 175,00**.
- *LOTTO N. 10*: Appartamento fol. 1020, p.lla 1259 sub. 8, piano 3, int. 5: importo insoluto pari ad **Euro Euro 175,00**.

Non risulta che siano stati deliberati lavori da eseguire sul fabbricato.

▪ **IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MONTALCINO**

Non risulta costituito Condominio tra i vari subalterni che costituiscono il complesso immobiliare di cui sono parte i cespiti in oggetto, né risultano esistenti vincoli o oneri di natura condominiale.

**Capitolo 6.**

**DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI**

Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o da usi civici.

**Capitolo 7.**

**FORMALITA' DELLE QUALI DEVE ESSERE ORDINATA LA  
CANCELLAZIONE**

Rimandandosi al capitolo 4 per l'elenco completo di tutte le formalità pregiudizievoli gravanti le unità immobiliari in oggetto, si elencano di seguito i soli estremi delle formalità delle quali deve essere ordinata la cancellazione.

▪ **IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ROMA**

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Roma in data 19/04/2003 al N. 9252.

Il costo della cancellazione è pari ad Euro 35,00 (tassa ipotecaria).

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

(Cfr. allegato n. 26).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Roma in data 16/05/2011 al N. 32942;

Il costo della cancellazione è pari ad Euro 262,00 (di cui Euro 168,00 per imposta ipotecaria, Euro 59,00 per imposta di bollo, Euro 35,00 per tassa ipotecaria).

(Cfr. allegato n. 27).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Roma in data 16/05/2011 al N. 32943;

Il costo della cancellazione è pari ad Euro 262,00 (di cui Euro 168,00 per imposta ipotecaria, Euro 59,00 per imposta di bollo, Euro 35,00 per tassa ipotecaria).

(Cfr. allegato n. 28).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Roma in data 24/05/2011 al N. 34905;

Il costo della cancellazione è pari ad Euro 262,00 (di cui Euro 168,00 per imposta ipotecaria, Euro 59,00 per imposta di bollo, Euro 35,00 per tassa ipotecaria).

(Cfr. allegato n. 29).

▪ **IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MONTALCINO**

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Siena in data 11/04/2003 al N. 989.

Il costo della cancellazione è pari ad Euro 35,00 (tassa ipotecaria).

(Cfr. allegato n. 30).

- **IPOTECA LEGALE** iscritta a Siena in data 26/09/2008 al N. 2212.

Il costo della cancellazione è pari ad Euro 262,00 (di cui Euro 168,00 per imposta ipotecaria, Euro 59,00 per imposta di bollo, Euro 35,00 per tassa ipotecaria).

(Cfr. allegato n. 31).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Siena in data 16/05/2011 al N. 2456;

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

Il costo della cancellazione è pari ad Euro 262,00 (di cui Euro 168,00 per imposta ipotecaria, Euro 59,00 per imposta di bollo, Euro 35,00 per tassa ipotecaria).

(Cfr. allegato n. 32).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Siena in data 16/05/2011 al N. 2457;

Il costo della cancellazione è pari ad Euro 262,00 (di cui Euro 168,00 per imposta ipotecaria, Euro 59,00 per imposta di bollo, Euro 35,00 per tassa ipotecaria).

(Cfr. allegato n. 33).

Sulla base di quanto sopra, il costo complessivo da sostenere per provvedere alla cancellazione delle formalità è pari ad Euro 1.642,00.

## Capitolo 8.

### DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

#### LOTTO N. 1

**Diritto di proprietà piena ed esclusiva per la quota di 1/1** spettante a ...OMISSIS... (per la quota di 1/8), ...OMISSIS... (per la quota di 1/4) e ...OMISSIS... (per la quota di 1/4).

#### • **Dati Catastali:**

**GARAGE** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 sub. 25 (C/6, cl. 10, mq 86, Rendita Euro 253,17), Via Degli Intagliatori snc, piano S1, int. 2. (Cfr. estratto di mappa, visura per immobile e planimetria allegati al n. 2 e 3).

#### • **Ubicazione degli immobili e descrizione della zona**

Il garage in oggetto è sito a Roma, Via Degli Intagliatori snc, raggiungibile attraverso la pubblica via. La zona ha principalmente destinazione residenziale, è servita da trasporti pubblici e dispone nelle immediate vicinanze di servizi pubblici quali ufficio postale, scuole, farmacia etc. ed attività commerciali.

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

• **Descrizione analitica dell' immobile**

Il garage, sito al piano seminterrato, afferisce ad un fabbricato di maggior consistenza ad uso civile abitazione edificato all' inizio degli anni '80.

(Cfr. allegato n. 1, foto n. 1 e 2).

Caratteristiche dell'edificio:

- La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in laterizio faccia a vista;
- i solai sono in calcestruzzo armato;
- il tetto è piano, con sovrastante lastrico solare.

Il garage presenta una superficie utile netta complessiva di circa mq 86,00 ed altezza interna media di mt 3,88. (Cfr. allegato n. 1, foto n. 5 e 6).

• **Difformità planimetriche**

Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate difformità planimetriche.

• **Caratteristiche interne ed impianti**

- La porta del garage è a saracinesca in ferro, con apertura manuale;
- il pavimento è in battuto di cemento;
- le pareti e il soffitto sono in parte intonacati e tinteggiati;
- la finestra ha infissi in ferro e vetro;
- l'impianto di riscaldamento, idrico e sanitario sono assenti;
- l'impianto elettrico è sottotraccia ma non funzionante. Non è presente l'interruttore differenziale (salvavita).

• **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture complessivamente è molto scadente ed in mediocre stato di conservazione ed uso.

• **Confini**

Il garage confina con proprietà condominiale su più lati.

• **Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

Millesimi di parti comuni: tabella generale MM 22,152; tabella scale: MM 0; tabella ascensore: MM 0.

• **Vincoli e finiture**

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



### Caratteristiche dell'edificio:

- La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in laterizio faccia a vista;
- i solai sono in calcestruzzo armato;
- il tetto è piano, con sovrastante lastrico solare;
- le imposte esterne ad avvolgibile sono in pvc;
- il portone esterno è in alluminio e vetro;
- il vano scala condominiale è rifinito con gradini in travertino. Il fabbricato è fornito di ascensore condominiale.

L'**APPARTAMENTO**, al quale si accede dal vano scala condominiale, affaccia sui lati sud-ovest e nord-ovest dell'edificio, e presenta una superficie utile netta complessiva di circa mq 109,93 (inclusi i terrazzi) ed altezza interna media di mt 2,95.

• La **divisione interna** è la seguente:

ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e due terrazzi. (Cfr. allegato n. 1, foto n. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15).

• **Difformità planimetriche**

Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate difformità planimetriche.

• **Caratteristiche interne ed impianti**

- Il portone dell'appartamento è in legno tamburato al naturale;
- le pavimentazioni sono in graniglia, ad eccezione del bagno che è pavimentato con piastrelle di ceramica e dei terrazzi, pavimentati con piastrelle in gres;
- le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione delle pareti della cucina e del bagno che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica;
- le porte interne sono in legno tamburato al naturale, ad eccezione della porta della cucina e del soggiorno che sono in legno tamburato e vetro;
- le finestre hanno infissi in legno verniciato e vetro singolo, con imposte esterne ad avvolgibile in pvc;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato a metano, con caldaia alloggiata nella terrazza a nord-ovest e caloriferi in alluminio verniciato;

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- l'impianto elettrico è sottotraccia. Non è presente l'interruttore differenziale (salvavita);
- l'impianto idrico è sottotraccia;
- l'impianto sanitario scarica nella pubblica fognatura;
- l'abitazione è dotata di campanelliera esterna e citofono.

• **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture complessivamente è modesto ed in discreto stato di conservazione ed uso.

• **Confini**

L'appartamento confina con vano scale, abitazione interno n. 4, abitazione interno n. 2.

• **Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

Millesimi di parti comuni: tabella generale MM 37,875; tabella scale: MM 36,028; tabella ascensore: MM 40,214.

• **Vincoli e finiture**

L'immobile non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri.

Le finiture del fabbricato e dell'unità immobiliare in oggetto non hanno caratteristiche di pregio od ornamentali.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Destinazione	Esposizione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
<b>APPARTAMENTO</b> (ht interna media mt 2,95)						
ingresso-corridoio	x	discreta	17,40	19,20	1,00	19,20
soggiorno	S-O	discreta	21,00	23,80	1,00	23,80
cucina	N-O	discreta	10,15	12,50	1,00	12,50
camera	S-O	discreta	18,40	23,00	1,00	23,00
camera	N-O	discreta	18,72	21,50	1,00	21,50
bagno	N-O	discreta	4,86	6,20	1,00	6,20
ripostiglio	x	discreta	2,20	2,40	1,00	2,40
terrazzo	S-O	discreta	10,50	10,50	0,25	2,62
terrazzo	N-O	discreta	6,70	6,70	0,25	1,67

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
 Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
 PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

<b>superficie utile dell'appartamento</b> al netto dei muri esclusi i terrazzi	<b>Mq 92,73</b>
<b>superficie utile dell'appartamento</b> al netto dei muri inclusi i terrazzi	<b>Mq 109,93</b>
<b>superficie dell'appartamento</b> al lordo dei muri inclusi i terrazzi	<b>Mq 125,80</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>	
	<b>Mq 112,89</b>

### **LOTTO N. 3**

**Diritto di proprietà piena ed esclusiva per la quota di 1/1** spettante a ...OMISSIS... (per la quota di 1/8), ...OMISSIS... (per la quota di 1/4) e ...OMISSIS... (per la quota di 1/4).

#### **• Dati Catastali:**

**APPARTAMENTO** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 sub. 9 (A/3, cl. 3, vani 4,5, Rendita Euro 755,32), Via D. Beccafumi n. 6, piano 2, int. 5.  
(Cfr. estratto di mappa, visura per immobile e planimetria allegati al n. 2 e 5).

#### **• Ubicazione degli immobili e descrizione della zona**

L'appartamento in oggetto è sito a Roma, Via D. Beccafumi n. 6, raggiungibile attraverso la pubblica via. La zona ha principalmente destinazione residenziale, è servita da trasporti pubblici e dispone nelle immediate vicinanze di servizi pubblici quali ufficio postale, scuole, farmacia etc. ed attività commerciali.

#### **• Descrizione analitica dell' immobile**

L'appartamento, sito al secondo piano, afferisce ad un fabbricato di maggior consistenza ad uso civile abitazione edificato all' inizio degli anni '80.

(Cfr. allegato n. 1, foto n. 1, 2, 3 e 4).

#### **Caratteristiche dell'edificio:**

- La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in laterizio faccia a vista;
- i solai sono in calcestruzzo armato;
- il tetto è piano, con sovrastante lastrico solare;
- le imposte esterne ad avvolgibile sono in pvc;

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- il portone esterno è in alluminio e vetro;
- il vano scala condominiale è rifinito con gradini in travertino. Il fabbricato è fornito di ascensore condominiale.

L'**APPARTAMENTO**, al quale si accede dal vano scala condominiale, affaccia sui lati sud-est e nord-est dell'edificio, e presenta una superficie utile netta complessiva di circa mq 93,79 (incluso il terrazzo) ed altezza interna media di mt 2,95.

• **La divisione interna** è la seguente:

ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e terrazzo. (Cfr. allegato n. 1, foto n. 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23).

• **Diffornità planimetriche**

Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate diffornità planimetriche.

• **Caratteristiche interne ed impianti**

- Il portone dell'appartamento è in legno tamburato al naturale;
- le pavimentazioni sono in graniglia, ad eccezione del bagno che è pavimentato con piastrelle di ceramica e del terrazzo, pavimentato con piastrelle in gres;
- le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione delle pareti della cucina e del bagno che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica;
- le porte interne sono in legno tamburato al naturale, ad eccezione della porta della cucina che è in legno tamburato e vetro;
- le finestre hanno infissi in legno verniciato e vetro singolo, con imposte esterne ad avvolgibile in pvc;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato a metano, con caldaia alloggiata nella terrazza e caloriferi in alluminio verniciato;
- l'impianto elettrico è sottotraccia. E' presente l'interruttore differenziale (salvavita);
- l'impianto idrico è sottotraccia;
- l'impianto sanitario scarica nella pubblica fognatura;
- l'abitazione è dotata di campanelliera esterna e citofono.

• **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture complessivamente è modesto ed in discreto stato di

conservazione ed uso.

• **Confini**

L'appartamento confina con vano scale, abitazione interno n. 6, abitazione interno n. 8.

• **Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

Millesimi di parti comuni: tabella generale MM 39,885; tabella scale: MM 45,990; tabella ascensore: MM 54,424.

• **Vincoli e finiture**

L'immobile non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri.

Le finiture del fabbricato e dell'unità immobiliare in oggetto non hanno caratteristiche di pregio od ornamentali.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Destinazione	Esposizione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
<b>APPARTAMENTO</b> (ht interna media mt 2,95)						
ingresso-corridoio	x	discreta	16,20	18,00	1,00	18,00
soggiorno	S-E	discreta	19,00	21,90	1,00	21,90
cucina	S-E	discreta	9,75	11,20	1,00	11,20
camera	N-E	discreta	17,74	20,40	1,00	20,40
camera	N-E	discreta	17,20	22,00	1,00	22,00
bagno	S-E	discreta	4,62	6,00	1,00	6,00
ripostiglio	x	discreta	1,28	1,60	1,00	1,60
terrazzo	S-E	discreta	8,00	8,00	0,25	2,00
<b>superficie utile dell'appartamento al netto dei muri escluso il terrazzo</b>						<b>Mq 85,79</b>
<b>superficie utile dell'appartamento al netto dei muri incluso il terrazzo</b>						<b>Mq 93,79</b>
<b>superficie dell'appartamento al lordo dei muri incluso il terrazzo</b>						<b>Mq 109,10</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>						<b>Mq 103,10</b>

**LOTTO N. 4**

**Diritto di proprietà piena ed esclusiva per la quota di 1/1 spettante a**

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

...OMISSIS... (per la quota di 1/8), ...OMISSIS... (per la quota di 1/4) e ...OMISSIS... (per la quota di 1/4).

• **Dati Catastali:**

**APPARTAMENTO** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 sub. 14 (A/3, cl. 3, vani 4,5, Rendita Euro 755,32), Via D. Beccafumi n. 6, piano 3, int. 10. (Cfr. estratto di mappa, visura per immobile e planimetria allegati al n. 2 e 6).

• **Ubicazione degli immobili e descrizione della zona**

L'appartamento in oggetto è sito a Roma, Via D. Beccafumi n. 6, raggiungibile attraverso la pubblica via. La zona ha principalmente destinazione residenziale, è servita da trasporti pubblici e dispone nelle immediate vicinanze di servizi pubblici quali ufficio postale, scuole, farmacia etc. ed attività commerciali.

