

TRIBUNALE DI SIENA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 77/2012

PROMOSSA DA: [REDACTED]

NEI CONFRONTI DI [REDACTED]

GIUDICE: **Dott. Flavio MENNELLA**

Ill.mo Sig. Giudice,

Il sottoscritto **Dott. Giuseppe VANNINI**, nato a Siena il 24 marzo 1966, iscritto all'Albo Professionale dei Dottori Agronomi al n° 185 presso l'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Siena ed esercitante la libera professione in Poggibonsi (SI) Via Montesanto n° 5 e-mail: info@giuseppegvannini.com nominato CTU dalla S.V. Ill.ma all'udienza del 17/5/2024, deposita la seguente relazione in esecuzione dell'incarico affidatogli.

QUESITO PERITALE:

“verificare se e per quanto la sostituzione delle particelle pignorate e non stimate vada ad incidere sul prezzo di stima con eventuale indicazione di nuovo prezzo”.

All'udienza del 17/05/2024 veniva revocato l'incarico al già nominato esperto estimatore ed incaricato il sottoscritto di rispondere al quesito di cui sopra, previo contatto con il professionista delegato notaio Domenico Sannino per poter chiedere qualunque chiarimento.

Il Dr. Sannino, come da istanza depositata il 24/11/2023, fa presente allo scrivente che le perizie di stima per come redatte dall'esperto stimatore ricomprendono, assieme a maggior consistenza, le seguenti particelle di terreni nel Comune di Pianacstagnano (evidenziate in colore rosso nell'allegata foto aerea d'insieme -



Allegato A):

- Fg. 38 P.IIa 31 seminativo classe 3 mq 260

- Fg. 53 P.IIa 68 seminativo classe 2 mq 670

- Fg. 53 P.IIa 81 seminativo classe 2 mq 5.050

le quali non risultano essere menzionate nell'atto di pignoramento né tantomeno nella successiva integrazione, mentre, viceversa, non risultano essere state oggetto di stima le seguenti particelle di terreni pignorate sempre nel Comune di Piancastagnaio (evidenziate in colore azzurro nell'allegata foto aerea d'insieme – **Allegato A)**:

- Fg. 52 P.IIa 2 seminativo classe 3 mq 270

- Fg. 52 P.IIa 1 seminativo classe 3 mq 140

- Fg. 39 P.IIa 126 seminativo classe 2 mq 620

- Fg. 39 P.IIa 132 seminativo classe 1 mq 810

- Fg. 39 P.IIa 244 vigneto classe 1 mq 520

- Fg. 39 P.IIa 273 seminativo irriguo classe 1 mq 140.

Occorre evidenziare come tutti i terreni oggetto della procedura, dal punto di vista agronomico ed indipendentemente dalla loro qualità catastale (le p.IIe 244 e 273 del fg.39 risultano essere in qualità catastale rispettivamente vigneto e seminativo irriguo

- **Allegato B)**, sono di scarsa fertilità, di natura prevalentemente argillosa, ed anche i potenziali seminativi risultano dalle evidenze aeree essere stati utilizzati fino ad oggi a prato/pascolo. Nella stragrande maggioranza dei casi l'eventuale utilizzo delle superfici a seminativo, oltre alla scarsa vocazionalità, dovrebbe prevedere mezzi meccanici appropriati (autolivellanti) per la presenza di forti dislivelli. La viabilità interna risulta in evidente stato di abbandono con conseguenti ripercussioni dal punto di vista logistico.

Il sottoscritto condivide la metodologia di stima dei terreni per valori tipici, riferita



all'unità ettaro di seminativo, adottata in perizia dal collega stimatore con l'utilizzo dei valori pubblicati dalla casa editrice Exeo afferenti al Comune di Piancastagnaio che per i seminativi è pari a 7.500,00 €/ettaro con ulteriore applicazione dei coefficienti di valutazione Cf = coefficiente di fertilità = 0,95 e CI = coefficiente di difficoltà di lavorazione = 0,95, proprio per le caratteristiche orografiche penalizzanti dei suoli.

