

Tribunale Ordinario di Siena
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Siena — Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA IMMOBILIARE (LOTTO UNICO PORZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO)
PROCEDURA RUBRICATA exMont. sub 77/2012

ESECUTATO: XX
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), fax e tel.0578.758303 e 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 redige quanto segue.

PREMESSA

La presente perizia viene redatta a completamento di quanto già scritto con perizia del 30/11/2020. Si tenga presente che ancora ad oggi il centro aziendale, che nel corso del tempo ha avuto delle demolizioni per evidenti abusi edilizi, è ancora in corso di verifica da parte della Sovraintendenza.

Si risponde ai quesiti del Giudice come di seguito elencati.

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

La documentazione agli atti risulta corretta ad eccezione del fabbricato che è stato dal sottoscritto accertato collabente e accatastato come tale.

2) trasmettere al custode giudiziario la planimetria catastale dell'immobile pignorato; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del*

compendio pignorato;

I dati indicati dal pignoramento sono corretti ed identificano correttamente i beni.

3) *segnalare tempestivamente al giudice delle esecuzioni immobiliari ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

Nulla da segnalare.

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

Vedasi allegati

5) *se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto; provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

L'incongruità catastale è stata risulta con l'accatastamento alla categoria F2 del fabbricato deruto.

6) *verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione; evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;*

Nulla da segnalare.

7) *segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;*

8) *segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

Nulla da segnalare.

9) *procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività*

dovranno essere effettuate previa richiesta al giudice delle esecuzioni immobiliari e soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

Nulla da segnalare.

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

- Ipoteca volontaria – Conservatoria Montepulciano – 2002 n. 1049 reg.part. a favore “banca Antoniana Popolare Veneta spa” contro [REDACTED] per complessivi 840.000,00 €.
- Ipoteca volontaria – Conservatoria Montepulciano – 2004 n.943 reg.part. a favore “banca Antoniana Popolare Veneta spa” contro [REDACTED] per complessivi 1.000.000,00€.
- Ipoteca volontaria – Conservatoria Montepulciano – 2006 n.1.126 reg.part. a favore “banca Antoniana Popolare Veneta spa” contro [REDACTED] per complessivi 1.000.000,00€.
- Ipoteca volontaria – Conservatoria Montepulciano 2009 . reg.part.1.169 a favore Banca Monte Paschi SPA contro [REDACTED] per complessivi 1.300.000,00€;
- Trascrizione di pignoramento immobiliare - Conservatoria Montepulciano - a favore della “Banca Cr Firenze Spa” – 2012 reg.part.1896.

11) *acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Vedasi allegati

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

Trattandosi di terreni e fabbricati la destinazione prevista è per i primi coltivazione e per i secondi annessi rurali ed abitativi a supporto dell'attività agricola.

13) *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt.*

46, co. 5 del d.P.R. 380/2001, nonché 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Per quanto riguarda gli annessi agricoli come già relazionato in corso d'Udienza esistevano nel centro aziendale degli annessi che sono stati demoliti in quanto palesemente irregolari dietro ordinanza del Comune di Piancastagnaio a seguito segnalazioni del sottoscritto all'Ufficio Tecnico, altresì le segnalazioni di irregolarità sono state segnalate dal Comune alla Sovrintendenza a cui oggi non è stata data risposta.

14) qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica;

Ad oggi non si ravvisano illeciti penali.

15) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

Essendo terreni ed edifici rurali con aperture oppure in condizioni fatiscenti (quindi non potendo calcolare il bilancio energetico) si esclude la certificazione energetica.

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

Vedasi verbale accesso con IVG.

17) descrivere, previo necessario accesso e verifica della toponomastica ufficiale vigente, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione o località, indirizzo completo di numero civico (se assegnato), scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in mq (soltanto per i fabbricati), confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, indicando la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico;

Trattasi di terreni in Piancastagnaio, in corpo unico, contenenti il centro aziendale dove sono presenti vari fabbricati è denominato Podere Valle Cupa .

I beni sono distanti in linea d'aria a circa 3 km in direzione sud dal centro di Piancastagnaio e raggiungibili da detto centro abitato dopo circa 4 Km di strada. Il percorso dal centro di Piancastagnaio (in prossimità della Rocca) prevede di seguire la Strada Provinciale del Monte Amiata in direzione Nord per circa 1,5 Km, proseguendo poi su strada bianca senza nome fino ad arrivare sulla S.V. della Carraia (strada bianca in pessime condizioni) da qui si prosegue su questa via, verso est, per circa 2 Km che porta in prossimità del Podere San Filippo e da qui si prosegue sempre ad est e nord-est sulla S.C. di Valle Cupa per circa 2 Km sino al centro aziendale con i terreni del compendio che si espandono verso nord, sud e verso est.

I confini sono S.C. di Valle Cupa (a sud per il centro aziendale e nord per i terreni a sud del centro aziendale), Torrente Roncena (a nord), stessa proprietà (ovest), s.s.a.

Riprendendo quanto espresso nell'atto di pignoramento è possibile identificare catastalmente i beni catastalmente suddivisi per unità negoziale (ovvero suddividere i beni a seconda delle quote di proprietà) come segue.

Beni individuati nel Comune Censuario di Piancastagnaio, identificati nell'atto di pignoramento come unità negoziale 3 intestati a :

 Proprieta` per 3735/21600
 Proprieta` per 3735/21600

Al terreni

Foglio	Part.	Qualità /destin.	classe	Sup.m ²	Rendita
38	31	SEMINATIVO	3	260	R.D. Euro: 0,21
					R.A. Euro: 0,23
52	19	AREA RURALE		440	R.D. Euro:0
					R.A. Euro: 0

In realtà trattasi di superficie facente parte della resede del centro aziendale di scarso valore economico.