• **Descrizione analitica dell' immobile**

L'appartamento, sito al terzo piano, afferisce ad un fabbricato di maggior consistenza ad uso civile abitazione edificato all' inizio degli anni '80.

(Cfr. allegato n. 1, foto n. 1, 2, 3 e 4).

Caratteristiche dell'edificio:

- La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in laterizio faccia a vista;
- i solai sono in calcestruzzo armato;
- il tetto è piano, con sovrastante lastrico solare;
- le imposte esterne ad avvolgibile sono in pvc;
- il portone esterno è in alluminio e vetro;
- il vano scala condominiale è rifinito con gradini in travertino. Il fabbricato è fornito di ascensore condominiale.

L'**APPARTAMENTO**, al quale si accede dal vano scala condominiale, affaccia sui lati nord-ovest e nord-est dell'edificio, e presenta una superficie utile netta complessiva di circa mq 105,86 (inclusi i terrazzi) ed altezza interna media di mt 2,95.

- La **divisione interna** è la seguente:

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e due terrazze. (Cfr. allegato n. 1, foto n. 24, 25, 26, 27 e 28).

• **Difformità planimetriche**

Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate difformità planimetriche, ma si precisa che non è stato possibile ispezionare il soggiorno e le camere per l'impossibilità di reperire le chiavi.

• **Caratteristiche interne ed impianti**

- Il portone dell'appartamento è in legno tamburato al naturale;
- le pavimentazioni sono in graniglia, ad eccezione del bagno che è pavimentato in parte con piastrelle di ceramica e in parte con linoleum, e dei terrazzi che sono pavimentati con piastrelle in gres;
- le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione delle pareti della cucina e del bagno che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica;
- le porte interne sono in legno tamburato al naturale, ad eccezione della porta della cucina che è in legno tamburato e vetro;
- le finestre hanno infissi in legno verniciato e vetro singolo, con imposte esterne ad avvolgibile in pvc;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato a metano, con caldaia alloggiata nella terrazza a nord-ovest e caloriferi in alluminio verniciato;
- l'impianto elettrico è sottotraccia. E' presente l'interruttore differenziale (salvavita);
- l'impianto idrico è sottotraccia;
- l'impianto sanitario scarica nella pubblica fognatura;
- l'abitazione è dotata di campanelliera esterna e citofono.

• **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture complessivamente è modesto ed in mediocre stato di conservazione ed uso.

• **Confini**

L'appartamento confina con vano scale, abitazione interno n. 9, abitazione interno n. 14.

• **Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

Millesimi di parti comuni: tabella generale MM 41,179; tabella scale: MM 56,181; tabella ascensore: MM 69,239.

• **Vincoli e finiture**

L'immobile non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri.

Le finiture del fabbricato e dell'unità immobiliare in oggetto non hanno caratteristiche di pregio od ornamentali.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Destinazione	Esposizione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
<b>APPARTAMENTO</b> (ht interna media mt 2,95)						
ingresso-corridoio	x	mediocre	15,00	16,30	1,00	16,30
soggiorno	N-O	mediocre	18,96	21,90	1,00	21,90
cucina	N-O	mediocre	9,45	11,60	1,00	11,60
camera	N-E	mediocre	18,00	23,50	1,00	23,50
camera	N-E	mediocre	20,54	23,50	1,00	23,50
bagno	N-O	mediocre	4,16	6,60	1,00	6,60
ripostiglio	x	mediocre	2,25	2,40	1,00	2,40
terrazzo	N-O	mediocre	6,70	6,70	0,25	1,67
terrazzo	N-E	mediocre	10,80	10,80	0,25	2,70
<b>superficie utile dell'appartamento al netto dei muri esclusi i terrazzi</b>						<b>Mq 88,36</b>
<b>superficie utile dell'appartamento al netto dei muri inclusi i terrazzi</b>						<b>Mq 105,86</b>
<b>superficie dell'appartamento al lordo dei muri inclusi i terrazzi</b>						<b>Mq 123,30</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>						<b>Mq 110,17</b>

**LOTTO N. 5**

**Diritto di proprietà piena ed esclusiva per la quota di 1/1** spettante a ...OMISSIS... (per la quota di 1/8), ...OMISSIS... (per la quota di 1/4) e ...OMISSIS... (per la quota di 1/4).

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
 Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
 PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

• **Dati Catastali:**

**APPARTAMENTO** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 sub. 17 (A/3, cl. 3, vani 4,5, Rendita Euro 755,32), Via D. Beccafumi n. 6, piano 4, int. 16. (Cfr. estratto di mappa, visura per immobile e planimetria allegati al n. 2 e 7).

• **Ubicazione degli immobili e descrizione della zona**

L'appartamento in oggetto è sito a Roma, Via D. Beccafumi n. 6, raggiungibile attraverso la pubblica via. La zona ha principalmente destinazione residenziale, è servita da trasporti pubblici e dispone nelle immediate vicinanze di servizi pubblici quali ufficio postale, scuole, farmacia etc. ed attività commerciali.

• **Descrizione analitica dell'immobile**

L'appartamento, sito al quarto piano, afferisce ad un fabbricato di maggior consistenza ad uso civile abitazione edificato all' inizio degli anni '80. (Cfr. allegato n. 1, foto n. 1, 2, 3 e 4).

Caratteristiche dell'edificio:

- La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in laterizio faccia a vista;
- i solai sono in calcestruzzo armato;
- il tetto è piano, con sovrastante lastrico solare;
- le imposte esterne ad avvolgibile sono in pvc;
- il portone esterno è in alluminio e vetro;
- il vano scala condominiale è rifinito con gradini in travertino. Il fabbricato è fornito di ascensore condominiale.

L'**APPARTAMENTO**, al quale si accede dal vano scala condominiale, affaccia sui lati sud-est e sud-ovest dell'edificio, e presenta una superficie utile netta complessiva di circa mq 96,00 (incluso il terrazzo) ed altezza interna media di mt 2,95.

• La **divisione interna** è la seguente:

ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e terrazzo. (Cfr. allegato n. 1, foto n. 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 e 36).

• **Difformità planimetriche**

Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate difformità planimetriche.

• **Caratteristiche interne ed impianti**

- Il portone dell'appartamento è in legno tamburato al naturale;
- le pavimentazioni sono in graniglia, ad eccezione del bagno che è pavimentato con piastrelle di ceramica, e del terrazzo, pavimentato con piastrelle in gres;
- le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione delle pareti della cucina e del bagno che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica;
- le porte interne sono in legno tamburato al naturale, ad eccezione delle porte della cucina e del soggiorno, che sono in legno tamburato e vetro;
- le finestre hanno infissi in legno verniciato e vetro singolo, con imposte esterne ad avvolgibile in pvc e controfinestre in alluminio e vetro;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato a metano, con caldaia alloggiata nella terrazza e caloriferi in alluminio verniciato;
- l'impianto elettrico è sottotraccia. Non è presente l'interruttore differenziale (salvavita);
- l'impianto idrico è sottotraccia;
- l'impianto sanitario scarica nella pubblica fognatura;
- l'abitazione è dotata di campanelliera esterna e citofono.

• **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture complessivamente è modesto ed in mediocre stato di conservazione ed uso. Al momento del sopralluogo è stata rilevata la presenza di numerose tracce di umidità nelle pareti e nel soffitto delle due camere e del bagno, causate da infiltrazioni d'acqua proveniente dal sovrastante lastrico solare.

Le condizioni dell'impianto idraulico del bagno risultano essere molto scadenti e malfunzionanti.

• **Confini**

L'appartamento confina con vano scale, abitazione interno n. 15, abitazione interno n. 13.

• **Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

Millesimi di parti comuni: tabella generale MM 37,568; tabella scale: MM 59,240;

tabella ascensore: MM 61,782.

• **Vincoli e finiture**

L'immobile non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri.

Le finiture del fabbricato e dell'unità immobiliare in oggetto non hanno caratteristiche di pregio od ornamentali.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Destinazione	Esposizione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
<b>APPARTAMENTO</b> (ht interna media mt 2,95)						
ingresso-corridoio	x	mediocre	16,60	18,10	1,00	18,10
soggiorno	S-E	mediocre	20,80	23,00	1,00	23,00
cucina	S-E	mediocre	10,14	11,60	1,00	11,60
camera	S-O	mediocre	18,00	20,90	1,00	20,90
camera	S-O	mediocre	17,40	22,30	1,00	22,30
bagno	S-E	mediocre	4,00	5,90	1,00	5,90
ripostiglio	x	mediocre	0,96	1,30	1,00	1,30
terrazzo	S-E	mediocre	8,10	8,10	0,25	2,02
<b>superficie utile dell'appartamento al netto dei muri escluso il terrazzo</b>						<b>Mq 87,90</b>
<b>superficie utile dell'appartamento al netto dei muri incluso il terrazzo</b>						<b>Mq 96,00</b>
<b>superficie dell'appartamento al lordo dei muri incluso il terrazzo</b>						<b>Mq 111,20</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>						<b>Mq 105,12</b>

**LOTTO N. 6**

**Diritto di proprietà piena ed esclusiva per la quota di 1/1 spettante a ...OMISSIS... (per la quota di 1/8), ...OMISSIS... (per la quota di 1/4) e ...OMISSIS... (per la quota di 1/4).**

• **Dati Catastali:**

**APPARTAMENTO** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 sub. 514 (A/3, cl. 2, vani 2,5, Rendita Euro 355,06), Via D. Beccafumi n. 6, piano 5, int. 17. (Cfr. estratto di mappa, visura per immobile e planimetria allegati al n. 2 e 8).

• **Ubicazione degli immobili e descrizione della zona**

L'appartamento in oggetto è sito a Roma, Via D. Beccafumi n. 6, raggiungibile attraverso la pubblica via. La zona ha principalmente destinazione residenziale, è servita da trasporti pubblici e dispone nelle immediate vicinanze di servizi pubblici quali ufficio postale, scuole, farmacia etc. ed attività commerciali.

• **Descrizione analitica dell'immobile**

L'appartamento, sito al quinto piano, afferisce ad un fabbricato di maggior consistenza ad uso civile abitazione edificato all' inizio degli anni '80.

(Cfr. allegato n. 1, foto n. 1, 2, 3 e 4).

Caratteristiche dell'edificio:

- La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in laterizio faccia a vista;
- i solai sono in calcestruzzo armato;
- il tetto è piano, con sovrastante lastrico solare;
- le imposte esterne ad avvolgibile sono in pvc;
- il portone esterno è in alluminio e vetro;
- il vano scala condominiale è rifinito con gradini in travertino. Il fabbricato è fornito di ascensore condominiale.

L'**APPARTAMENTO**, al quale si accede dal vano scala condominiale, affaccia sui lati sud-est e sud-ovest dell'edificio, e presenta una superficie utile netta complessiva di circa mq 94,42 (incluso il lastrico solare) ed altezza interna media di mt 2,70. Si precisa che l'ascensore condominiale non serve il piano dell'immobile in oggetto, ma si ferma al piano sottostante.

• La **divisione interna** è la seguente:

cucina-soggiorno, camera, bagno e lastrico solare. (Cfr. allegato n. 1, foto n. 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 e 44).

• **Difficoltà planimetriche**

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate difformità planimetriche.

• **Caratteristiche interne ed impianti**

- Il portone dell'appartamento è in legno tamburato al naturale, blindato;
- le pavimentazioni sono in ceramica, ad eccezione del lastrico solare, pavimentato in graniglia;
- le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione delle pareti dell'angolo cottura e del bagno che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica;
- le porte interne sono in legno tamburato al naturale;
- le finestre hanno infissi in alluminio con vetrocamera ed imposte esterne ad avvolgibile in pvc;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato a metano, con caldaia alloggiata nel lastrico solare e caloriferi in alluminio verniciato;
- l'impianto elettrico è sottotraccia. E' presente l'interruttore differenziale (salvavita);
- l'impianto idrico è sottotraccia;
- l'impianto sanitario scarica nella pubblica fognatura;
- l'abitazione è dotata di campanelliera esterna e citofono.

• **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture complessivamente è medio ed in discreto stato di conservazione ed uso. Al momento del sopralluogo è stata rilevata la presenza di numerosi avvallamenti e fessurazioni causati da infiltrazioni d'acqua nella pavimentazione del lastrico solare.

Le condizioni dell'impianto idraulico del bagno risultano essere molto scadenti e malfunzionanti.

Si precisa che le finestre sono state sostituite dall'inquilino dell'immobile a sue spese ed il loro valore non verrà pertanto considerato ai fini della stima, come anche l'inferriata che protegge l'accesso dal lastrico solare ed il portone blindato dell'abitazione.

• **Confini**

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

L'appartamento confina con vano scale, lastrico solare condominiale.

• **Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

Millesimi di parti comuni: tabella generale MM 25,330; tabella scale: MM 87,414; tabella ascensore: MM 41,656.

• **Vincoli e finiture**

L'immobile non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri.

Le finiture del fabbricato e dell'unità immobiliare in oggetto non hanno caratteristiche di pregio od ornamentali.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Destinazione	Esposizione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
<b>APPARTAMENTO</b> (ht interna media mt 2,70)						
cucina-soggiorno	S-O	discreta	16,51	19,90	1,00	19,90
disimpegno	x	discreta	1,60	2,10	1,00	2,10
camera	S-E	discreta	14,06	17,80	1,00	17,80
bagno	S-E	discreta	3,75	5,40	1,00	5,40
terrazzo	S-E/S-O	discreta	58,5	58,5	0,25	14,62
<b>superficie utile dell'appartamento al netto dei muri escluso il lastrico</b>						<b>Mq 35,92</b>
<b>superficie utile dell'appartamento al netto dei muri incluso il lastrico</b>						<b>Mq 94,42</b>
<b>superficie dell'appartamento al lordo dei muri incluso il lastrico</b>						<b>Mq 103,70</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>						<b>Mq 59,82</b>

**LOTTO N. 7**

**Diritto di proprietà piena ed esclusiva per la quota di 1/1** spettante a ...OMISSIS... (per la quota di 1/8), ...OMISSIS... (per la quota di 1/4) e ...OMISSIS... (per la quota di 1/4).

• **Dati Catastali:**

**NEGOZIO** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 1259 sub. 2 (C/1, cl. 10, mq 52, Rendita Euro 1.699,97), Via del Torraccio di Torrenova n. 97/B, piano T. (Cfr. estratto di mappa, visura per immobile e planimetria allegati al n. 2 e 9).

• **Ubicazione degli immobili e descrizione della zona**

Il negozio in oggetto è sito a Roma, Via del Torraccio di Torrenova n. 97/B, raggiungibile attraverso la pubblica via. La zona ha principalmente destinazione residenziale, è servita da trasporti pubblici e dispone nelle immediate vicinanze di servizi pubblici quali ufficio postale, scuole, farmacia etc. ed attività commerciali.

• **Descrizione analitica dell'immobile**

Il negozio, sito al piano terra, afferisce ad un fabbricato di maggior consistenza ad uso civile abitazione edificato nel 1962.