Premesso ciò, le superfici stimate ma non pignorate risultano avere un'estensione pari a ha 00.59.80 per un conseguente risultante più probabile valore di mercato, riferito al valore €/ha di seminativo, pari a:

$$00.59.80 \text{ ha} \times 7.500,00 \text{ €/ha} \times 0,95 \text{ Cf} \times 0,95 \text{ CI} = \text{€ } 4.047,71$$

Viceversa, le superfici non stimate ma pignorate risultano avere un'estensione pari a ha 00.25.00 con la particella 244 del fg.39 in qualità catastale vigneto e la particella 273 del fg.39 in qualità catastale seminativo irriguo, per un conseguente risultante più probabile valore di mercato, riferito al valore €/ha di seminativo, pari a:

$$00.25.00 \text{ ha} \times 7.500,00 \text{ €/ha} \times 0,95 \text{ Cf} \times 0,95 \text{ CI} = \text{€ } 1.692,19$$

Anche se queste ultime particelle non precedentemente stimate risultano avere un'estensione complessiva minore e quindi un ipotetico minore valore complessivo di mercato rispetto alla particelle stimate in perizia e non pignorate, stante le oggettive migliori caratteristiche di ubicazione e giacitura delle particelle 126, 132, 244 e 273 del fg.39 rispetto alle altre non pignorate, oltre alla medesima destinazione urbanistica delle rimanenti particelle della maggior consistenza del compendio oggetto di procedura, **lo scrivente ritiene congruo poter attribuire alle particelle di terreno pignorate ma non precedentemente stimate il medesimo più probabile valore complessivo di mercato attribuito erroneamente alle particelle di terreno stimate ma non pignorate.**

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate il sottoscritto ha provveduto a



richiedere al Comune di Piancastagnaio il Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle 244 e 273 del foglio 39 non ricomprese nel CDU presente agli atti depositati **(Allegato C)**.

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

Allegati:

A) Foto aerea d'insieme.

B) Visure catastali.

C) Certificato di Destinazione Urbanistica delle p.lle 244 e 273 del Fg.39.

Poggibonsi, 16 luglio 2024

Il CTU

Dott. Giuseppe VANNINI



ALLEGATO A





Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/07/2024
Ora: 10:33:19
Numero Pratica: T97539/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/07/2024

Dati identificativi: Comune di PIANCASTAGNAIO (G547) (SI)
Foglio 52 Particella 2

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,22 Lire 432
agrario Euro 0,24 Lire 459

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 270 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 03/09/1971

› **Dati identificativi**

Comune di PIANCASTAGNAIO (G547) (SI)
Foglio 52 Particella 2
Partita: 2938

Impianto meccanografico del 03/09/1971

› **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,22 Lire 432
agrario Euro 0,24 Lire 459

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 270 m²

Impianto meccanografico del 03/09/1971



› Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/07/2024

Dati identificativi: Comune di PIANCASTAGNAIO (G547) (SI)

Foglio 52 Particella 1

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,12 Lire 224

agrario Euro 0,12 Lire 238

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 140 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 03/09/1971

» **Dati identificativi**

Comune di PIANCASTAGNAIO (G547) (SI)

Foglio 52 Particella 1

Partita: 2938

Impianto meccanografico del 03/09/1971

» **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,12 Lire 224

agrario Euro 0,12 Lire 238

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 140 m²

Impianto meccanografico del 03/09/1971



› Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/07/2024

Dati identificativi: Comune di **PIANCASTAGNAIO (G547) (SI)**
Foglio **39** Particella **126**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,80 Lire 1.550**
agrario **Euro 0,80 Lire 1.550**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**

Superficie: **620 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 03/12/1990 Pratica n. 107520 in atti dal 06/09/2001 MOD 30 N.4617/90 (n. 4617.1/1990)

▶ **Dati identificativi**

Comune di **PIANCASTAGNAIO (G547) (SI)**
Foglio **39** Particella **126**

Impianto meccanografico del 03/09/1971

▶ **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,80 Lire 1.550**
agrario **Euro 0,80 Lire 1.550**

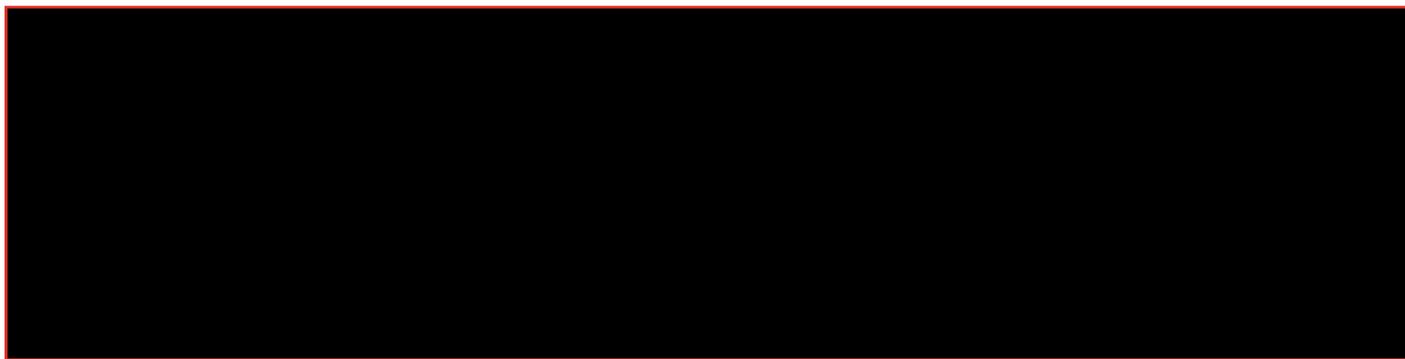
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**