Beni individuati nel Comune Censuario di Piancastagnaio, identificati nell'atto di pignoramento come unità negoziale 2 intestati a :

 Proprieta` per 1/1

Foglio	Part	Qualit./dest.	classe	Sup. m ²	Rendita
39	195	SEMINATIVO	1	2210	R.D. Euro: 5,14
					R.A. Euro: 3,99
39	246	SEMINATIVO	1	750	R.D. Euro: 1,74
					R.A. Euro: 1,36

Beni sono individuati nel Comune Censuario di Piancastagnaio, identificati nell'atto di pignoramento come unità negoziale 1 intestati a:

Proprieta` per 1/2

Proprieta` per 1/2

Al catasto terreni

Foglio	Part.	Qualità /destin.	classe	Sup.m ²	Rendita
36	97	PASCOLO ARB	2	12.250	R.D. Euro: 2,53
					R.A. Euro: 1,90
36	102	PASCOLO ARB	1	93.870	R.D. Euro: 24,24
					R.A. Euro: 19,39
37	19	SEMINATIVO	3	1.890	R.D. Euro: 1,56
					R.A. Euro: 1,66
37	21	aa - seminativo	3	5.000	RD Euro 4,13 ; RA Euro 4,39

37	21	ab-pascolo arb	1	200.000	RD Euro 51,65 ; RA Euro 41,32
37	21	ac-bosco ceduo	3	181.240	RD Euro 46,80; Ra Euro 56,16
37	22	aa - seminativo	3	46.620	RD Euro 38,52; RA Euro 40,93
37	22	ab-pascolo arb	1	41.500	RD Euro 10,72; RA Euro 8,57
37	23	SEMINATIVO	3	1.600	R.D. Euro: 1,32
					R.A. Euro: 1,40
37	24	SEMINATIVO	3	710	R.D. Euro: 0,59
					R.A. Euro: 0,62
37	36	PASCOLO ARB	1	30.450	R.D. Euro: 7,86
					R.A. Euro: 6,29
38	15	PASCOLO ARB	2	63.860	R.D. Euro: 13,19
					R.A. Euro: 9,89
38	16	SEMINATIVO	3	28.610	R.D. Euro: 23,64
					R.A. Euro: 25,12
38	17	PASCOLO ARB	2	33.170	R.D. Euro: 6,85
					R.A. Euro: 5,14
38	20	SEMINATIVO	3	133.550	R.D. Euro: 110,36
					R.A. Euro: 117,25
38	21	SEMINATIVO	3	13.560	R.D. Euro: 11,21

					R.A. Euro: 11,91
38	22	SEMINATIVO	3	25.190	R.D. Euro: 20,82
					R.A. Euro: 22,12
38	23	PASCOLO	2	53.310	R.D. Euro: 11,01
					R.A. Euro: 2,75
38	24	PASC CESPUG	2	2.270	R.D. Euro: 0,23
					R.A. Euro: 0,12
38	25	SEMINATIVO	3	570	R.D. Euro: 0,47
					R.A. Euro: 0,50
38	26	SEMINATIVO	3	630	R.D. Euro: 0,52
					R.A. Euro: 0,55
38	30	INCOLT PROD	U	33.180	R.D. Euro: 1,71
					R.A. Euro: 1,71
38	31	SEMINATIVO	3	260	R.D. Euro: 0,21
					R.A. Euro: 0,23
52	3	AREA FAB DM		640	R.D. Euro:
					R.A. Euro:
52	4	SEMINATIVO	3	1.230	R.D. Euro: 1,02
					R.A. Euro: 1,08
52	5	SEMINATIVO	3	32	R.D. Euro: 0,03
					R.A. Euro: 0,03
52	6	SEMINATIVO	3	99.190	R.D. Euro: 81,96

					R.A. Euro: 87,09
52	9	SEMINATIVO	2	6.740	R.D. Euro: 8,70
					R.A. Euro: 8,70
52	10	SEMINATIVO	2	15.210	R.D. Euro: 19,64
					R.A. Euro: 19,64
52	15	aa – seminativo	3	800	RD Euro 0,66 RA Euro 0,70
52	15	ab- pascolo arb	2	83.200	RD Euro 17,19 RA Euro 12,89
52	16	SEMINATIVO	3	7.050	R.D. Euro: 5,83
					R.A. Euro: 6,19
52	17	SEMINATIVO	3	865	R.D. Euro: 0,71
					R.A. Euro: 0,76
52	18	SEMINATIVO	3	4.400	R.D. Euro: 3,64
					R.A. Euro: 3,86
52	20	SEMINATIVO	3	112.680	R.D. Euro: 93,11
					R.A. Euro: 98,93
52	21	SEMINATIVO	3	125.680	R.D. Euro: 103,85
					R.A. Euro: 110,34
52	22	SEMINATIVO	3	8.560	R.D. Euro: 7,07
					R.A. Euro: 7,52
52	23	SEMINATIVO	3	2.070	R.D. Euro: 1,71