(Cfr. allegato n. 1, foto n. 45, 46, 47 e 48).

Caratteristiche dell'edificio:

- La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in laterizio faccia a vista (rivestimento tipo Cortina);
- i solai sono in calcestruzzo armato;
- il tetto è piano, con sovrastante lastrico solare;

Il **NEGOZIO**, al quale si accede dalla pubblica via, affaccia sui lati nord-est e sud-ovest dell'edificio, e presenta una superficie utile netta complessiva di circa mq 40,49 ed altezza interna media di mt 3,95 nel locale principale, e di mt 2,81 nel retro del negozio.

• La **divisione interna** è la seguente:

locale principale, locale sul retro cui si accede attraverso alcuni gradini, antibagno e bagno (si precisa che per la presenza di materiale che ostruiva l'ingresso e impediva l'accesso al bagno, tale locale non è stato visionato. (Cfr. allegato n. 1, foto n. 49, 50, 51 e 52).

• **Difformità planimetriche**

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità planimetriche: le dimensioni del locale sul retro del negozio sono risultate diverse da quelle riportate in planimetria. Si è pertanto provveduto ad eseguire

l'adeguamento planimetrico, così come risulta dalla planimetria allegata. (Cfr. allegato n. 9).

• **Caratteristiche interne ed impianti**

- La porta esterna del negozio è in legno verniciato e vetro, con saracinesca in ferro ad apertura manuale;
- le pavimentazioni sono in graniglia;
- le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati;
- le porte interne sono in legno verniciato;
- la finestra ha infissi in legno verniciato e vetro singolo, con inferriata esterna;
- l'impianto di riscaldamento è assente;
- l'impianto idrico è sottotraccia e l'impianto sanitario scarica nella pubblica fognatura (secondo quanto riferito dal conduttore dell'immobile);
- l'impianto elettrico è in parte sottotraccia, in parte fuori traccia. Non è presente l'interruttore differenziale (salvavita).

• **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture complessivamente è molto scadente ed in mediocre stato di conservazione ed uso.

• **Confini**

Il negozio confina con proprietà ...OMISSIS..., distacco verso proprietà ...OMISSIS..., distacco verso via del Torraccio di Torrenova.

• **Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

Non è costituito condominio tra le porzioni immobiliari che costituiscono il fabbricato.

• **Vincoli e finiture**

L'immobile non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri.

Le finiture del fabbricato e dell'unità immobiliare in oggetto non hanno caratteristiche di pregio od ornamentali.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Destinazione	Esposizione	Condizione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie
--------------	-------------	------------	------------	------------	--------------	------------



### Caratteristiche dell'edificio:

- La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in laterizio faccia a vista (rivestimento tipo Cortina);
- i solai sono in calcestruzzo armato;
- il tetto è piano, con sovrastante lastrico solare;
- le imposte esterne ad avvolgibile sono in pvc;
- il portone esterno è in ferro verniciato e vetro;
- il vano scala condominiale è rifinito con gradini in marmo. Il fabbricato non è fornito di ascensore condominiale.

L'**APPARTAMENTO**, al quale si accede dal vano scala condominiale, affaccia sui lati sud-est e nord-est dell'edificio, e presenta una superficie utile netta complessiva di circa mq 63,13 (inclusi i terrazzi) ed altezza interna media di mt 2,85, ad eccezione dell'ingresso in cui l'altezza è pari a mt 2,50 per la presenza di controsoffitto in cartongesso.

• La **divisione interna** è la seguente:

ingresso, soggiorno-cucina, camera, bagno, ripostiglio e due terrazze. (Cfr. allegato n. 1, foto n. 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 e 60).

• **Difficoltà planimetriche**

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difficoltà planimetriche: sono state demolite le pareti che delimitavano parte del corridoio, che delimitavano il ripostiglio e che dividevano la cucina dal soggiorno. E' stato così creato un unico locale destinato a cucina-soggiorno, ed è stato ricavato un piccolo ripostiglio. Si è pertanto provveduto ad eseguire l'adeguamento planimetrico, così come risulta dalla planimetria allegata. (Cfr. allegato n. 10).

• **Caratteristiche interne ed impianti**

- Il portone dell'appartamento è in legno tamburato al naturale all'esterno, e verniciato all'interno;
- le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica, ad eccezione di quelle dei terrazzi che sono in gres, e del ripostiglio in cui la pavimentazione è assente;
- le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione delle pareti

dell'angolo cottura e del bagno che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica;

- le porte interne sono in legno tamburato al naturale;
- le finestre hanno infissi in alluminio con vetrocamera, con imposte esterne ad avvolgibile in pvc;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato a metano, con caldaia alloggiata nella terrazza e caloriferi in alluminio verniciato;
- l'impianto elettrico è sottotraccia. E' presente l'interruttore differenziale (salvavita);
- l'impianto idrico è sottotraccia;
- l'impianto sanitario scarica nella pubblica fognatura;
- l'abitazione è dotata di campanelliera esterna e citofono.

• **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture complessivamente è medio ed in buono stato di conservazione ed uso.

• **Confini**

L'appartamento confina con vano scale, proprietà ...OMISSIS..., proprietà ...OMISSIS....

• **Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

Non è costituito condominio tra le porzioni immobiliari che costituiscono il fabbricato.

• **Vincoli e finiture**

L'immobile non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri.

Le finiture del fabbricato e dell'unità immobiliare in oggetto non hanno caratteristiche di pregio od ornamentali.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Destinazione	Esposizione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
<b>APPARTAMENTO</b> (ht interna media mt 2,85)						

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

ingresso	x	normale	3,20	3,70	1,00	3,70
soggiorno-cucina	N-E	normale	32,59	35,50	1,00	35,50
camera	N-E	normale	16,00	20,50	1,00	20,50
bagno	S-E	normale	4,34	6,00	1,00	6,00
ripostiglio	x	normale	1,00	1,20	1,00	1,20
terrazzo	N-E	normale	3,00	3,00	0,25	0,75
terrazzo	N-E	normale	3,00	3,00	0,25	0,75
<b>superficie utile dell'appartamento al netto dei muri esclusi i terrazzi</b>						<b>Mq 57,13</b>
<b>superficie utile dell'appartamento al netto dei muri inclusi i terrazzi</b>						<b>Mq 63,13</b>
<b>superficie dell'appartamento al lordo dei muri inclusi i terrazzi</b>						<b>Mq 72,90</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>						<b>Mq 68,40</b>

## **LOTTO N. 9**

**Diritto di proprietà piena ed esclusiva per la quota di 1/1** spettante a ...OMISSIS... (per la quota di 1/8), ...OMISSIS... (per la quota di 1/4) e ...OMISSIS... (per la quota di 1/4).

### **• Dati Catastali:**

**APPARTAMENTO** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 1259 sub. 7 (A/4, cl. 6, vani 4, Rendita Euro 454,48), Via del Torraccio di Torrenova n. 97, piano 2, int. 4.

(Cfr. estratto di mappa, visura per immobile e planimetria allegati al n. 2 e 11).

### **• Ubicazione degli immobili e descrizione della zona**

L'appartamento in oggetto è sito a Roma, Via del Torraccio di Torrenova n. 97, raggiungibile attraverso la pubblica via. La zona ha principalmente destinazione residenziale, è servita da trasporti pubblici e dispone nelle immediate vicinanze di servizi pubblici quali ufficio postale, scuole, farmacia etc. ed attività commerciali.

### **• Descrizione analitica dell' immobile**

L'appartamento, sito al secondo piano, afferisce ad un fabbricato di maggior

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

consistenza ad uso civile abitazione edificato nel 1962.

(Cfr. allegato n. 1, foto n. 45, 46, 47 e 48).

Caratteristiche dell'edificio:

- La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in laterizio faccia a vista (rivestimento tipo Cortina);
- i solai sono in calcestruzzo armato;
- il tetto è piano, con sovrastante lastrico solare;
- le imposte esterne ad avvolgibile sono in pvc;
- il portone esterno è in ferro verniciato e vetro;
- il vano scala condominiale è rifinito con gradini in marmo. Il fabbricato non è fornito di ascensore condominiale.

L'**APPARTAMENTO**, al quale si accede dal vano scala condominiale, affaccia sul lato sud-ovest dell'edificio, e presenta una superficie utile netta complessiva di circa mq 55,59 (inclusi i terrazzi) ed altezza interna media di mt 2,85.

• La **divisione interna** è la seguente:

ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio e due terrazze. (Cfr. allegato n. 1, foto n. 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 e 68).

• **Difformità planimetriche**

Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate difformità planimetriche.

• **Caratteristiche interne ed impianti**

- Il portone dell'appartamento è in legno tamburato al naturale all'esterno, e verniciato all'interno;
- le pavimentazioni sono in graniglia, ad eccezione di quella del bagno che è in piastrelle di ceramica e di quelle dei terrazzi che sono in gres;
- le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione delle pareti della cucina e del bagno che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica;
- le porte interne sono in legno tamburato verniciato;
- le finestre hanno infissi in legno verniciato e vetro singolo, con imposte esterne ad avvolgibile in pvc;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato a metano, con caldaia

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- alloggiata nella terrazza e caloriferi in alluminio verniciato;
- l'impianto elettrico è sottotraccia. E' presente l'interruttore differenziale (salvavita);
  - l'impianto idrico è sottotraccia;
  - l'impianto sanitario scarica nella pubblica fognatura;
  - l'abitazione è dotata di campanelliera esterna e citofono.

• **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture complessivamente è modesto ed in mediocre stato di conservazione ed uso. Al momento del sopralluogo è stata rilevata la presenza di numerose tracce di umidità e muffa in corrispondenza di tutte le pareti perimetrali esterne dell'appartamento, causate da infiltrazioni d'acqua penetrata attraverso il rivestimento esterno dell'edificio.

Le condizioni dell'impianto idraulico del bagno risultano essere molto scadenti e malfunzionanti.

• **Confini**

L'appartamento confina con vano scale, proprietà ...OMISSIS..., proprietà ...OMISSIS....

• **Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

Non è costituito condominio tra le porzioni immobiliari che costituiscono il fabbricato.

• **Vincoli e finiture**

L'immobile non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri.

Le finiture del fabbricato e dell'unità immobiliare in oggetto non hanno caratteristiche di pregio od ornamentali.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Destinazione	Esposizione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
<b>APPARTAMENTO</b> (ht interna media mt 2,85)						
ingresso	x	mediocre	9,80	11,30	1,00	11,30

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
 Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
 PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

soggiorno	S-O	mediocre	15,00	22,80	1,00	22,80
cucina	S-O	mediocre	8,40	10,00	1,00	10,00
camera	S-O	mediocre	11,34	13,50	1,00	13,50
bagno	S-O	mediocre	3,85	4,80	1,00	4,80
ripostiglio	x	mediocre	3,00	3,40	1,00	3,40
terrazzo	S-O	normale	2,10	2,10	0,25	0,52
terrazzo	S-O	normale	2,10	2,10	0,25	0,52
<b>superficie utile dell'appartamento al netto dei muri esclusi i terrazzi</b>						<b>Mq 51,39</b>
<b>superficie utile dell'appartamento al netto dei muri inclusi i terrazzi</b>						<b>Mq 55,59</b>
<b>superficie dell'appartamento al lordo dei muri inclusi i terrazzi</b>						<b>Mq 70,00</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>						<b>Mq 66,84</b>

### **LOTTO N. 10**

**Diritto di proprietà piena ed esclusiva per la quota di 1/1** spettante a ...OMISSIS... (per la quota di 1/8), ...OMISSIS... (per la quota di 1/4) e ...OMISSIS... (per la quota di 1/4).

#### **• Dati Catastali:**

**APPARTAMENTO** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 1259 sub. 8 (A/4, cl. 6, vani 4, Rendita Euro 454,48), Via del Torraccio di Torrenova n. 97, piano 3, int. 5.

(Cfr. estratto di mappa, visura per immobile e planimetria allegati al n. 2 e 12).

#### **• Ubicazione degli immobili e descrizione della zona**

L'appartamento in oggetto è sito a Roma, Via del Torraccio di Torrenova n. 97, raggiungibile attraverso la pubblica via. La zona ha principalmente destinazione residenziale, è servita da trasporti pubblici e dispone nelle immediate vicinanze di servizi pubblici quali ufficio postale, scuole, farmacia etc. ed attività commerciali.

#### **• Descrizione analitica dell' immobile**

L'appartamento, sito al terzo piano, afferisce ad un fabbricato di maggior

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

consistenza ad uso civile abitazione edificato nel 1962.

(Cfr. allegato n. 1, foto n. 45, 46, 47 e 48).

Caratteristiche dell'edificio:

- La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in laterizio faccia a vista (rivestimento tipo Cortina);
- i solai sono in calcestruzzo armato;
- il tetto è piano, con sovrastante lastrico solare;
- le imposte esterne ad avvolgibile sono in pvc;
- il portone esterno è in ferro verniciato e vetro;
- il vano scala condominiale è rifinito con gradini in marmo. Il fabbricato non è fornito di ascensore condominiale.

L'**APPARTAMENTO**, al quale si accede dal vano scala condominiale, affaccia sui lati nord-est e sud-est dell'edificio, e presenta una superficie utile netta complessiva di circa mq 65,47 (inclusi i terrazzi) ed altezza interna media di mt 2,80, ad eccezione dell'ingresso che misura mt 2,55 per la presenza di controsoffitto in cartongesso.

• La **divisione interna** è la seguente:

ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio e due terrazze. (Cfr. allegato n. 1, foto n. 69, 70, 71, 72, 73 e 74).

• **Difformità planimetriche**

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità planimetriche: la camera orientata a nord, il ripostiglio e parte del corridoio (come evidenziate nella planimetria allegata al n. 12) risultano separati dall'appartamento in oggetto mediante una parete, e incorporati all'appartamento del confinante sig. ...OMISSIS... che li utilizza dal 1985 in virtù di accordo gratuito, amichevole e verbale concluso con il proprietario dell'epoca sig. ...OMISSIS.... Il ...OMISSIS... si è verbalmente dichiarato pronto a provvedere a sua cura e spese al ripristino della situazione d'origine, mediante demolizione della parete divisoria e ripristino degli originari impianti di energia elettrica, idrico e termico.

Non è stato possibile nel corso del sopralluogo ispezionare la porzione immobiliare

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

utilizzata dal sig. Vergari Franco, il quale ha assicurato tuttavia che nessuna modifica è stata effettuata sulla originaria disposizione dei vani, che sono pertanto fedeli a quanto riportato in planimetria.