Superficie: **620 m²**

TABELLA DI VARIAZIONE del 03/12/1990 Pratica n. 107520 in atti dal 06/09/2001 MOD 30 N.4617/90 (n. 4617.1/1990)



› Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/07/2024

Dati identificativi: Comune di **PIANCASTAGNAIO (G547) (SI)**
Foglio **39** Particella **132**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 1,88 Lire 3.645**
agrario **Euro 1,46 Lire 2.835**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Superficie: **810 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 15/03/1973 in atti dal 29/10/1975 (n. 173)

› **Dati identificativi**

Comune di **PIANCASTAGNAIO (G547) (SI)**
Foglio **39** Particella **132**
Partita: **2779**

Impianto meccanografico del 03/09/1971

› **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 1,88 Lire 3.645**
agrario **Euro 1,46 Lire 2.835**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Superficie: **810 m²**

Variazione del 15/03/1973 in atti dal 29/10/1975 (n. 173)



› Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/07/2024

Dati identificativi: Comune di **PIANCASTAGNAIO (G547) (SI)**
Foglio **39** Particella **244**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 2,69**
agrario **Euro 2,01**

Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **1**
Superficie: **520 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 04/04/2008 Pratica n. SI0081378 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 44203.1/2007)

Annotazioni: RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

➤ **Dati identificativi**

Comune di **PIANCASTAGNAIO (G547) (SI)**
Foglio **39** Particella **244**

Impianto meccanografico del 03/09/1971

➤ **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 2,69**
agrario **Euro 2,01**

Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **1**
Superficie: **520 m²**

TABELLA DI VARIAZIONE del 04/04/2008 Pratica n. SI0081378 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 44203.1/2007)

Annotazioni: RETTIFICA D'UFFICIO IN AUTOTUTELA DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE



› Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/07/2024

Dati identificativi: Comune di **PIANCASTAGNAIO (G547) (SI)**
Foglio **39** Particella **273**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,58 Lire 1.120**
agrario **Euro 0,36 Lire 700**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**

Superficie: **140 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 03/09/1971

➤ **Dati identificativi**

Comune di **PIANCASTAGNAIO (G547) (SI)**
Foglio **39** Particella **273**
Partita: **765**

Impianto meccanografico del 03/09/1971

➤ **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,58 Lire 1.120**
agrario **Euro 0,36 Lire 700**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**

Superficie: **140 m²**

Impianto meccanografico del 03/09/1971

➤ **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**





Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/07/2024
Ora: 10:39:14
Numero Pratica: T102130/2024
Pag: 2 - Fine

Tributi speciali: Euro 0,90





CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30, secondo e terzo comma, D.P.R. 06/06/2001, n. 380)

N.	ANNO	PARTICELLE	Z.T.O.	PAGINE
3335	2024	2	1	1

MARC DA BOLLO
ESENTE ENTE PUBBLICO

IL RESPONSABILE

Vista l'istanza acquisita al Protocollo generale della corrispondenza comunale in data 20/06/2024 con il n.6082, con la quale il/la Sig./Sig.ra **Vannini Giuseppe per Tribunale di Siena**, nato/a in Poggibonsi (SI) il 24/03/1966, richiede un certificato di destinazione urbanistica relativo a terreni siti in questo Comune;

Visti gli atti d'Ufficio;

Visto l'art. 30, secondo e terzo comma, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;

Visto l'art. 40, secondo comma, del D.P.R. n. 445/2000, come modificato dall'art. 15 della L. n. 183/2011;

Visto il Piano Operativo approvato con delibera di Consiglio Comunale n.23 del 30 maggio 2023 efficace a far data dal 11 agosto 2023;

CERTIFICA

che i terreni censiti al C.T. di questo Comune ai Fogli e Particelle sotto elencati hanno la destinazione urbanistica a fianco di ciascuno di essi indicata:

FOGLIO	PARTICELLA/E	DESTINAZIONE URBANISTICA
39	244	Aree produttive agricole (art.33 NTA)
39	273	Aree produttive agricole (art.33 NTA)

Si rilascia il presente certificato in carta resa legale, con l'avvertenza che esso non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Piancastagnaio, li 15/07/2024

Il Responsabile del Servizio
Arch. Laura Frosoni



LAURA FROSONI
15.07.2024
07:44:49
GMT+01:00