					R.A. Euro: 1,82
52	24	INCOLT PROD	U	60	R.D. Euro: 0,01
					R.A. Euro: 0,01
52	25	aa – seminativo	3	14.418	RD Euro 11,91 ; RA Euro 12,66
52	25	ab . Pascolo arb	3	49.962	RD Euro 10,32 ; RA Euro 7,74
52	26	SEMINATIVO	3	600	R.D. Euro: 0,50
					R.A. Euro: 0,53
52	27	PASCOLO ARB	2	2.610	R.D. Euro: 0,54
					R.A. Euro: 0,40
52	28	INCOLT PROD	U	960	R.D. Euro: 0,05
					R.A. Euro: 0,05
52	29	PASCOLO ARB	2	340	R.D. Euro: 0,07
					R.A. Euro: 0,05
52	30	SEMINATIVO	3	5.770	R.D. Euro: 4,77
					R.A. Euro: 5,07
52	31	SEMINATIVO	3	1.800	R.D. Euro: 1,49
					R.A. Euro: 1,58
52	32	SEMINATIVO	3	165	R.D. Euro: 0,14
					R.A. Euro: 0,14
53	9	PASCOLO ARB	2	5.540	R.D. Euro: 1,14

					R.A. Euro: 0,86
53	13	SEMINATIVO	3	3.730	R.D. Euro: 3,08
					R.A. Euro: 3,27
53	14	SEMINATIVO	3	3.630	R.D. Euro: 3,00
					R.A. Euro: 3,19
53	16	SEMINATIVO	3	7.120	R.D. Euro: 5,88
					R.A. Euro: 6,25
53	31	PASCOLO ARB	2	7.620	R.D. Euro: 1,57
					R.A. Euro: 1,18
53	34	PASCOLO ARB	2	4.640	R.D. Euro: 0,96
					R.A. Euro: 0,72
53	61	SEMIN ARBOR	2	2.730	R.D. Euro: 4,23
					R.A. Euro: 3,52
53	68	SEMINATIVO	2	6.700	R.D. Euro: 8,65
					R.A. Euro: 8,65
53	81	SEMINATIVO	2	5.050	R.D. Euro: 6,52
					R.A. Euro: 6,52
53	100	SEMINATIVO	3	3.510	R.D. Euro: 2,90
					R.A. Euro: 3,08
53	101	BOSCO CEDUO	2	1.330	R.D. Euro: 0,55
					R.A. Euro: 0,41

53	102	aa – seminativo	2	1.800	RD Euro 2,32 ; RA Euro 2,32
53	102	ab- bosco ceduo	2	3.770	RD Euro 1,56 ; RA Euro 1,17
53	103	SEMINATIVO	3	5.130	R.D. Euro: 4,24
					R.A. Euro: 4,50
53	140	PASCOLO ARB	2	13.420	R.D. Euro: 2,77
					R.A. Euro: 2,08
53	144	SEMINATIVO	2	13.970	R.D. Euro: 18,04
					R.A. Euro: 18,04
53	145	SEMINATIVO	2	7.530	R.D. Euro: 9,72
					R.A. Euro: 9,72
53	147	SEMINATIVO	2	13.440	R.D. Euro: 17,35
					R.A. Euro: 17,35
37	37	PASC CESPUG	2	8.585	R.D. Euro: 0,89
					R.A. Euro: 0,44
38	34	PASC CESPUG	2	11.630	R.D. Euro: 1,20
					R.A. Euro: 0,60
25	281	PASCOLO	2	1.940	R.D. Euro: 0,40
					R.A. Euro: 0,10
39	184	SEMINATIVO	02	1300	R.D. Euro: 1,68 R.A. Euro: 1,68

39	185	VIGNETO	02	660	R.D. Euro: 1,70 R.A. Euro: 1,53
39	191	SEMINATIVO	01	840	R.D. Euro: 1,95 R.A. Euro: 1,52
39	197	SEMINATIVO	01	650	R.D. Euro: 1,51 R.A. Euro: 1,17
39	198	SEMINATIVO	01	1080	R.D. Euro: 2,51 R.A. Euro: 1,95
39	199	SEMINATIVO	01	1720	R.D. Euro: 4,00 R.A. Euro: 3,11
39	230	PASC CESPUG	02	840	R.D. Euro: 0,09 R.A. Euro: 0,04
39	231	SEMIN IRRIG	01	620	R.D. Euro: 2,56 R.A. Euro: 1,60
39	232	SEMIN IRRIG	01	710	R.D. Euro: 2,93 R.A. Euro: 1,83
39	233	PASC CESPUG	02	360	R.D. Euro: 0,04 R.A. Euro: 0,02
39	239	SEMINATIVO	01	740	R.D. Euro: 1,72 R.A. Euro: 1,34
39	241	SEMINATIVO	02	1250	R.D. Euro: 1,61 R.A. Euro: 1,61
39	243	AA Seminativo	3	1000	RD Euro: 0,83 RA Euro: 0,88
39	243	AB vigneto (frutteto)	1	320	RD Euro :1,65 RA Euro: 1,24
39	246	SEMINATIVO	1	750	R.D. Euro: 1,74 R.A. Euro: 1,36