• **Caratteristiche interne ed impianti**

- Il portone dell'appartamento è in legno tamburato al naturale all'esterno, e verniciato all'interno;
- le pavimentazioni sono in graniglia, ad eccezione di quella del bagno che è in piastrelle di ceramica e di quelle dei terrazzi che sono in gres;
- le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione delle pareti della cucina e del bagno che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica;
- le porte interne sono in legno tamburato verniciato;
- le finestre del soggiorno, della cucina e della camera hanno infissi in alluminio verniciato e vetrocamera, mentre quelli del bagno sono in legno verniciato e vetro singolo, con imposte esterne ad avvolgibile in pvc;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato a metano, con caldaia alloggiata nella terrazza e caloriferi in alluminio verniciato;
- l'impianto elettrico è sottotraccia. E' presente l'interruttore differenziale (salvavita);
- l'impianto idrico è sottotraccia;
- l'impianto sanitario scarica nella pubblica fognatura;
- l'abitazione è dotata di campanelliera esterna e citofono.

• **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture complessivamente è modesto ed in mediocre stato di conservazione ed uso. Al momento del sopralluogo è stata rilevata la presenza di numerose tracce di umidità e muffa, causate da infiltrazioni d'acqua proveniente dal sovrastante lastrico solare.

• **Confini**

L'appartamento confina con vano scale, proprietà ...OMISSIS..., proprietà ...OMISSIS....

• **Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

Non è costituito condominio tra le porzioni immobiliari che costituiscono il fabbricato.

• **Vincoli e finiture**

L'immobile non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri.

Le finiture del fabbricato e dell'unità immobiliare in oggetto non hanno caratteristiche di pregio od ornamentali.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Destinazione	Esposizione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
<b>APPARTAMENTO</b> (ht interna media mt 2,80)						
ingresso	x	mediocre	7,44	7,92	1,00	7,92
soggiorno	N-E	mediocre	16,60	19,80	1,00	19,80
cucina	N-E	mediocre	9,63	11,00	1,00	11,00
camera	N-E	mediocre	16,60	19,10	1,00	19,10
bagno	S-E	mediocre	4,40	5,60	1,00	5,60
ripostiglio	x	mediocre	4,20	4,64	1,00	4,64
terrazzo	N-E	normale	3,30	3,30	0,25	0,82
terrazzo	N-E	normale	3,30	3,30	0,25	0,82
<b>superficie utile dell'appartamento al netto dei muri esclusi i terrazzi</b>						<b>Mq 58,87</b>
<b>superficie utile dell'appartamento al netto dei muri inclusi i terrazzi</b>						<b>Mq 65,47</b>
<b>superficie dell'appartamento al lordo dei muri inclusi i terrazzi</b>						<b>Mq 74,66</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>						<b>Mq 69,70</b>

**LOTTO N. 11**

**Il lotto è costituito dall'intero complesso dei beni siti in Comune di Montalcino, composto dal centro aziendale e da vari terreni agricoli in più corpi.**

**Diritto di proprietà piena ed esclusiva per la quota di 1/1 spettante a ...OMISSIS... (per la quota di 1/4), ...OMISSIS... (per la quota di 1/4), ...OMISSIS... (per la quota di 1/4) e ...OMISSIS... (per la quota di 1/4) – per tutti bene personale.**

**A) Immobili a Montalcino, censiti al NCEU, fol. 86 e NCT fol. 86 e 85.**

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
 Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
 PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

• **Dati Catastali:**

- **Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (Cantine e magazzino)** censito al N.C.E.U. di Montalcino, fol. 86, p.lla 112 sub. 7 (D/10, Rendita Euro 3.330,00), Podere Pescaia snc, piano T – S1.
- **Villetta** censita al N.C.E.U. di Montalcino, fol. 86, p.lla 112 sub. 8 (A/7, cl. U, vani 9, Rendita Euro 1.487,40), Podere Pescaia snc, piano 1 - T.
- **Fabbricato in corso di costruzione** censito al N.C.E.U. di Montalcino, fol. 86, p.lla 112 sub. 9 (in corso di definizione), Podere Pescaia snc, piano T.
- **Nota bene:** Tutti i fabbricati censiti al NCEU fol. 86 p.lle 112 subb. 7, 8 e 9, sono immobili aventi diritto sulla **corte** identificata al NCEU, fol. 86, p.lla 112 sub 10 (bene comune non censibile), che corrisponde nel NCT al fol. 86, p.lla 112 (ente urbano della superficie di ha 00.28.99). Tale bene comune non censibile rappresenta l'area di sedime e circostante dei fabbricati suddetti. Sebbene tale bene comune non sia stato indicato nell'atto di pignoramento, va ritenuto inscindibile dal compendio immobiliare e pertanto è stato considerato e valutato nell'ambito della presente perizia.
- **Magazzino** censito al N.C.E.U. di Montalcino, fol. 86, p.lla 354 (C/2, cl. 4, mq 44, Rendita Euro 68,17), Podere Pescaia, piano T.
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 114 (uliveto, cl. 3, ha 00.20.10, RD Euro 3,63, RA Euro 4,67).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 115 (castagneto da frutto, cl. U, ha 00.11.80, RD Euro 1,52, RA Euro 0,61).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 116 (uliveto, cl. 3, ha 00.07.80, RD Euro 1,41, RA Euro 1,81).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 117 (castagneto da frutto, cl. U, ha 00.04.20, RD Euro 0,54, RA Euro 0,22).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 195 (uliveto, cl. 3, ha 00.32.10, RD Euro 5,80, RA Euro 7,46).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 227 (uliveto, cl. 3, ha 00.09.10, RD Euro 1,64, RA Euro 2,11).

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 228 (uliveto, cl. 3, ha 00.00.60, RD Euro 0,11, RA Euro 0,14).
  - **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 225 (uliveto, cl. 3, ha 00.02.70, RD Euro 0,49, RA Euro 0,63).
  - **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 340/a (vigneto, cl. 2, ha 00.37.30, RD Euro 27,93, RA Euro 25,04) e 340/b (uliveto, cl. 3, ha 00.61.16, RD Euro 11,06, RA Euro 14,21), Loc. La Pescaia. Variazioni: ex p.lla 113.
  - **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 213 (uliveto, cl. 3, ha 00.05.10, RD Euro 0,92, RA Euro 1,19).
  - **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 214 (uliveto, cl. 3, ha 00.02.90, RD Euro 0,52, RA Euro 0,67).
  - **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 240 (vigneto, cl. 2, ha 00.65.70, RD Euro 49,20, RA Euro 44,11), Loc. La Pescaia.
  - **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 85, p.lla 224 (bosco misto, cl. U, ha 00.00.05, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01).
  - **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 85, p.lla 225 (uliveto, cl. 2, ha 00.59.90, RD Euro 20,11, RA Euro 17,01).
  - **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 85, p.lla 266 (vigneto, cl. 1, ha 00.63.32, RD Euro 104,65, RA Euro 52,32), Loc. La Pescaia.
- (Cfr. estratti di mappa allegati al n. 13, planimetrie allegate al n. 18 e visure per immobile allegate al n. 20).

• **Ubicazione degli immobili e descrizione della zona**

Il centro aziendale si trova nella vicinanze del centro urbano di Montalcino, raggiungibile attraverso la Strada provinciale del Brunello. (Cfr. allegato n. 1, foto n. 75).

• **Descrizione analitica degli immobili**

Il centro aziendale è costituito da :

- un fabbricato di tipo colonico, che ospita al piano terra i locali destinati a cantina di invecchiamento ed altri ambienti funzionali all'esercizio dell'azienda vinicola,

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
 Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
 PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- ed al primo piano una abitazione in corso di ristrutturazione;
- un distinto corpo di fabbrica destinato alla vinificazione ed allo stoccaggio;
  - una abitazione in corso di ristrutturazione sita in autonomo corpo di fabbrica;
  - due distinti corpi di fabbrica adibiti a magazzino.
- terreni agricoli destinati a vigneto, uliveto e frutteto circostanti il centro aziendale.  
(Cfr. allegato n. 1, foto da n. 75 a 133).

• **Caratteristiche degli edifici:**

- Il **fabbricato di tipo colonico** (Nceu fol 86 p.lla 112 sub. 7 e 8), al quale si accede dalla corte circostante, è costruito in epoca remota e destinato a cantina di invecchiamento e abitazione. Si sviluppa su due livelli fuori terra ed è realizzato in muratura tradizionale, in pietra e laterizio, con solai in travi di legno e laterizio, tetto a falda doppia con manto di copertura in coppi e tegole, gronde e discendenti in alluminio. (Cfr. allegato n. 1, foto da n. 76 a 80).

La divisione interna è la seguente:

Al piano terra: locale adibito a refettorio aziendale, bagno, ufficio e vano sottoscala (foto da n. 81 a 84), due locali destinati a cantina di invecchiamento e due magazzini (foto da n. 85 a 91), un locale destinato all'imbottigliamento ed allo stoccaggio, con bagno ed antibagno, un locale destinato a deposito di olio ed un piccolo magazzino cui si accede dall'esterno (foto da n. 92 a 98). Locale uso pollaio sul retro (foto n. 80). Il tutto per una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 238,88, ed altezza interna variabile a seconda dei vari ambienti e rispondente a quanto riportato in planimetria.

Al primo piano: abitazione composta da portico all'ingresso, cucina, due bagni, cinque camere, due disimpegni, un ripostiglio, ed un locale al piano mezzanino raggiungibile mediante una rampa di scale interna (foto da n. 112 a 124). Il tutto per una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 163,00, ed altezza interna variabile a seconda dei vari ambienti e rispondente a quanto riportato in planimetria.

Caratteristiche interne ed impianti:

- Le porte al PT sono in legno tamburato al naturale, ad eccezione dei portoni

esterni che sono in legno massello e della porta della cantina di invecchiamento che è in ferro verniciato e vetro. Al P1 le porte sono assenti, ad eccezione del portone esterno in legno massello al naturale.

- Le pavimentazioni al PT sono alcune in piastrelle di ceramica, altre in gres. Al P1 sono tutte in gres.
- Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione delle pareti dei bagni che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica, e dei locali destinati a cantina e magazzini, alcuni dei quali sono solo intonacati.
- Le finestre al PT hanno infissi in ferro e vetro singolo, alcune con imposte esterne a persiana in legno. Al P1 gli infissi sono in legno, privi di imposte esterne.
- L'impianto di riscaldamento è assente.
- L'impianto elettrico al PT è in parte sottotraccia, in parte fuori traccia. E' presente l'interruttore differenziale (salvavita). Al P1 l'impianto elettrico non è ultimato.
- l'impianto idrico è sottotraccia.

#### Stato di manutenzione

- Il livello delle finiture al PT è complessivamente modesto ed in mediocre stato di conservazione ed uso. Sono state rilevate numerose tracce di umidità e muffa in vari punti al PT, causate da infiltrazioni d'acqua proveniente dall'esterno.
  - Il livello delle finiture al P1 è complessivamente medio ed in buono stato di conservazione ed uso.
- **L'edificio destinato alla vinificazione** (Nceu fol 86 p.lla 112 sub. 7), al quale si accede dalla corte circostante, è stato edificato nel 1998. Si sviluppa su due livelli (piano seminterrato e piano terra), ed è realizzato in muratura con struttura portante prefabbricata in cemento armato e tamponature con pannelli prefabbricati rivestiti esternamente in bozze di pietra, tetto a falda doppia con manto di copertura in coppi e tegole, gronde e discendenti in rame. (Cfr. allegato n. 1, foto n. 99, 100 e 103).

La divisione interna è la seguente:

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

Al piano terra: locale adibito a stoccaggio (foto n. 101 e 102), della superficie utile pari a circa mq 60,80, ed altezza interna rispondente a quanto riportato in planimetria.

Al piano seminterrato: due locali destinati alla vinificazione ed uno all'invecchiamento, oltre ad una rampa di scale che collega i locali con la corte soprastante (foto da n. 104 a 107). Il tutto per una superficie utile complessiva pari a circa mq 170,10 ed altezza interna variabile a seconda dei vari ambienti e rispondente a quanto riportato in planimetria.

#### Caratteristiche interne ed impianti:

Le porte sono in legno al naturale, le pavimentazioni sono in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti del locale invecchiamento che non sono intonacate né tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è assente. L'impianto elettrico è fuori traccia. E' presente l'interruttore differenziale (salvavita). L'impianto idrico è fuori traccia.

#### Stato di manutenzione

Il livello delle finiture è complessivamente medio ed in discreto stato di conservazione ed uso. Sono state rilevate alcune tracce di umidità e muffa in vari punti al piano seminterrato.

- **Il magazzino** (Nceu fol 86 p.lla 112 sub. 7), al quale si accede dalla corte circostante, è stato edificato nel 1996. Si sviluppa al piano terra ed è realizzato in muratura prefabbricata, con tetto a falda doppia e manto di copertura in coppi e tegole, gronde e discendenti in alluminio e porte di ingresso scorrevoli in ferro posizionate lungo il lato sud-est dell'edificio. (Cfr. allegato n. 1, foto n. 108).

La divisione interna è la seguente:

locale principale (foto n. 109) e locale adibito ad ufficio in corso di realizzazione (foto n. 110 e 111), il tutto per una superficie utile pari a circa mq 77,40, ed altezza interna rispondente a quanto riportato in planimetria.

#### Caratteristiche interne ed impianti:

La porta interna è in alluminio e vetro, le pavimentazioni sono in battuto di cemento, le pareti non sono intonacate né tinteggiate. L'impianto di riscaldamento

è assente. L'impianto elettrico è fuori traccia. E' presente l'interruttore differenziale (salvavita). L'impianto idrico è fuori traccia.

#### Stato di manutenzione

Il livello delle finiture è complessivamente modesto ed in discreto stato di conservazione ed uso.

- **L'abitazione in corso di ristrutturazione** (Nceu fol 86 p.lla 112 sub. 9), alla quale si accede dalla corte circostante, è stata edificata in epoca remota. Si sviluppa al piano terra di un distinto corpo di fabbrica ed è realizzata in muratura. Allo stato attuale è priva di tetto, infissi, pavimentazione, impianti, e risultano mancanti le pareti divisorie e parte dei muri perimetrali. (Cfr. allegato n. 1, foto n. 125, 126 e 127). La superficie, ricavata dalla planimetria in mappa, è pari a circa mq 110,00.

- **Il magazzino** (Nceu fol 86 p.lla 354), al quale si accede dal viale di ingresso alla proprietà, si sviluppa al piano terra ed è realizzato in muratura tradizionale non intonacata né tinteggiata, con tetto a falda doppia in fibrocemento, gronde e discendenti in alluminio e porta di ingresso in lamiera verniciata posizionata lungo il lato est dell'edificio. (foto n. 128 e 129).

La superficie utile è pari a circa mq 43,20, l'altezza interna è rispondente a quanto riportato in planimetria.

Le finestre di tipo vasistas sono in ferro verniciato e vetro, il pavimento è in terra battuta, le pareti non sono intonacate né tinteggiate. Gli impianti di riscaldamento, elettrico e idrico sono assenti.

#### Stato di manutenzione

Il livello delle finiture è complessivamente modesto ed in discreto stato di conservazione ed uso.

