

**Tribunale Ordinario di Siena**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Siena**  
**PROCEDURA RUBRICATA exMont. sub 77/2012**

ESECUTATO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA CR FIRENZE

Il sottoscritto Daniele Piccini Dottore Agronomo, iscritto presso l'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Siena al n.175, con studio in Via Cappelli 10, Montepulciano (SI), cell.3292114091, email danielepiccini@gmail.com, a seguito del mandato conferitomi dalla S.V.I., in ottemperanza all'art.569 c.p.c., con la presente integra la relazione peritale in considerazione delle giuste osservazioni del Delegato alla Vendita sull'elenco delle pratiche edilizie autorizzanti gli edifici esistenti e loro data di costruzione.

**IMMOBILI IN PODERE RONCENA**

Volumi edificati ante '60 (è evidente un fabbricato fin dal 1958 dalle foto aeree disponibili dal sito della Regione Toscana), altresì nel corso del tempo la costruzione ha subito varie modifiche (sempre visibile dalle foto aeree storiche pubblicamente disponibili), ma ad oggi il problema della irregolarità del passato è irrilevante in quanto palesemente indefinibile dallo stato di totale collabenza.

**IMMOBILI IN PODERE VALLE CUPA**

Il complesso di immobili presenti in tale località evidenzia diverse nature e tempi d'origine:

- 1- volumi abusivi, palesi dalle foto aeree pubbliche della Regione Toscana dal 2005 in poi, ad oggi per la stragrande maggioranza non più esistenti per loro demolizione ed a cui la Sovraintendenza non ha proceduto ad ulteriori indagini in conoscenza al Comune di Piancastagnaio (il Responsabile dell'Ufficio Tecnico è stato più volte contattato anche dopo la consegna della perizia, compreso oggi 13/12/2022);
- 2- volumi autorizzati dal PAPMAA a nome debitori approvato con delibera di GC n.4/2010 e rettificato con delibera di GC n.61/2010 inerente il fabbricato principale ed annessi per l'attività zootecnica (ovile, fienile, fabbricato principale destinato ad abitazioni, etc.). Immobili edificati presumibilmente a partire dal 2010 ma alcuni incompiuti (es. come da perizia il fabbricato principale destinato ad abitazione presenta finiture incomplete);
- 3- volumi di piccola dimensione in mattoni e pietra presumibilmente ante anni '60 visto le caratteristiche costruttive visionate al momento del sopralluogo e le foto aeree del 1958 (foto poco definite ma che sembrerebbero indicare la loro presenza), la cui definizione urbanistica, oggetto di osservazione tanto dell'Ufficio Tecnico competente che del sottoscritto, non ha definito un quadro di irregolarità palese a cui si somma il loro stato prossimo al collabente che porta alle conclusioni dei fabbricati in Pod. Roncena.

Li Montepulciano 13/12/2022

Il CTU  
Dott.Daniele Piccini