39	247	AA Seminativo	3	500	R.D. Euro: 0,41 R.A. Euro: 0,44
39	247	AB Vigneto (frutteto)	1	330	R.D. Euro: 0,41 R.A. Euro: 1,28
39	249	SEMINATIVO	01	2790	R.D. Euro: 6,48 R.A. Euro: 5,04
39	271	PASC CESPUG	02	1096	R.D. Euro: 0,11 R.A. Euro: 0,06
39	272	SEMIN IRRIG	01	280	R.D. Euro: 1,16 R.A. Euro: 0,72
39	275	SEMINATIVO	01	3430	R.D. Euro: 7,97 R.A. Euro: 6,20
39	300	PASCOLO ARB	01	9020	R.D. Euro: 2,33 R.A. Euro: 1,86
39	301	SEMINATIVO	01	5860	R.D. Euro: 13,62 R.A. Euro: 10,59
39	477	SEMINATIVO	01	250	R.D. Euro: 0,58 R.A. Euro: 0,45
39	478	SEMINATIVO	01	130	R.D. Euro: 0,30 R.A. Euro: 0,23
39	479	SEMINATIVO	01	3110	R.D. Euro: 7,23 R.A. Euro: 5,62
39	480	SEMINATIVO	01	3190	R.D. Euro: 7,41 R.A. Euro: 5,77
39	481	PASCOLO ARB	01	1910	R.D. Euro: 0,49 R.A. Euro: 0,39
39	482	SEMINATIVO	01	4150	R.D. Euro: 9,64 R.A. Euro: 7,50

39	483	SEMINATIVO	01	230	R.D. Euro: 0,53 R.A. Euro: 0,42
39	487	SEMINATIVO	02	990	R.D. Euro: 1,28 R.A. Euro: 1,28
39	488	PASC CESPUG	02	4	R.D. Euro: 0,01 R.A. Euro: 0,01
39	489	SEMIN IRRIG	01	310	R.D. Euro: 1,28 R.A. Euro: 0,80

Al catasto fabbricati:

Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	NOTE
26	4	Cat.D/10			Euro: 1334,00	
31	3	Cat.A/2	1	5 vani	Euro: 361,52	
31	4	Cat.A/2	1	10,5 vani	Euro: 759,19	
31	5	Cat.A/2	1	9 vani	Euro: 650,74	
31	6	Cat.D/10			Euro: 706,00	
26	5	Cat.C/6	5	300 m ²	Euro: 867,65	non più esistenti/ demolito
26	6	Cat.C/6	5	220 m ²	Euro: 636,28	non più esistenti/ demolito

Descrizione terreni

Per la destinazione agricola la superficie può essere suddivisa in ettari come segue:

Pascolo 72,2 ettari

Seminativo 77,5 ettari

Bosco 18,6 ettari

Incolto produttivo 3,4

Frutteto 1,2 ettari (da considerarsi come valore pari al seminativo in quanto abbandonato)

E la differenza di superficie col catastale è da considerarsi derivante dalle residue superfici occupate dalle resedi, tare, etc.

Agronomicamente i terreni sono nella stragrande maggioranza dei casi di scarsa fertilità, di natura prevalentemente argillosa ed anche i potenziali seminativi sono stati utilizzati sinora, da quanto evidente anche dalle foto aeree di vari anni passati, a pascolo/prato.

L'altimetria è varia e si va dai circa 540 ai 400 m.s.l.m. con orografia estremamente mutabile.

Nella stragrande maggioranza dei casi l'eventuale utilizzo delle superfici a seminativo deve prevedere mezzi meccanici appropriati per i forti dislivelli (es. mietitrebbia autolivellante).

Il complesso dei beni qui periziato costituisce un compendio unico perché supera largamente quanto stabilito come superficie fondiaria minime (art. 73, commi 2 e 4 e art. 82, c. 1 della l.r. 65/2014) – art.5 Reg.Attuazione dove si legge che bisogna raggiungere almeno i 6 ettari di seminativo.

Si mette in evidenza che esistono un paio di particelle, estese per circa un ettaro (Fig.53 part.68 ed 81) che risultano intercluse, in quanto circondate da proprietà terze, altresì non esistono barriere (naturali od artificiali) per l'accesso dalla Strada vicinale da Castellazzara distante pochi metri (circa 5).

Descrizione Fabbricati

Fg.37 part.24 sub 4

Trattasi di una pluralità di annessi (classificati univocamente d/10 annessi agricoli) costituiti da:

1- *ovile e sala mungitura* con base a forma di L, col volume principale con base rettangolare dedicato alla stalla ed il secondario ai locali accessori (mungitura, magazzini, etc.) il tutto con struttura e tamponatura in materiale prefabbricato in cls, tetto in fibrocemento con infissi in metallo, basamento in cemento, il tutto in mediocri condizioni statiche e pessime di manutenzione. I locali di mungitura non sono visivamente a norma così come tutti gli impianti presenti;

la superficie commerciale è pari a circa 400 m², altezza interna media 3 m.

2- *fienile* a base rettangolare di cemento armato ed in parte tamponato con blocchi in cemento, struttura in colonne di cemento armato, copertura con sostegni in ferro e fibra di cemento, il tutto in mediocri/pessime stato di manutenzione e staticità.

Superficie commerciale circa 400m², altezza media 5m.

3- *Annesso rurale in muratura* con tamponatura e struttura mattoni di tufo, con base di forma rettangolare con copertura a capanna in tegole, infissi in metallo, in mediocri stato di manutenzione e staticità, catastalmente suddiviso in tre volumi, rimessa macchine e due magazzini scorte.

Altezza media 3,2, superficie commerciale circa 65 m².

4- *Annesso rurale in muratura* vicino al precedente con base quadrata, tetto in coppi, con tamponatura e struttura in muratura, suddiviso in 3 volumi. Il tutto in mediocri stato di manutenzione e staticità,

superficie commerciale 90 m², altezza media 2m.

Prossimo a questo annesso è presente un piccolo, vecchio e deruto annesso, di superficie circa 20 m², con struttura in pietre e mattoni, tetto in coppi oramai crollato, la cui regolarità non è chiara nonostante gli accertamenti del sottoscritto e dell'Ufficio Tecnico Comunale (potrebbe essere stato edificato ante anni sessanta).