- **I terreni** nei pressi del centro aziendale sono coltivati a vigneto, uliveto e castagneto da frutto (foto da n. 130 a 133).

Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate **difformità planimetriche** negli immobili ispezionati.

Gli immobili non risultano gravati da **vincoli artistici, storici, alberghieri**.

Le finiture dei fabbricati non hanno caratteristiche di pregio od ornamentali.

**Confini:** L'intero complesso immobiliare confina con i seguenti immobili: NCT, fol 86, p.lle 251, 212, 267, 235, 456, 455, 452, 451, 93, 90, 87, 495, 492; NCT, fol 85, p.lle 212, 223, 330, 370, 241, 256, 267; Strada provinciale del Brunello.

## **B) Immobili a Montalcino, censiti al NCEU e NCT, fol. 123.**

### **• Dati Catastali:**

- **Rimessa** censita al N.C.E.U. di Montalcino, fol. 123, p.lla 302 (C/6, cl. 6, mq 28, Rendita Euro 54,95), Strada Provinciale 55 di Sant'Antimo snc, piano T.
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 123, p.lla 70 (vigneto, cl. 1, ha 01.56.93, RD Euro 259,35, RA Euro 129,68).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 123, p.lla 215 (vigneto, cl. 1, ha 00.49.60, RD Euro 81,97, RA Euro 40,99).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 123, p.lla 255 (uliveto, cl. 1, ha 00.22.00, RD Euro 10,23, RA Euro 8,52).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 123, p.lla 260 (uliveto, cl. 1, ha 00.12.00, RD Euro 5,58, RA Euro 4,65).

(Cfr. estratto di mappa allegato al n. 14, planimetria allegata al n. 19 e visure per immobile allegate al n. 21).

### **• Ubicazione degli immobili e descrizione della zona**

I terreni e la rimessa attrezzi si trovano in località Pian dell'Orino, raggiungibili attraverso la Strada provinciale della Badia di Sant'Antimo. (Cfr. allegato n. 1, foto da n. 134 a 139).

### **• Caratteristiche dell'edificio:**

**Il magazzino** (NCEU fol 123 p.lla 302), al quale si accede dalla strada interpoderale, si sviluppa al piano terra ed è realizzato in muratura tradizionale non intonacata né tinteggiata, con tetto a falda doppia e manto di copertura in coppi e tegole, gronde e discendenti in alluminio e porta di ingresso in ferro verniciata posizionata lungo il lato sud-est dell'edificio. La superficie utile è pari a

circa mq 26,80, l'altezza interna è rispondente a quanto riportato in planimetria.

Le finestre sono in ferro verniciato e vetro, il pavimento è in terra battuta, le pareti non sono intonacate né tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è assente. Gli impianti elettrico e idrico sono presenti.

#### Stato di manutenzione

Il livello delle finiture è complessivamente modesto ed in discreto stato di conservazione ed uso.

- **I terreni** sono coltivati a vigneto e uliveto.

Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate **difformità planimetriche** nell'immobile ispezionato.

Gli immobili non risultano gravati da **vincoli artistici, storici, alberghieri**.

Le finiture dei fabbricati non hanno caratteristiche di pregio od ornamentali.

**Confini:** L'intero complesso immobiliare confina con i seguenti immobili: NCT, fol 123, p.lle 125, 128, 130, 129, 226, 225, 275, 253, Strada provinciale.

### **C) Immobili a Montalcino, censiti al NCT, fol. 125.**

#### • **Dati Catastali:**

- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 125, p.lla 108 (bosco ceduo, cl. 2, ha 00.51.20, RD Euro 2,91, RA Euro 0,79).

(Cfr. estratto di mappa allegato al n. 15 e visura per immobile allegata al n. 22).

#### • **Ubicazione degli immobili e descrizione della zona**

Il terreno si trova in località Casanova della Cerbaia, raggiungibile attraverso la Strada vicinale della Cerbaia. (Cfr. allegato n. 1, foto n. 140 e 141).

- **Confini:** L'immobile confina con i seguenti appezzamenti di terreno: NCT, fol 125, p.lle 66, 68, 109, 71, 70.

### **D) Immobili a Montalcino, censiti al NCT, fol. 88.**

#### • **Dati Catastali:**

- **Fabbricato rurale** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 88, p.lla 8 (ha 00.00.40).

- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 88, p.lla 34 (vigneto, cl. 1, ha 00.07.05, RD Euro 11,65, RA Euro 5,83), Strada vicinale delle lame.
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 88, p.lla 36 (vigneto, cl. 1, ha 00.06.75, RD Euro 11,16, RA Euro 5,58), Strada vicinale delle lame.
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 88, p.lla 37 (vigneto, cl. 1, ha 01.68.30, RD Euro 278,14, RA Euro 139,07).

(Cfr. estratto di mappa allegato al n. 16 e visure per immobile allegate al n. 23).

• **Ubicazione degli immobili e descrizione della zona**

I terreni e il fabbricato rurale si trovano in località Canchi. (Cfr. allegato n. 1, foto da n. 142 a 145).

• **Caratteristiche dell'edificio:**

- **Il fabbricato rurale** (NCT fol 88 p.lla 8), al quale si accede dalla strada interpodereale, è stato edificato in epoca remota . Si sviluppa al pianto terra ed è realizzato in muratura tradizionale non intonacata né tinteggiata, con tetto a falda doppia e manto di copertura in coppi e tegole, e porta di ingresso in ferro verniciata posizionata lungo il lato sud-ovest dell'edificio. La superficie utile è pari a circa mq 32,00, l'altezza interna varia da mt 1,60 a mt 2,40, per un'altezza interna media pari a mt 2,00.

Le finestre sono in ferro verniciato, il pavimento è in terra battuta, le pareti non sono intonacate né tinteggiate. Gli impianti di riscaldamento, elettrico e idrico sono assenti.

Stato di manutenzione

Il livello delle finiture è complessivamente molto scadente ed in mediocre stato di conservazione ed uso.

- **I terreni** sono coltivati a vigneto.

Gli immobili non risultano gravati da **vincoli artistici, storici, alberghieri**.

Le finiture dei fabbricati non hanno caratteristiche di pregio od ornamentali.

**Confini:** L'intero complesso immobiliare confina con i seguenti immobili: NCT, fol 88, p.lla 6, 38, 35, 33 e 10.

## E) Immobili a Montalcino, censiti al NCT, fol. 67.

### • Dati Catastali:

- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 67, p.lla 21/a (seminativo, cl. 3, ha 02.84.66, RD Euro 58,81, RA Euro 58,81) e 21/b (vigneto, cl. 1, ha 03.37.44, RD Euro 557,67, RA Euro 278,84).

(Cfr. estratto di mappa allegato al n. 17 e visura per immobile allegata al n. 24).

### • Ubicazione degli immobili e descrizione della zona

Il terreno si trova in località Pelagrilli. (Cfr. allegato n. 1, foto n. 146 e 147).

• **Confini:** L'immobile confina con i seguenti appezzamenti di terreno: NCT, fol. 67, p.lle 22, 15 e 20.

## CALCOLO DELLE SUPERFICI

Destinazione	Esposizione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
<b>FABBRICATO COLONICO PT (D/10) N.C.E.U., fol. 86, p.lla 112 sub. 7</b>						
refettorio	S-E	mediocre	23,90	34,00	1,00	34,00
bagno	S-O	mediocre	3,12	5,12	1,00	5,12
ufficio	S-O	discreto	15,36	19,80	1,00	19,80
ripostiglio sottosc.	S-E	discreto	6,10	12,50	0,25	3,12
cantina invecchia	x	discreto	39,50	50,00	1,00	50,00
cantina invecchia	x	discreto	39,30	52,10	1,00	52,10
magazzino	N-O	mediocre	17,50	22,20	1,00	22,20
magazzino	S-O	mediocre	11,50	15,20	1,00	15,20
imbottigliamento	S-E	discreto	41,20	47,10	1,00	47,10
antibagno e bagno	x	discreto	3,00	4,60	1,00	4,60
deposito olio	x	medio	18,5	24,60	1,00	24,60
magazzino	N-E	mediocre	6,70	8,70	1,00	8,70
pollaio	N-O	scadente	8,20	11,50	0,25	2,87
<b>superficie utile</b>						<b>Mq 238,88</b>
<b>superficie commerciale</b>						<b>Mq 289,41</b>
<b>EDIFICIO DESTINATO ALLA VINIFICAZIONE (D/10) N.C.E.U., fol. 86, p.lla 112 sub. 7</b>						
stoccaggio	N-E	medio	51,10	60,80	1,00	60,80

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

cantina vinificaz	N-E	medio	76,40	83,70	1,00	83,70
cantina vinificaz	N-E	medio	51,10	60,80	1,00	60,80
cantina invecchia	x	discreto	52,30	65,20	1,00	65,20
<b>superficie utile</b>						<b>Mq 230,90</b>
<b>superficie commerciale</b>						<b>Mq 270,50</b>
<b>MAGAZZINO (D/10) N.C.E.U., fol. 86, p.lla 112 sub. 7</b>						
magazzino/ ufficio	O-S-E	discreto	77,40	85,12	1,00	85,12
<b>superficie utile</b>						<b>Mq 77,40</b>
<b>superficie commerciale</b>						<b>Mq 85,12</b>
<b>VILLETTA (fabbricato colonico P1) (A/7) N.C.E.U., fol. 86, p.lla 112 sub. 8</b>						
portico	S-E	medio	7,70	11,97	0,30	3,59
soggiorno	E	medio	25,30	30,60	1,00	30,60
cucina	S-E	medio	17,20	22,95	1,00	22,95
corridoio	x	medio	4,40	6,00	1,00	6,00
camera	N-E	medio	19,70	24,90	1,00	24,90
disimpegno	x	medio	4,30	6,50	1,00	6,50
dispensa Pmezzan	N-E	medio	17,20	24,00	1,00	24,00
bagno	N-E	medio	9,50	12,80	1,00	12,80
ripostiglio	x	medio	3,40	6,00	1,00	6,00
camera	N-O	medio	17,50	23,80	1,00	23,80
camera	S-E	medio	15,50	21,80	1,00	21,80
disimpegno	x	medio	3,00	4,90	1,00	4,90
bagno	S-O	scadente	5,30	7,20	1,00	7,20
camera	N-O	medio	13,00	19,00	1,00	19,00
<b>superficie utile</b>						<b>Mq 163,00</b>
<b>superficie commerciale</b>						<b>Mq 214,04</b>
<b>ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) N.C.E.U., fol. 86, p.lla 112 sub. 9</b>						
abitazione	N-S-E-O	x	x	110,00	0,20	22,00
<b>superficie utile</b>						<b>Mq 110,00</b>
<b>superficie commerciale</b>						<b>Mq 22,00</b>
<b>CORTE circostante i fabbricati (bene comune non censibile) N.C.E.U., fol. 86, p.lla 112 sub. 10</b>						
Corte	x	medio	x	2.899,00	0,10	289,9
<b>superficie utile</b>						<b>Mq 2.899,00</b>
<b>superficie commerciale</b>						<b>Mq 289,90</b>

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

<b>MAGAZZINO (C/2) N.C.E.U., fol. 86, p.la 354</b>						
magazzino	S-E-N	mediocre	43,20	50,20	1,00	50,20
<b>superficie utile</b>						<b>Mq 43,20</b>
<b>superficie commerciale</b>						<b>Mq 50,20</b>
<b>RIMESSA ATTREZZI (C/6) N.C.E.U., fol. 123, p.la 302</b>						
rimessa	O-S-E	mediocre	26,80	34,00	1,00	34,00
<b>superficie utile</b>						<b>Mq 26,80</b>
<b>superficie commerciale</b>						<b>Mq 34,00</b>
<b>FABBRICATO RURALE N.C.T., fol. 88, p.la 8</b>						
Fabbricato rurale	x	molto scadente	32,00	40,00	0,40	16,00
<b>superficie utile</b>						<b>Mq 32,00</b>
<b>superficie commerciale</b>						<b>Mq 16,00</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE dei fabbricati</b>						<b>Mq 1271,17</b>
<b>TERRENI</b>						
terreno	catasto		superficie			
uliveto	fol. 86, p.la 114 ,cl. 3		ha 00.20.10			
castagneto da frutto	fol. 86, p.la 115, cl. U,		ha 00.11.80			
uliveto	fol. 86, p.la 116, cl. 3		ha 00.07.80,			
castagneto da frutto	fol. 86, p.la 117, cl. U		ha 00.04.20			
uliveto	fol. 86, p.la 195, cl. 3		ha 00.32.10			
uliveto	fol. 86, p.la 227, cl. 3		ha 00.09.10			
uliveto	fol. 86, p.la 228, cl. 3		ha 00.00.60			
uliveto	fol. 86, p.la 225, cl. 3		ha 00.02.70			
vigneto	fol. 86, p.la 340/a, cl. 2		ha 00.37.30			
uliveto	fol. 86, p.la 340/b, cl. 3		ha 00.61.16			
uliveto	fol. 86, p.la 213, cl. 3		ha 00.05.10			
uliveto	fol. 86, p.la 214, cl. 3		ha 00.02.90			
vigneto	fol. 86, p.la 240, cl. 2		ha 00.65.70			
bosco misto	fol. 85, p.la 224, cl. U		ha 00.00.05			
uliveto	fol. 85, p.la 225, cl. 2		ha 00.59.90			
vigneto	fol. 85, p.la 266, cl. 1		ha 00.63.32			
vigneto	fol. 123, p.la 70, cl. 1		ha 01.56.93			
vigneto	fol. 123, p.la 215, cl. 1		ha 00.49.60			
uliveto	fol. 123, p.la 255, cl. 1		ha 00.22.00			

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
 Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
 PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

uliveto	fol. 123, p.lla 260, cl. 1	ha 00.12.00
bosco ceduo	fol. 125, p.lla 108, cl. 2	ha 00.51.20
vigneto	fol. 88, p.lla 34, cl. 1	ha 00.07.05
vigneto	fol. 88, p.lla 36, cl. 1	ha 00.06.75
vigneto	fol. 88, p.lla 37, cl. 1	ha 01.68.30
seminativo	fol. 67, p.lla 21/a, cl. 3	ha 02.84.66
vigneto	fol. 67, p.lla 21/b, cl. 1	ha 03.37.44
<b>Superficie dei terreni a vigneto</b>		<b>Ha 08.92.39</b>
<b>Superficie dei terreni a seminativo</b>		<b>Ha 02.84.66</b>
<b>Superficie dei terreni a uliveto</b>		<b>Ha 02.35.46</b>
<b>Superficie dei terreni a bosco</b>		<b>Ha 00.51.25</b>
<b>Superficie dei terreni a castagneto da frutto</b>		<b>Ha 00.16.00</b>
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA DEI TERRENI</b>		<b>Ha 14.79.76</b>

Per i terreni coltivati a vigneto, le superfici risultanti allo  **schedario viticolo di ARTEA** (Agenzia Regionale Toscana per le Erogazioni in Agricoltura) alla data del 31/08/2012 (data di riferimento per l'ultima denuncia di produzione relativa all'anno 2012) sono le seguenti:

**Brunello di Montalcino: sup. Ha 04.51.18**

**Rosso di Montalcino: sup. Ha 02.39.97**

**Sant'Antimo Rosso e Novello: sup. Ha 00.06.33**

## Capitolo 9.

### CONFORMITA' DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme alla situazione attuale, fatta eccezione per la omessa indicazione nell'atto di pignoramento della corte identificata al NCEU, fol. 86, p.lla 112 sub 10 (bene comune non censibile), che corrisponde nel NCT al fol. 86, p.lla 112 (ente urbano della superficie di ha 00.28.99). Tale bene comune non censibile rappresenta l'area di sedime e circostante dei fabbricati costituenti il centro aziendale di Montalcino. Sebbene tale bene comune non sia stato indicato nell'atto di pignoramento, va ritenuto

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

inscindibile dal compendio immobiliare e pertanto è stato considerato e valutato nell'ambito della presente perizia.