I subalterni 5 e 6 della prt.26 sono si indicati catastalmente ma presunti dall'Agenzia ex catasto in quanto un tempo presenti ma attualmente demoliti in quanto riconosciuti abusivi dalla stessa proprietà.

Fg.37 part. 31 sub 6

Analogamente al precedente sub, trattandosi di categoria D/10 si identifica con un solo sub una pluralità di edifici.

Fienile – in semplice struttura di base rettangolare costituita da 8 piloni in cemento armato, con tetto a capanna in struttura di ferro e copertura in fibrocemento, altezza gronda 4,20m, altezza massima 5,25m, superficie commerciale 100 m².

Rimessa agricola – unico volume con una sola apertura lato nord, base rettangolare, in muratura con tamponatura e struttura in blocchi di cemento, tetto a capanna in fibrocemento con altezza gronda 2,25m e massima 2,95 m, tetto in fibrocemento, superficie commerciale circa 42 m².

Magazzino – di piccole dimensioni con struttura e tamponatura in muratura, superficie commerciale circa 30 m².

Fg.37 part. 31 sub 3,4,5,

Si tratta di un casale che, ristrutturato esternamente ed internamente in parte, seguendo l'originario piano di miglioramento, molto probabilmente per finalità agrituristiche, è stato suddiviso in 3 unità abitative e pertanto risulta accatastato suddividendolo in 3 appartamenti classificati come abitazioni di tipo popolare (A/2).

Esternamente la struttura con base rettangolare, su due piani, si presenta con pietra faccia vista e tetto in coppi in normali condizioni strutturali e di manutenzione, esternamente sono evidenti gli allacci elettrici/idraulici da terminare, gli infissi esterni sono in parte di buona fattura con finestre con telai in alluminio marrone, finestre con doppi vetri termici e intelaiatura in legno di buona fattura ed in parte di medie/mediocri condizioni di manutenzione e media qualità.

Internamente i pavimenti sono in ceramica di media-buona qualità con pareti in parte tinteggiate con evidenza di necessità di manutenzione ed in parte pietra faccia vista.

Gli appartamenti si possono descrivere come segue.

Sub. 5

È il primo appartamento che si trova lato ovest, costituito da un appartamento che ha accessi esterni sia

lato sud che lato ovest. Dall'accesso principale lato sud si giunge ad un soggiorno con pareti con pietra faccia vista ed arco in pietra a metà volume, camino, soffitto con traverse in legno faccia vista di piacevole aspetto ed in buone condizioni, tramite scale interne si raggiunge la zona al piano primo con un corridoio che porta a due camere, un bagno, una cucina uno studio e delle scale che riportano al piano terra dove sono situati due volumi (indicati catastalmente cantina e "cottura"). Sono presenti buoni serramenti come già sopraddetto con doppi vetri termici e buona intelaiatura in legno e persiane in alluminio marrone. Sono presenti francoil e termosifoni in metallo.

Le altezze dei locali sono 2,80 m al piano terra ed al piano primo da 2,30 a 2,80 metri.

La superficie commerciale è circa 267 m².

Sub.4

Appartamento accessibile sia dal piano terra (lato sud portone principale in legno, lato nord due porte finestre) che, tramite scala esterna (lato sud dell'edificio), al piano primo tramite portone in legno lato sud.

Al piano terra, peraltro collegato direttamente al precedente sub.5, è presente un ampio locale pranzo un disimpegno che porta a sua volta ad un locale cantina (con accesso esterno tramite porta finestra lato nord) ed un locale cottura oltre alla scala interna che porta al piano superiore. Da questa scala interna si arriva al piano primo dove si accede a due camere (una di queste corrispondente e con l'accesso tramite porta finestre alle scale esterne prima citate che riportano al piano terra), un corridoio che porta a sua volta a 4 piccole camere ed un bagno. Le finiture sono simili al precedente appartamento e similmente si notano la mancanza di manutenzione interna e le opere di finitura da terminare. Analogamente sono presenti termosifoni in ferro per il riscaldamento.

L'altezza dei locali è uguale al precedente tanto al piano terra che al primo con una superficie commerciale pari a circa 300 m².

Sub.3

Appartamento che è collegato direttamente al precedente ed è solo al piano terra dell'originario casale, con accesso principale al lato sud si accede al soggiorno/pranzo e successivamente ad un piccolo spazio di disbrigo che porta a due camere (una con accesso esterno tramite porta finestra lato est) ed un bagno. Qui le finiture sono più modeste con scuri in legno e finestre di sufficiente qualità.

L'altezza varia da 2,80 a 4,75 metri mentre la superficie commerciale è 123 m².

I sub 3,4 e 5 presentano impianti elettrici e termoidraulici da terminare e verificare ed evidentemente non a norma, il riscaldamento è fornito da un'unica caldaia a legna che da quanto visto durante il sopralluogo è da tempo inutilizzata.

Sono inoltre facenti parti catastalmente del compendio i seguenti beni comuni non censibili:

Fg.37 part. 31 sub 1 BCNC (resede)

Fg.37 part. 31 sub 2 BCNC centrale termica ai sub 3,4 e 5 (dove è presente la sopra descritta caldaia a legna).

18) *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, tenuto conto del maggior aggravio di spese rappresentato, per la procedura, dal contributo per la pubblicazione sul portale pubblico delle vendite; nel caso di formazione di più lotti provvedere, ove necessario e solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*

Come in premessa i beni qui stimati sono stati scelti come lotto unico, funzionalmente indipendente e potenzialmente costituente un'unità aziendale autonoma, pertanto è da considerare economicamente e funzionalmente indivisibile, restando la possibilità di riunirlo, a volontà del Giudice, alla rimanente parte pignorata in precedenza già periziata per formare una potenziale azienda agricola più estesa e funzionale.

19) *se l'immobile è pignorato soltanto prò quota specificare se il medesimo risulti comodamente divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078.*

Nulla da segnalare in merito se non che la parte di compendio non pignorata per l'interno è di minima entità e valore.

20) *verificare, prima dell'accesso con il custode giudiziario e mediante ogni opportuna ispezione anche presso le pubbliche amministrazioni, se risultino titoli di godimento registrati, in caso positivo richiederne copia e trasmetterla senza indugio al custode giudiziario stesso; accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di godimento; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

Il bene risulta libero.

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

Nulla da segnalare in merito.

22)segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3 c.c. e fornendo in tal caso l'espressa indicazione dell'ammontare del giusto prezzo della locazione;

Nulla da segnalare.

23)indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 8 e 9 disp. att. c.p.c.;

Nulla da segnalare per i fabbricati perché non c'è condominio. I terreni rientrano in zona agricole come Z.T.O., nelle zone soggette a regime di salvaguarda ai sensi dell'art.234 della LR65/2014 nonché delle salvaguardie del piano strutturale efficace dal 21/06/2019.

Tutto il compendio è sotto Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, nonché zona montana ai sensi Regolamento (UE) N. 1305/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 17/12/2013.

Da quanto emerso dalle ricerche presso gli uffici comunali non risultano presenti usi civici/diritti demaniali, inoltre secondo la Regione Toscana Piancastagnaio è un Comune non è presente nell'elenco in cui risulta accertata la presenza di usi civici (allegato G del PIT).

24)determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, co. 2 c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, ove possibile anche mediante consultazione di atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del

pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Preso atto della situazione nazionale l'andamento vede un ritorno ai valori pre-pandemici ed a livello locale si è ritornati da una totale contrazione ad una sostanziale immobilità del mercato dei terreni e degli investimenti in agricoltura, cosa particolarmente acuita soprattutto nelle zone come quella di Piancastagnaio, in cui l'allevamento di animali e boschi occupano la stragrande maggioranza del territorio, e la riduzione dei margini di ricavo da parte degli allevatori, la crisi del comparto del legno ha ridotto l'appetibilità degli immobili.

Altresì proprio perché zona marginale (e quindi favorita da eventuali investimenti con gli aiuti pubblici e comunitari), con una consistente superficie, la presenza di molta cubatura degli edifici nel caso in esame si offre una buona opportunità di investimento, tenuto presente che i sempre più numerosi vincoli all'edificazione impediscono sul territorio rurale la possibilità di investire in maniera libera.

Per i terreni, in considerazione delle caratteristiche uniche del luogo, della mancanza di compravendite di beni simili, si ritiene congruo utilizzare i listini pubblicati dalla casa editrice Exeo, riguardante proprio il Comune di Piancastagnaio, adottando come riferimento il valore medio ad ettaro, come entità estimativa.

I valori di riferimento indicano entità unitarie medie ad ettaro pari a:

seminativo 7.500,00 €/ettaro

pascolo 2.500,00 €/ettaro

bosco 2.000,00 €/ettaro

incolto 1.000,00 €/ettaro

Per quanto riguarda i fabbricati non è possibile indicare prezzi di compravendita da cui poter prendere riferimento, visto che le pochissime compravendite sono riferite a beni prossime o dentro al centro comunale o comunque non riferibili al compendio qui relazionato. Pertanto si è ricorso ad indagare il mercato sulla base delle offerte presenti (offerte per beni simili presso le agenzie e portali on-line quali immobiliare.it / case.it / idealista.it) e, per quanto ritenuti perniciosi, ai valori OMI. Detta analisi ha portato a stabilire che comunque, riparametrando le offerte in loco con i costi delle intermediazioni per avvicinarsi al più probabile valore di mercato si avevano entità vicine agli stessi valori omi ultimi disponibili, ovvero che per le abitazioni di simile fattura come quelli presenti nel compendio il valore di mercato di aggira mediamente sui 700,00 €/m², mentre per rimesse/magazzini 250,00 €/m², tettoie 150,00 €/m².

Si applicherà la metodologia della stima per valori tipici (con riferimento all'unità/ettaro per i terreni o metro quadrato commerciale per i fabbricati) e per coefficienti di valutazione. Infatti si ritiene corretto applicare dei coefficienti per le caratteristiche precipue del compendio così come di seguito indicati:

per i terreni:

Cf = coefficiente fertilità = 0,95 (unico per tutti in quanto simile terreno indicante una fertilità inferiore inferiore alla media della zona per quanto già di per se bassa)

Cl= coefficiente difficoltà di lavorazione per l'orografia pari a 0,95

per i fabbricati

Cm= coefficiente manutenzione = variabile a seconda dei casi

Cfi = coefficiente finiture = variabile a seconda dei casi

il tutto sintetizzato e calcolato nella seguente tabella

terreni

<i>tipologia</i>	<i>Ha</i>	<i>Valore medio €</i>	<i>Cf</i>	<i>Cl</i>	<i>Valore mercato €</i>
seminativo	78,7	7.500,00	0,95	0,95	532.700,63
pascolo	72,2	2.500,00	0,95	0,95	162.901,25
bosco	18,6	2.000,00	0,95	0,95	33.573,00
incolto	3,4	1.000,00	0,95	0,95	3.068,50
Totale					732.243,38

fabbricati

<i>immobile</i>	<i>m² commerc.</i>	<i>valore medio</i>	<i>Cm</i>	<i>Cfi</i>	<i>Valore mercato</i>
ovile	400	250,00	0,65	0,7	45.500,00
fienile	400	140,00	0,5	0,5	14.000,00
annesso1 sub 4	65	250,00	0,6	0,5	4.875,00
annesso2 sub 4	90	250,00	0,6	0,5	6.750,00
fienile	100	150,00	0,5	0,5	3.750,00
rimessa agr	30	250,00	0,6	0,5	2.250,00
abit.sub.5	267	700,00	0,95	0,9	159.799,50
abit.sub.4	300	700,00	0,9	0,9	170.100,00
abit.sub.3	123	700,00	0,8	0,8	55.104,00
Totale					462.128,50