## **Capitolo 10.**

### **AGGIORNAMENTO DEL CATASTO**

E' stato necessario eseguire le seguenti variazioni per l'aggiornamento dei dati catastali:

▪ Sono state rettificate in data 10/12/2013 le intestazioni catastali di tutti gli immobili in Comune di Roma, pertanto le visure per immobile allegate alla presente perizia, da cui risultano le intestazioni precedenti, devono intendersi rettificate nel modo di seguito descritto:

- ...OMISSIS... – proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...;
- ...OMISSIS... – proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...;
- ...OMISSIS... – proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...;
- ...OMISSIS...– proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...;
- ...OMISSIS... – proprietà per 2/8;
- ...OMISSIS... ) – proprietà per 2/8.

Non è stato possibile allegare alla presente perizia le visure catastali con le intestazioni aggiornate in ragione dei tempi tecnici necessari al recepimento da parte degli uffici catastali della rettifica.

▪ Sono state aggiornate le planimetrie degli immobili censiti al NCEU di Roma, fol. 1020, p.lla 1259 sub. 2 e sub. 6.

(Cfr. visura e documenti allegati al n. 25).

## **Capitolo 11.**

### **VERIFICA URBANISTICA**

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica del **COMUNE DI ROMA**, l'area in cui sorgono i fabbricati di cui sono parte gli immobili in oggetto risulta classificata dal vigente Piano Regolatore Generale (approvato con C.C. N. 18 del 12/02/2008) nel seguente modo:

- Sistemi e regole: l'area ricade all'interno del programma integrato n. 9 della città da ristrutturare;
- Rete ecologica: nessuna prescrizione.
- Carta per la qualità: nessuna prescrizione.
- Rischio idraulico: nessuna prescrizione.
- Vincolo delle falde idriche acqua vergine: nessuna prescrizione.
- Carta storica dell'agro romano: nessuna prescrizione.

(Secondo il precedente PRG, approvato con DPR del 16/12/1965, l'area ricadeva: parte in zona F/1 – ristrutturazione urbanistica.

L'area ricadeva all'interno del P.P. 8/F "Torre Angela", che non è mai stato approvato).

L'area ricade nel perimetro del PTPR, adottato con GRL n. 556/07 e GRL n. 1025/07, all'interno della tavola n. 24:

- A – paesaggio degli insediamenti urbani – proposta comunale di modifica dei PTP vigenti;
- B – aree urbanizzate del PTPR.

L'area ricade all'interno del PTP 15/11 "Pendici dei Castelli" approvato con C.R. n. 74/01 con livello di tutela:

TLa/1 tutela limitata non in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti.

L'area, secondo le indicazioni delle zone territoriali omogenee (DM 1444/68) rientra in zona B.

(Cfr. allegato n. 41).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal **COMUNE DI MONTALCINO**, le particelle in oggetto risultano classificate dal vigente Piano Regolatore nel seguente modo:

- Fol. 86, p.lle 114, 115, 116, 117, 195, 227, 225, 213.

- Destinazione: Zona “E2” – Caposaldo di Montalcino.
- Vincoli: - R.D. 3267/23 Vincolo idrogeologico – (per le sole aree boscate);
  - D. Lgs. 42/04 Vincolo Paesaggistico;
  - Rispetto stradale (per la fascia prevista dal C.D.S.).
- Fol. 86, p.lle 228, 340, 214, 240.
  - Destinazione: Zona “E1” – Zone agricole di speciale interesse storico e ambientale.
  - Vincoli: - R.D. 3267/23 Vincolo idrogeologico – (per le sole aree boscate);
    - D. Lgs. 42/04 Vincolo Paesaggistico;
    - Rispetto stradale (per la fascia prevista dal C.D.S.).
- Fol. 88, p.lle 8, 34, 36, 37.
  - Destinazione: Zona “E10” – Zona delle crete e valle del fiume Asso ad agricoltura di tipo estensivo.
  - Vincoli: - R.D. 3267/23 Vincolo idrogeologico – (per le sole aree boscate);
    - D. Lgs. 42/04 Vincolo Paesaggistico – (per le sole aree boscate).
- Fol. 125, p.la 108.
  - Destinazione: Zona “E8” – Terreni alto collinari con paesaggio misto a boschi e zone coltivate.
  - Vincoli: - R.D. 3267/23 Vincolo idrogeologico;
    - D. Lgs. 42/04 Vincolo Paesaggistico – (per le sole aree boscate).
- Fol. 85, p.lle 224, 225, 266.
  - Destinazione: Zona “E1” – Zone agricole di speciale interesse storico e ambientale.
  - Vincoli: - R.D. 3267/23 Vincolo idrogeologico – (per le sole aree boscate);
    - D. Lgs. 42/04 Vincolo Paesaggistico.
- Fol. 123, p.lle 70, 215, 255, 260.
  - Destinazione: Zona “E2” – Caposaldo di Montalcino.
  - Vincoli: - R.D. 3267/23 Vincolo idrogeologico;
    - D. Lgs. 42/04 Vincolo Paesaggistico.
- Fol. 67, p.la 21.

- Destinazione: Zona “E10” – Zona delle crete e valle del fiume Asso ad agricoltura di tipo estensivo.
  - Vincoli: - R.D. 3267/23 Vincolo idrogeologico – (per le sole aree boscate);
    - D. Lgs. 42/04 Vincolo Paesaggistico – (per le sole aree boscate).
- (Cfr. allegato n. 42).

## **Capitolo 12.**

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ROMA**

##### **A) ANNO DI REALIZZO, LICENZE O CONCESSIONI EDILIZIE**

- Il fabbricato sito in via Beccafumi di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto è stato edificato all’inizio degli anni ‘80 in assenza di concessione edilizia, ma a seguito della domanda di sanatoria e del pagamento delle relative oblazioni, l’Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria di quanto realizzato abusivamente in data 16/11/1998 n. 143842. (Cfr. allegato n. 43).

Si precisa che la porzione immobiliare censita al fol. 1020, p.lla 352 sub. 514, è stata oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. 143941/98 per il cambio d’uso da soffitta ad abitazione, ma la pratica è risultata irreperibile presso i competenti uffici comunali.

- Il fabbricato sito in via del Torraccio di Torrenova di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto è stato edificato nel 1962 in assenza di concessione edilizia, ma a seguito della domanda di sanatoria e del pagamento delle relative oblazioni, l’Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma ha rilasciato le concessioni edilizie in sanatoria di quanto realizzato abusivamente in data 16/11/1998 n. 143834 e n. 143838. (Cfr. allegato n. 44 e 45);

##### **B) DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ E ABITABILITÀ**

Nel corso delle indagini eseguite presso i competenti uffici non sono state reperiti i certificati di abitabilità e agibilità delle porzioni immobiliari in oggetto.

##### **C) SANATORIA DELLE IRREGOLARITÀ EDILIZIE RISCOstrate**

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate irregolarità edilizie ad eccezione delle modifiche relative agli immobili censiti al NCEU di Roma, fol. 1020, p.lla 1259 sub. 2 e sub. 6., per i quali si è provveduto all'aggiornamento delle planimetrie.

(Cfr. visura e documenti allegati al n. 25).

## **IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MONTALCINO**

### **A) ANNO DI REALIZZO, LICENZE O CONCESSIONI EDILIZIE**

I fabbricati che costituiscono il complesso immobiliare sito a Montalcino sono stati edificati nel corso degli anni in virtù delle seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Montalcino:

- Licenza edilizia n. 628 del 27/08/1969 rilasciata a ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., , ed altri, e relativa ad opere di ammodernamento interno e di miglioramento fondiario. (Cfr. allegato n. 46).
- Concessione edilizia n. 59 del 06/08/1986 rilasciata a ...OMISSIS... e relativa alla apertura di una porta ed alla trasformazione di una porta in una finestra. (Cfr. allegato n. 47).
- Concessione edilizia n. 93 del 01/12/1987 rilasciata a ...OMISSIS..., e relativa alla trasformazione di una tettoia in un locale, e successiva variante n. 59 del 28/09/1988. (Cfr. allegato n. 48).
- Concessione edilizia n. 33 del 31/03/1993 rilasciata a ...OMISSIS..., e relativa a ristrutturazione interna ed apertura di una finestra. (Cfr. allegato n. 49).
- Concessione edilizia n. 100 del 14/10/1995 rilasciata a ...OMISSIS..., e relativa alla realizzazione di modifiche interne. (Cfr. allegato n. 50).
- Concessione edilizia n. 3 del 16/01/1996 rilasciata a ...OMISSIS..., e relativa alla costruzione di annessi rurali. (Cfr. allegato n. 51).
- Concessione edilizia n. 106 del 08/10/1998 rilasciata a ...OMISSIS..., e ...OMISSIS..., relativa alla costruzione di una cantina, e successiva variante n. 9 del 18/02/2000 e concessione in sanatoria n. 49 del 15/05/2000. (Cfr. allegati n. 52, 53 e 54).

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

## **B) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' E ABITABILITA'**

Sono state reperite presso i competenti uffici del Comune di Montalcino le seguenti autorizzazioni:

- Attestazione di abitabilità o agibilità in sanatoria presentato in data 17/10/2000 al Comune di Montalcino, relativo alla cantina vinicola di nuova realizzazione di cui alla concessione in sanatoria n. 49 del 15/05/2000. (Cfr. allegato n. 55).
- Non sono stati reperiti ulteriori certificati di abitabilità o agibilità.

## **C) SANATORIA DELLE IRREGOLARITA' EDILIZIE RISCONTRATE**

Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

### **Capitolo 13.**

#### **ATTESTAZIONE DI CLASSE ENERGETICA**

Nessuno degli immobili siti a Roma e Montalcino risulta fornito dell'Attestato di certificazione energetica.

Il costo necessario per l'acquisizione dello stesso (divenuto, dopo l'entrata in vigore della Legge n. 90 del 03/08/2013, Attestato di prestazione energetica) è pari a circa Euro 200,00 per ciascuna porzione immobiliare sita a Roma ed Euro 2.000,00 per l'intero complesso immobiliare di Montalcino.

### **Capitolo 14.**

#### **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

##### **IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ROMA:**

Si precisa preliminarmente che la valutazione della opponibilità alla procedura esecutiva dei contratti di affitto è stata effettuata da parte dell'IVG.

- **LOTTO N. 1:** Garage p.lla 352 sub. 25, Via Degli intagliatori snc, piano S1, int. 2: occupato dal Sig. ...OMISSIS..., senza alcun titolo opponibile alla procedura. Per l'immobile suddetto è stato, su incarico dell' IVG, determinato dalla sottoscritta l'importo dell'indennità di occupazione per la cifra pari ad Euro 70,00 mensili. (Cfr. allegato n. 58).

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- **LOTTO N. 2:** Appartamento p.lla 352 sub. 7, piano 1, int. 3: occupato dal nucleo familiare del Sig. ...OMISSIS... in virtù di contratto di locazione registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Roma al N. e data illeggibili, tacitamente rinnovato, con scadenza in data 30/06/2016 e disdetta da comunicare entro il 31/12/2015. Il canone mensile di locazione è stabilito in Euro 550,00. (Cfr. allegato n. 59).
- **LOTTO N. 3:** Appartamento p.lla 352 sub. 9, piano 2, int. 5: occupato dal nucleo familiare dei Sigg. ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., e ...OMISSIS..., in virtù di contratto di locazione transitorio scaduto in data 01/06/2007 e pertanto nullo e non opponibile alla procedura. (Cfr. allegato n. 60). Per l’immobile suddetto è stato, su incarico dell’ IVG, determinato dalla sottoscritta l’importo dell’indennità di occupazione per la cifra pari ad Euro 470,00 mensili. (Cfr. allegato n. 58);
- **LOTTO N. 4:** Appartamento p.lla 352 sub. 14, piano 3, int. 10: occupato dal nucleo familiare della Sig. ...OMISSIS..., in virtù di contratto di locazione registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Roma al N. 10680 in data 04/11/2008, tacitamente rinnovato, con scadenza in data 03/11/2016 e disdetta da comunicare entro il 03/05/2015. Il canone mensile di locazione è stabilito in Euro 850,00. (Cfr. allegato n. 61).
- **LOTTO N. 5:** Appartamento p.lla 352 sub. 17, piano 4, int. 16: occupato dal nucleo familiare del Sig. ...OMISSIS..., in virtù di contratto di locazione registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Frascati al N. 459 in data 23/01/2003, tacitamente rinnovato, con scadenza in data 14/01/2015 e disdetta da comunicare entro il 14/07/2014. Il canone mensile di locazione è stabilito in Euro 370,00. (Cfr. allegato n. 62).
- **LOTTO N. 6:** Appartamento p.lla 352 sub. 514, piano 5, int. 17: occupato dalla Sig. ...OMISSIS..., in virtù di contratto di locazione registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Frascati al N. 8534 in data 07/12/1998, tacitamente rinnovato, con scadenza in data 31/11/2014 e disdetta da comunicare entro il 31/05/2013. Il canone mensile di locazione è stabilito in Lire 378.430, pari ad Euro 195,44. (Cfr. allegato n. 63).

- **LOTTO N. 7:** Negozio fol. 1020, p.lla 1259 sub. 2, piano T: occupato dalla Sig. ...OMISSIS..., in virtù di contratto di locazione registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Frascati al N. 3227 in data 15/06/2011, e pertanto non opponibile alla procedura esecutiva in quanto stipulato in data successiva alla data del pignoramento. Per l’immobile suddetto è stato, su incarico dell’ IVG, determinato dalla sottoscritta l’importo dell’indennità di occupazione per la cifra pari ad Euro 180,00 mensili. (Cfr. allegato n. 64 e 65).
- **LOTTO N. 8:** Appartamento fol. 1020, p.lla 1259 sub. 6, piano 2, int. 3: libero.
- **LOTTO N. 9:** Appartamento fol. 1020, p.lla 1259 sub. 7, piano 2, int. 4: occupato dal nucleo familiare del Sig. ...OMISSIS..., senza alcun titolo opponibile alla procedura. Per il suddetto immobile è stato, su incarico dell’ IVG, determinato dalla sottoscritta l’importo dell’indennità di occupazione per la cifra pari ad Euro 270,00 mensili. (Cfr. allegato n. 58).
- **LOTTO N. 10:** Appartamento fol. 1020, p.lla 1259 sub. 8, piano 3, int. 5: occupato dalla Sig. ...OMISSIS..., in virtù di contratto di locazione al momento del sopralluogo, risulta ora essere libero.

**IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MONTALCINO:**

- **LOTTO N. 11:** composto da tutti gli immobili siti in Montalcino (oltre ad altri non oggetto della presente procedura): occupato dalla ...OMISSIS..., in virtù di contratto di affitto di fondi rustici registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Montepulciano al N. 203 in data 20/01/2004, con scadenza in data 01/01/2019 e disdetta da comunicare entro il 01/07/2019. Il canone mensile di locazione è stabilito in Euro 1.300,00. (Cfr. allegato n. 66).

**Capitolo 15.**

**REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI**

Rimandandosi al Cap. 3 per l’indicazione delle quote di proprietà dei vari immobili, viene indicato di seguito il regime patrimoniale degli esecutati:

- ...OMISSIS... – coniugato in regime di comunione legale dei beni con ...OMISSIS...;

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
 Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
 PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- ...OMISSIS... – coniugata in regime di comunione legale dei beni con ...OMISSIS...;
- ...OMISSIS... – coniugato in regime di comunione legale dei beni con ...OMISSIS...;
- ...OMISSIS...– coniugata in regime di comunione legale dei beni con ...OMISSIS...;
- ...OMISSIS... – coniugato in regime di separazione legale dei beni con ...OMISSIS...;
- ...OMISSIS... ) – coniugato in regime di separazione legale dei beni con ...OMISSIS...

(Cfr. estratti per riassunto degli atti di matrimonio allegati n. 67).

### **Capitolo 16.**

#### **ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE**

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato e non risulta trascritto alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

### **Capitolo 17.**

#### **CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI**

Per quanto riguarda la corrispondenza degli impianti alla vigente normativa, si precisa che:

#### **APPARTAMENTI E NEGOZIO SITI A ROMA:**

- **Gli impianti elettrici** risalgono all'anno di costruzione dei fabbricati, e non sono stati oggetto di interventi, salvo la collocazione in alcuni casi dell'interruttore differenziale (salvavita). Gli impianti non sono a norma, ed allo stato attuale non sono certificabili come conformi, tuttavia la presenza dell'interruttore differenziale fornisce gli immobili nei quali è presente del requisito minimo di sicurezza. Per fornire le porzioni immobiliari del certificato di conformità dell'impianto elettrico sarebbe necessario sostituire integralmente gli impianti suddetti, per un costo orientativo pari ad Euro 5.000,00 per ciascun

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

immobile.

- **Gli impianti di riscaldamento**, in assenza delle necessarie dichiarazioni di conformità degli impianti, non possono essere dichiarati a norma. Per certificare gli impianti come conformi, è necessario il sopralluogo di un tecnico abilitato che valuti la tipologia della caldaia e la sua collocazione. Nel caso, all'esito del sopralluogo, l'impianto venga ritenuto non certificabile, per ottenere la certificazione sarebbe necessario sostituire la caldaia e la tubazione del gas previa progettazione di tecnico abilitato, per un costo orientativo pari ad Euro 5.000,00 per ciascun immobile (comprensivi di costi di progettazione, costi per materiale e messa in opera, e costi per il rilascio di certificato di conformità).
- **Gli impianti idrico e sanitario**, risalenti all'anno di costruzione dei fabbricati, non possono essere dichiarati a norma ed allo stato attuale non sono certificabili come conformi. Per fornire le porzioni immobiliari del certificato di conformità dell'impianto idrico e sanitario sarebbe necessario sostituire integralmente l'impianto suddetto, per un costo orientativo pari ad Euro 7.000,00 per ciascun immobile.

#### **IMMOBILI SITI A MONTALCINO:**

- Dell'intero complesso immobiliare solo l'edificio in distinto corpo di fabbrica destinato alla vinificazione (NCEU fol. 86, p.lla 112 sub. 7) è munito delle certificazioni di conformità degli impianti elettrico e termico (Cfr. allegato n. 68).
- Nelle abitazioni in corso di ristrutturazione (NCEU fol. 86, p.lla 112 sub. 8 e p.lla 112 sub. 9) gli impianti sono incompleti o assenti, privi pertanto delle relative certificazioni.
- Tutti gli altri edifici risultano privi dei certificati di conformità, pur essendo nel complesso in discrete condizioni.

Sulla base di quanto precisato, si deve ritenere che il costo forfetario per la messa a norma dell'intero complesso immobiliare possa essere stimato orientativamente in circa Euro 60.000,00.

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

## Capitolo 18.

### FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA

Data la tipologia delle porzioni immobiliari in oggetto, si ritiene necessario costituire undici lotti per la vendita, dettagliatamente indicati al Cap. 3, e si precisa che i confini resteranno comunque invariati.

## Capitolo 19.

### VALUTAZIONE

#### IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ROMA

In considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, **si è ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato, e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici**, in quanto ne sussistono i presupposti di applicabilità, ovvero presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, dei quali si conoscono i recenti valori di compravendita ed esistenza di parametri normali (superficie, altezza, etc.) comuni ai beni da confrontare.

L'indagine, volta ad individuare i più recenti valori di compravendita, è stata eseguita mediante l'acquisizione di informazioni da studi tecnici, studi notarili, agenzie immobiliari, e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Roma. Si è così giunti a determinare i prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni in parola.

Allo scopo di meglio determinare il valore dei beni in oggetto sono stati inoltre tenuti nel debito conto l'anno di edificazione degli immobili, la loro posizione, lo stato di conservazione ed uso, l'assenza dell'attestazione di classe energetica e del certificato di abitabilità, e la commerciabilità degli immobili.

I criteri adottati per il calcolo della superficie convenzionale vendibile sono quelli indicati dalla **norma UNI 10750**.

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene adeguato proporre i seguenti valori di mercato:

▪ **LOTTO N. 1:**

- Euro/mq 800,00 x Superficie Commerciale mq 36,80 = Euro 29.440,00 (valore complessivo sul quale applicare i correttivi di stima).
- Euro 29.440,00 – Euro 419,77 = Euro 29.020,23 (detrazione delle rate condominiali insolute)
- Euro 29.020,23 x 0,85 = Euro 24.667,19 (abbattimento forfetario del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive).

**Sulla scorta di quanto sopra il valore del LOTTO N. 1 è stato quantificato in complessivi Euro 24.667,19, valore che viene arrotondato ad Euro 25.000,00 (Euro venticinquemila/00).**

▪ **LOTTO N. 2:**

- Euro/mq 1.400,00 x Superficie Commerciale mq 112,89 = Euro 158.046,00 (valore complessivo sul quale applicare i correttivi di stima).
- Euro 158.046,00 x 0,9 = Euro 142.241,40 (detrazione del 10%, in considerazione dello stato di possesso dell'immobile, occupato in virtù di contratto di locazione).
- Euro 142.241,40 – Euro 932,73 = Euro 141.308,67 (detrazione delle rate condominiali insolute)
- Euro 141.308,67 x 0,85 = Euro 120.112,36 (abbattimento forfetario del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive).

**Sulla scorta di quanto sopra il valore del LOTTO N. 2 è stato quantificato in complessivi Euro 120.112,36, valore che viene arrotondato ad Euro 120.000,00 (Euro centoventimila/00).**

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

▪ **LOTTO N. 3:**

- Euro/mq 1.400,00 x Superficie Commerciale mq 103,10 = Euro 144.340,00  
(valore complessivo sul quale applicare i correttivi di stima).
- Euro 144.340,00 – Euro 2.224,27 = Euro 142.115,73 (detrazione delle rate condominiali insolute)
- Euro 142.115,73 x 0,85 = Euro 120.798,37 (abbattimento forfetario del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive).

**Sulla scorta di quanto sopra il valore del LOTTO N. 3 è stato quantificato in complessivi Euro 120.798,37, valore che viene arrotondato ad Euro 121.000,00 (Euro centoventunomila/00).**

▪ **LOTTO N. 4:**

- Euro/mq 1.350,00 x Superficie Commerciale mq 110,17 = Euro 148.729,50  
(valore complessivo sul quale applicare i correttivi di stima).
- Euro 148.729,50 x 0,9 = Euro 133.856,55 (detrazione del 10%, in considerazione dello stato di possesso dell'immobile, occupato in virtù di contratto di locazione).
- Euro 133.856,55 – Euro 864,92 = Euro 132.991,63 (detrazione delle rate condominiali insolute)
- Euro 132.991,63 x 0,85 = Euro 113.042,88 (abbattimento forfetario del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive).

**Sulla scorta di quanto sopra il valore del LOTTO N. 4 è stato quantificato in complessivi Euro 113.042,88, valore che viene arrotondato ad Euro 113.000,00 (Euro centotredicimila/00).**

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

▪ **LOTTO N. 5:**

- Euro/mq 1.400,00 x Superficie Commerciale mq 105,12 = Euro 147.168,00  
(valore complessivo sul quale applicare i correttivi di stima).
- Euro 147.168,00 x 0,9 = Euro 132.451,20 (detrazione del 10%, in considerazione dello stato di possesso dell'immobile, occupato in virtù di contratto di locazione).
- Euro 132.451,20 – Euro 787,37 = Euro 131.663,83 (detrazione delle rate condominiali insolute)
- Euro 131.663,83 x 0,85 = Euro 111.914,25 (abbattimento forfetario del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive).

**Sulla scorta di quanto sopra il valore del LOTTO N. 5 è stato quantificato in complessivi Euro 111.914,25, valore che viene arrotondato ad Euro 112.000,00 (Euro centododicimila/00).**

▪ **LOTTO N. 6:**

- Euro/mq 1.850,00 x Superficie Commerciale mq 59,82 = Euro 110.667,00  
(valore complessivo sul quale applicare i correttivi di stima).
- Euro 110.667,00 x 0,9 = Euro 99.600,30 (detrazione del 10%, in considerazione dello stato di possesso dell'immobile, occupato in virtù di contratto di locazione).
- Euro 99.600,30 – Euro 530,91 = Euro 99.069,39 (detrazione delle rate condominiali insolute)
- Euro 99.069,39 x 0,85 = Euro 84.208,98 (abbattimento forfetario del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive).

**Sulla scorta di quanto sopra il valore del LOTTO N. 6 è stato quantificato in complessivi Euro 84.208,98, valore che viene arrotondato ad Euro 84.000,00**

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

**(Euro ottantaquattromila/00).**

▪ **LOTTO N. 7:**

- Euro/mq 1.200,00 x Superficie Commerciale mq 49,10 = Euro 58.920,00 (valore complessivo sul quale applicare i correttivi di stima).
- Euro 58.920,00 x 0,85 = Euro 50.082,00 (abbattimento forfetario del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive).

**Sulla scorta di quanto sopra il valore del LOTTO N. 7 è stato quantificato in complessivi Euro 50.082,00, valore che viene arrotondato ad Euro 50.000,00 (Euro ottantaquattromila/00).**

▪ **LOTTO N. 8:**

- Euro/mq 1.700,00 x Superficie Commerciale mq 68,40 = Euro 116.280,00 (valore complessivo sul quale applicare i correttivi di stima).
- Euro 116.280,00 – Euro 175,00 = Euro 116.105,00 (detrazione delle rate condominiali insolute)
- Euro 116.105,00 x 0,85 = Euro 98.689,25 (abbattimento forfetario del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive).

**Sulla scorta di quanto sopra il valore del LOTTO N. 8 è stato quantificato in complessivi Euro 98.689,25, valore che viene arrotondato ad Euro 99.000,00 (Euro novantanovemila/00).**

▪ **LOTTO N. 9:**

- Euro/mq 1.600,00 x Superficie Commerciale mq 66,84 = Euro 106.944,00 (valore complessivo sul quale applicare i correttivi di stima).

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- Euro 106.944,00 – Euro 175,00 = Euro 106.769,00 (detrazione delle rate condominiali insolute)
- Euro 106.769,00 x 0,85 = Euro 90.753,65 (abbattimento forfetario del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive).

**Sulla scorta di quanto sopra il valore del LOTTO N. 9 è stato quantificato in complessivi Euro 90.753,65, valore che viene arrotondato ad Euro 91.000,00 (Euro novantunomila/00).**

▪ **LOTTO N. 10:**

- Euro/mq 1.630,00 x Superficie Commerciale mq 69,70 = Euro 113.611,00 (valore complessivo sul quale applicare i correttivi di stima).
- Euro 113.611,00 – Euro 175,00 = Euro 113.436,00 (detrazione delle rate condominiali insolute)
- Euro 113.436,00 x 0,85 = Euro 96.420,60 (abbattimento forfetario del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive).

**Sulla scorta di quanto sopra il valore del LOTTO N. 10 è stato quantificato in complessivi Euro 96.420,60, valore che viene arrotondato ad Euro 96.000,00 (Euro novantaseimila/00).**

**IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MONTALCINO**

La stima del complesso immobiliare è stata eseguita tenendo conto del valore commerciale medio dei fabbricati destinati ad attività produttive vinicole nella zona, del particolare pregio della produzione vinicola dell'area, delle dimensioni e condizioni del complesso immobiliare, delle superfici risultanti allo schedario viticolo di ARTEA, della dislocazione dei terreni in più corpi e del fatto che le abitazioni in corso di ristrutturazione si trovano all'interno del centro aziendale. Si è

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
 Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
 PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

proceduto alla stima del complesso immobiliare sito in Montalcino anche sulla base dei dati e delle informazioni ricevute dalla Direzione del Consorzio del vino Brunello di Montalcino, oltre che dei valori reperiti consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Montalcino. Per tutto quanto sopra esposto si è ritenuto opportuno procedere alla stima del complesso immobiliare adottando come **criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato. La stima è stata eseguita a corpo.**

▪ **LOTTO N. 11:**

- FABBRICATO COLONICO PT (D/10) N.C.E.U., fol. 86, p.lla 112 sub. 7  
superficie utile Mq 238,88, superficie commerciale Mq 289,41;
- EDIFICIO DESTINATO ALLA VINIFICAZIONE (D/10) N.C.E.U., fol. 86, p.lla 112 sub. 7  
superficie utile Mq 230,90, superficie commerciale Mq 270,50;
- MAGAZZINO (D/10) N.C.E.U., fol. 86, p.lla 112 sub. 7  
superficie utile Mq 77,40, superficie commerciale Mq 85,12;
- VILLETTA (fabbricato colonico P1) (A/7) N.C.E.U., fol. 86, p.lla 112 sub. 8  
superficie utile Mq 163,00, superficie commerciale Mq 214,04;
- ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE (F/3) N.C.E.U., fol. 86, p.lla 112 sub. 9  
superficie utile Mq 110,00, superficie commerciale Mq 22,00;
- CORTE circostante i fabbricati (bene comune non censibile) N.C.E.U., fol. 86, p.lla 112 sub. 10  
superficie utile Mq 2.899,00, superficie commerciale Mq 289,90;
- MAGAZZINO (C/2) N.C.E.U., fol. 86, p.lla 354  
superficie utile Mq 43,20, superficie commerciale Mq 50,20;

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- RIMESSA ATTREZZI (C/6) N.C.E.U., fol. 123, p.lla 302  
superficie utile Mq 26,80, superficie commerciale Mq 34,00;
- FABBRICATO RURALE N.C.T., fol. 88, p.lla 8  
superficie utile Mq 32,00, superficie commerciale Mq 16,00.