TOT.G. 1.194.371,88

A fronte di tale dato deve considerarsi l'evidente stato di abbandono della viabilità, che viene stimata come elemento in diminuzione del compendio, pari allo stimato costo per rendere la sede stradale percorribile agevolmente, pari a 20.000,00 €.

A tale entità devono essere tolta una percentuale, in quanto trattasti di procedura esecutiva e pertanto mancano le garanzie sui vizi occulti, che viene stimata pari al 15%.

Pertanto il valore del compendio qui valutato è pari a $(1.194.371,88 - 20.000,00) \times 0,85 = 998.216,09€$

ovvero in c.t. pari a € 1.000.000,00 (Eurounmilione/00).

Nota finale con descrizione bene

Compendio in Piancastagnaio costituito da oltre 170 ettari fra pascolo, seminativo e bosco, comprensivo di centro aziendale munito di fabbricati abitativi (3 appartamenti) e numerosi annessi (ovile, fienili etc.).

Valore del compendio 100.000,00 (Eurocentomila).

Allegati:

- certificazione catastale
- planimetrie
- foto del compendio

Li Montepulciano 01/09/2022

Il CTU
Dott.Daniele Piccini

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2022

Dati della richiesta

Terreni siti nel comune di PIANCASTAGNAIO (G547) provincia SIENA - Limitata al foglio: 39



Soggetto richiesto:



Immobile di catasto terreni - n.1

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

Foglio 39 Particella 198

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 2,51 Lire 4.860; agrario Euro 1,95 Lire 3.780

Superficie: 1.080 m²

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Partita: 6764

› **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 3**



› **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PIANCASTAGNAIO (G547)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 2,51 Reddito agrario: euro 1,95 Superficie: 1.080 m²



Immobile di catasto terreni - n.2

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

Foglio **39** Particella **126**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,80 Lire 1.550**; agrario **Euro 0,80 Lire 1.550**

Superficie: **620 m²**

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



Immobile di catasto terreni - n.3

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

Foglio **39** Particella **185**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,70**; agrario **Euro 1,53**

Superficie: **660 m²**

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



Immobile di catasto terreni - n.4

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

Foglio **39** Particella **191**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,95 Lire 3.780**; agrario **Euro 1,52 Lire 2.940**

Superficie: **840 m²**

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

Partita: **6941**



Immobile di catasto terreni - n.5

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

Foglio **39** Particella **232**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 2,93 Lire 5.680**; agrario **Euro 1,83 Lire 3.550**

Superficie: **710 m²**

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

Partita: **188**

**Immobile di catasto terreni - n.6****Dati identificativi:** Comune di **PIANCASTAGNAIO (G547) (SI)**Foglio **39** Particella **233****Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 0,04**; agrario **Euro 0,02**Superficie: **360 m²**Particella con qualità: **PASC CESPUG** di classe **2****Immobile di catasto terreni - n.7****Dati identificativi:** Comune di **PIANCASTAGNAIO (G547) (SI)**Foglio **39** Particella **241****Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 1,61 Lire 3.125**; agrario **Euro 1,61 Lire 3.125**Superficie: **1.250 m²**Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**Partita: **6774****Immobile di catasto terreni - n.8****Dati identificativi:** Comune di **PIANCASTAGNAIO (G547) (SI)**Foglio **39** Particella **243****Dati di classamento:**Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 2,48**agrario **Euro 2,12**Superficie: **1.320 m²****Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,83	Euro 1,65
Reddito agrario	Euro 0,88	Euro 1,24
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	1.000	320
Qualità	SEMINATIVO	VIGNETO
Classe	3	1



Immobile di catasto terreni - n.9

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

Foglio **39** Particella **246**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,74 Lire 3.375**; agrario **Euro 1,36 Lire 2.625**

Superficie: **750 m²**

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

Partita: **6761**



Immobile di catasto terreni - n.10

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

Foglio **39** Particella **247**

Dati di classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 2,11**

agrario **Euro 1,72**

Superficie: **830 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,41	Euro 1,70
Reddito agrario	Euro 0,44	Euro 1,28
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	500	330
Qualità	SEMINATIVO	VIGNETO
Classe	3	1



Immobile di catasto terreni - n.11

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

Foglio **39** Particella **249**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 6,48 Lire 12.555**; agrario **Euro 5,04 Lire 9.765**

Superficie: **2.790 m²**

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

Partita: **2149**



Immobile di catasto terreni - n.12

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

Foglio **39** Particella **271**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,11**; agrario **Euro 0,06**

Superficie: **1.096 m²**

Particella con qualità: **PASC CESPUG** di classe **2**



Immobile di catasto terreni - n.13

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

Foglio **39** Particella **272**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,16 Lire 2.240**; agrario **Euro 0,72 Lire 1.400**