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE dei fabbricati Mq 1271,17**

- Superficie dei terreni a vigneto Ha 08.92.39
- Superficie dei terreni a seminativo Ha 02.84.66
- Superficie dei terreni a uliveto Ha 02.35.46
- Superficie dei terreni a bosco Ha 00.51.25
- Superficie dei terreni a castagneto da frutto Ha 00.16.00
- **SUPERFICIE COMPLESSIVA DEI TERRENI Ha 14.79.76**

Le superfici risultanti allo **schedario viticolo di ARTEA** sono le seguenti:

**Brunello di Montalcino: sup. Ha 04.51.18**

**Rosso di Montalcino: sup. Ha 02.39.97**

**Sant'Antimo Rosso e Novello: sup. Ha 00.06.33**

- Valore a corpo dell'intero complesso immobiliare sul quale applicare i correttivi di stima: Euro 5.500.000,00.
- Euro 5.500.000,00 x 0,9 = Euro 4.950.000,00 (detrazione del 10%, in considerazione dello stato di possesso dell'immobile, occupato in virtù di contratto di affitto di fondi rustici).
- Euro 4.950.000,00 x 0,85 = Euro 4.207.500,00 (abbattimento forfetario del 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive).

**Sulla scorta di quanto sopra il valore del LOTTO N. 11 è stato quantificato in**

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

complessivi Euro 4.207.500,00, valore che viene arrotondato ad **Euro 4.207.000,00 (Euro quattromilioniduecentosettemila/00).**

**IL VALORE COMPLESSIVO DI TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE (siti nel Comune di Roma e Montalcino) E' PARI AD EURO 5.118.000,00 (cinquemilionicentodiciottomila/00).**

#### **Capitolo 20.**

### **VALUTAZIONE NEI CASI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE**

Non risulta trascritto alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

#### **Capitolo 21.**

### **VALUTAZIONE NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA'**

E' oggetto di pignoramento **il diritto di piena proprietà** spettante agli esecutati .

Le porzioni immobiliari in oggetto **non risultano comodamente divisibili** allo scopo di ottenere unità immobiliari distinte, in quanto la loro superficie, distribuzione e destinazione non ne consente una divisione materiale.

#### **Capitolo 22.**

### **PIGNORAMENTO DELLA SOLA NUDA PROPRIETA' O USUFRUTTO**

Non è oggetto di pignoramento la sola nuda proprietà o il solo usufrutto.

#### **Capitolo 23.**

### **IMMOBILI ABUSIVI E NON SANABILI**

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono abusivi.

#### **Capitolo 24.**

### **RIEPILOGO**

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- **LOTTO N. 1: Garage** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 sub. 25 (C/6, cl. 10, mq 86, Rendita Euro 253,17), Via Degli intagliatori snc, piano S1, int. 2.
- **LOTTO N. 2: Appartamento** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 sub. 7 (A/3, cl. 3, vani 4,5, Rendita Euro 755,32), Via D. Beccafumi n. 6, piano 1, int. 3.
- **LOTTO N. 3: Appartamento** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 sub. 9 (A/3, cl. 3, vani 4,5, Rendita Euro 755,32), Via D. Beccafumi n. 6, piano 2, int. 5.
- **LOTTO N. 4: Appartamento** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 sub. 14 (A/3, cl. 3, vani 4,5, Rendita Euro 755,32), Via D. Beccafumi n. 6, piano 3, int. 10.
- **LOTTO N. 5: Appartamento** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 sub. 17 (A/3, cl. 3, vani 4,5, Rendita Euro 755,32), Via D. Beccafumi n. 6, piano 4, int. 16.
- **LOTTO N. 6: Appartamento** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 352 sub. 514 (A/3, cl. 2, vani 2,5, Rendita Euro 355,06), Via D. Beccafumi n. 6, piano 5, int. 17.
- **LOTTO N. 7: Negozio** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 1259 sub. 2 (C/1, cl. 10, mq 52, Rendita Euro 1.699,97), Via del Torraccio di Torrenova n. 97/B, piano T.
- **LOTTO N. 8: Appartamento** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 1259 sub. 6 (A/4, cl. 6, vani 4, Rendita Euro 454,48), Via del Torraccio di Torrenova n. 97, piano 2, int. 3.
- **LOTTO N. 9: Appartamento** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 1259 sub. 7 (A/4, cl. 6, vani 4, Rendita Euro 454,48), Via del Torraccio di Torrenova n. 97, piano 2, int. 4.
- **LOTTO N. 10: Appartamento** censito al N.C.E.U. di Roma, fol. 1020, p.lla 1259 sub. 8 (A/4, cl. 6, vani 4, Rendita Euro 454,48), Via del Torraccio di Torrenova n. 97, piano 3, int. 5.

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
 Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
 PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- **LOTTO N. 11 (comprendente tutti gli immobili in Comune di Montalcino):**
  - **Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (Cantine e magazzino)** censito al N.C.E.U. di Montalcino, fol. 86, p.lla 112 sub. 7 (D/10, Rendita Euro 3.330,00), Podere Pescaia snc, piano T – S1.
  - **Villetta** censita al N.C.E.U. di Montalcino, fol. 86, p.lla 112 sub. 8 (A/7, cl. U, vani 9, Rendita Euro 1.487,40), Podere Pescaia snc, piano 1 - T.
  - **Fabbricato in corso di costruzione** censito al N.C.E.U. di Montalcino, fol. 86, p.lla 112 sub. 9 (in corso di definizione), Podere Pescaia snc, piano T.
  - **Nota bene:** Tutti i fabbricati censiti al NCEU fol. 86 p.lle 112 subb. 7, 8 e 9, sono immobili aventi diritto sulla **corte** identificata al NCEU, fol. 86, p.lla 112 sub 10 (bene comune non censibile), che corrisponde nel NCT al fol. 86, p.lla 112 (ente urbano della superficie di ha 00.28.99). Tale bene comune non censibile rappresenta l'area di sedime e circostante dei fabbricati suddetti. Sebbene tale bene comune non sia stato indicato nell'atto di pignoramento, va ritenuto inscindibile dal compendio immobiliare e pertanto è stato considerato e valutato nell'ambito della presente perizia.
  - **Magazzino** censito al N.C.E.U. di Montalcino, fol. 86, p.lla 354 (C/2, cl. 4, mq 44, Rendita Euro 68,17), Podere Pescaia, piano T.
  - **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 114 (uliveto, cl. 3, ha 00.20.10, RD Euro 3,63, RA Euro 4,67).
  - **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 115 (castagneto da frutto, cl. U, ha 00.11.80, RD Euro 1,52, RA Euro 0,61).
  - **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 116 (uliveto, cl. 3, ha 00.07.80, RD Euro 1,41, RA Euro 1,81).
  - **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 117 (castagneto da frutto, cl. U, ha 00.04.20, RD Euro 0,54, RA Euro 0,22).
  - **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 195 (uliveto, cl. 3, ha 00.32.10, RD Euro 5,80, RA Euro 7,46).
  - **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 227 (uliveto, cl. 3, ha 00.09.10, RD Euro 1,64, RA Euro 2,11).

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
 Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
 PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 228 (uliveto, cl. 3, ha 00.00.60, RD Euro 0,11, RA Euro 0,14).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 225 (uliveto, cl. 3, ha 00.02.70, RD Euro 0,49, RA Euro 0,63).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 340/a (vigneto, cl. 2, ha 00.37.30, RD Euro 27,93, RA Euro 25,04) e 340/b (uliveto, cl. 3, ha 00.61.16, RD Euro 11,06, RA Euro 14,21), Loc. La Pescaia. Variazioni: ex p.lla 113.
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 213 (uliveto, cl. 3, ha 00.05.10, RD Euro 0,92, RA Euro 1,19).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 214 (uliveto, cl. 3, ha 00.02.90, RD Euro 0,52, RA Euro 0,67).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 86, p.lla 240 (vigneto, cl. 2, ha 00.65.70, RD Euro 49,20, RA Euro 44,11), Loc. La Pescaia.
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 85, p.lla 224 (bosco misto, cl. U, ha 00.00.05, RD Euro 0,01, RA Euro 0,01).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 85, p.lla 225 (uliveto, cl. 2, ha 00.59.90, RD Euro 20,11, RA Euro 17,01).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 85, p.lla 266 (vigneto, cl. 1, ha 00.63.32, RD Euro 104,65, RA Euro 52,32), Loc. La Pescaia.
- **Rimessa** censita al N.C.E.U. di Montalcino, fol. 123, p.lla 302 (C/6, cl. 6, mq 28, Rendita Euro 54,95), Strada Provinciale 55 di Sant'Antimo snc, piano T.
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 123, p.lla 70 (vigneto, cl. 1, ha 01.56.93, RD Euro 259,35, RA Euro 129,68).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 123, p.lla 215 (vigneto, cl. 1, ha 00.49.60, RD Euro 81,97, RA Euro 40,99).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 123, p.lla 255 (uliveto, cl. 1, ha 00.22.00, RD Euro 10,23, RA Euro 8,52).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 123, p.lla 260 (uliveto, cl. 1, ha 00.12.00, RD Euro 5,58, RA Euro 4,65).

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
 Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
 PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 125, p.lla 108 (bosco ceduo, cl. 2, ha 00.51.20, RD Euro 2,91, RA Euro 0,79).
- **Fabbricato rurale** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 88, p.lla 8 (ha 00.00.40).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 88, p.lla 34 (vigneto, cl. 1, ha 00.07.05, RD Euro 11,65, RA Euro 5,83), Strada vicinale delle lame.
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 88, p.lla 36 (vigneto, cl. 1, ha 00.06.75, RD Euro 11,16, RA Euro 5,58), Strada vicinale delle lame.
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 88, p.lla 37 (vigneto, cl. 1, ha 01.68.30, RD Euro 278,14, RA Euro 139,07).
- **Terreno** censito al N.C.T. di Montalcino, fol. 67, p.lla 21/a (seminativo, cl. 3, ha 02.84.66, RD Euro 58,81, RA Euro 58,81) e 21/b (vigneto, cl. 1, ha 03.37.44, RD Euro 557,67, RA Euro 278,84).

## **Capitolo 25.**

### **ELENCO ALLEGATI**

- 1 documentazione fotografica
- 2 estratto di mappa Roma
- 3 visure catastali per immobile e planimetria lotto n. 1
- 4 visure catastali per immobile e planimetrie lotto n. 2
- 5 visure catastali per immobile e planimetrie lotto n. 3
- 6 visure catastali per immobile e planimetrie lotto n. 4
- 7 visure catastali per immobile e planimetrie lotto n. 5
- 8 visure catastali per immobile e planimetrie lotto n. 6
- 9 visure catastali per immobile e planimetrie lotto n. 7
- 10 visure catastali per immobile e planimetrie lotto n. 8
- 11 visure catastali per immobile e planimetrie lotto n. 9
- 12 visure catastali per immobile e planimetrie lotto n. 10
- 13 estratto di mappa Montalcino lotto 11 A)
- 14 estratto di mappa Montalcino lotto 11 B)
- 15 estratto di mappa Montalcino lotto 11 C)
- 16 estratto di mappa Montalcino lotto 11 D)

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
 Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
 PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- 17 estratto di mappa Montalcino lotto 11 E)
- 18 planimetrie lotto n. 11 A)
- 19 planimetria lotto n. 11 B)
- 20 visure catastali per immobile lotto 11 A)
- 21 visure catastali per immobile lotto 11 B)
- 22 visure catastali per immobile lotto 11 C)
- 23 visure catastali per immobile lotto 11 D)
- 24 visure catastali per immobile lotto 11 E)
- 25 Rettifica intestazione Catasto Roma, documentaz. vulture e planim. rettificate
- 26 nota di iscrizione 9252/2003
- 27 nota di trascrizione 32942/2011
- 28 nota di trascrizione 32943/2011
- 29 nota di trascrizione 34905/2011
- 30 nota di iscrizione 989/2003
- 31 nota di iscrizione 2212/2008
- 32 nota di trascrizione 2456/2011
- 33 nota di trascrizione 2457/2011
- 34 nota di trascrizione 5240/1983
- 35 nota di trascrizione 4448/1995
- 36 nota di trascrizione 6442/1997
- 37 aggiornamenti delle visure ipotecarie per immobili di Roma
- 38 aggiornamenti delle visure ipotecarie per immobili di Montalcino
- 39 Certificazione amministratore di condominio via Beccafumi
- 40 Certificazione amministratore di condominio via Torraccio
- 41 Relazione urbanistica per immobili di Roma
- 42 CDU per immobili di Montalcino
- 43 Concessione edilizia n. 143842/98
- 44 Concessione edilizia n. 143834/98
- 45 Concessione edilizia n. 143838/98
- 46 Licenza edilizia n. 628/69
- 47 Concessione edilizia n. 59/86
- 48 Concessione edilizia n. 93/87 e successiva variante n. 59/88
- 49 Concessione edilizia n. 33/93
- 50 Concessione edilizia n. 100/95
- 51 Concessione edilizia n. 3/96
- 52 Concessione edilizia n. 106/98

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- 53 Variante n. 9/2000
- 54 Concessione in sanatoria n. 49/2000
- 55 Certificato di Abitabilità
- 56 Titolo di provenienza degli immobili di Roma
- 57 Titolo di provenienza degli immobili di Montalcino
- 58 Indennità di occupazione
- 59 Contratto di affitto lotto n. 2
- 60 Contratto di affitto lotto n. 3
- 61 Contratto di affitto lotto n. 4
- 62 Contratto di affitto lotto n. 5
- 63 Contratto di affitto lotto n. 6
- 64 Contratto di affitto lotto n. 7
- 65 Indennità di occupazione lotto n. 7
- 66 Contratto di affitto di fondi rustici per immobili a Montalcino
- 67 Estratti degli atti di matrimonio
- 68 Certificato di conformità degli impianti

————— ○ —————

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Torrita di Siena (SI), 15 dicembre 2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dr.ssa Monica Picilocchi

---

DR.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R