Superficie: **280 m²**

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

Partita: **6774**



Immobile di catasto terreni - n.14

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

Foglio **39** Particella **275**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 7,97 Lire 15.435**; agrario **Euro 6,20 Lire 12.005**

Superficie: **3.430 m²**

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

Partita: **6761**



Immobile di catasto terreni - n.15

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

Foglio **39** Particella **478**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,30 Lire 585**; agrario **Euro 0,23 Lire 455**

Superficie: **130 m²**

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

Partita: **3562**



Immobile di catasto terreni - n.16

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

Foglio **39** Particella **481**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,49**; agrario **Euro 0,39**

Superficie: **1.910 m²**

Particella con qualità: **PASCOLO ARB** di classe 1



Immobile di catasto terreni - n.17

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

Foglio **39** Particella **482**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 9,64 Lire 18.675**; agrario **Euro 7,50 Lire 14.525**

Superficie: **4.150 m²**

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

Partita: **3562**



Immobile di catasto terreni - n.18

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

Foglio **39** Particella **483**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,53 Lire 1.035**; agrario **Euro 0,42 Lire 805**

Superficie: **230 m²**

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

Partita: **3562**



Immobile di catasto terreni - n.19

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

Foglio **39** Particella **487**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,28 Lire 2.475**; agrario **Euro 1,28 Lire 2.475**

Superficie: **990 m²**

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

Partita: **4942**



Immobile di catasto terreni - n.20

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

Foglio **39** Particella **488**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,01 Lire 1**; agrario **Euro 0,01**

Superficie: **4 m²**

Particella con qualità: **PASC CESPUG** di classe **2**

Partita: **4942**



Immobile di catasto terreni - n.21

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

Foglio **39** Particella **489**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,28 Lire 2.480**; agrario **Euro 0,80 Lire 1.550**

Superficie: **310 m²**

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

Partita: **4942**

➤ **Intestazione attuale degli immobili dal n. 2 al n. 21 - totale righe intestati: 2**



› **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PIANCASTAGNAIO (G547)

Numero immobili: **20** Reddito dominicale: **euro 44,61** Reddito agrario: **euro 35,16** Superficie: **22.660 m²**



Immobile di catasto terreni - n.22

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

Foglio **39** Particella **195**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 5,14 Lire 9.945**; agrario **Euro 3,99 Lire 7.735**

Superficie: **2.210 m²**

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

Partita: **765**



Immobile di catasto terreni - n.23

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

Foglio **39** Particella **244**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 2,69**; agrario **Euro 2,01**

Superficie: **520 m²**

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



Immobile di catasto terreni - n.24

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

Foglio **39** Particella **273**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,58 Lire 1.120**; agrario **Euro 0,36 Lire 700**

Superficie: **140 m²**

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

Partita: **765**

› **Intestazione attuale degli immobili dal n. 22 al n. 24 - totale righe intestati: 1**



> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PIANCASTAGNAIO (G547)

Numero immobili: 3 Reddito dominicale: **euro 8,41** Reddito agrario: **euro 6,36** Superficie: **2.870 m²**



Immobile di catasto terreni - n.25

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

Foglio 39 Particella 480

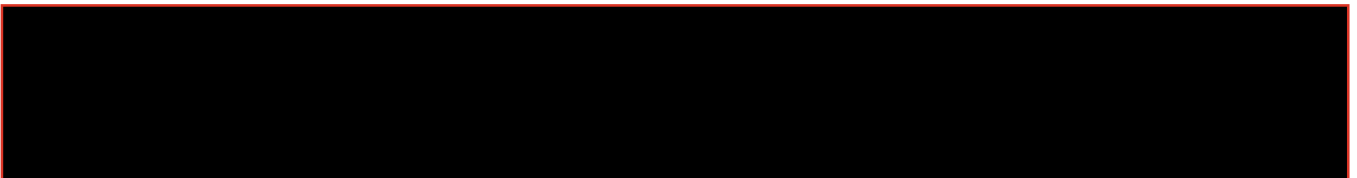
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 7,41 Lire 14.355**; agrario **Euro 5,77 Lire 11.165**

Superficie: **3.190 m²**

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

Partita: **3562**

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 25 - totale righe intestati: 2**



> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PIANCASTAGNAIO (G547)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 7,41** Reddito agrario: **euro 5,77** Superficie: **3.190 m²**



Immobile di catasto terreni - n.26

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

Foglio 39 Particella 132

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,88 Lire 3.645**; agrario **Euro 1,46 Lire 2.835**

Superficie: **810 m²**

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

Partita: **2779**



Immobile di catasto terreni - n.27

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

Foglio **39** Particella **184**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,68 Lire 3.250**; agrario **Euro 1,68 Lire 3.250**

Superficie: **1.300 m²**

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

Partita: **1028**



Immobile di catasto terreni - n.28

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

Foglio **39** Particella **197**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,51 Lire 2.925**; agrario **Euro 1,17 Lire 2.275**

Superficie: **650 m²**

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

Partita: **3244**



Immobile di catasto terreni - n.29

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

Foglio **39** Particella **199**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 4,00 Lire 7.740**; agrario **Euro 3,11 Lire 6.020**

Superficie: **1.720 m²**

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

Partita: **5342**



Immobile di catasto terreni - n.30

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

Foglio **39** Particella **230**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,09**; agrario **Euro 0,04**

Superficie: **840 m²**

Particella con qualità: **PASC CESPUG** di classe **2**



Immobile di catasto terreni - n.31

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

Foglio **39** Particella **231**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 2,56 Lire 4.960**; agrario **Euro 1,60 Lire 3.100**

Superficie: **620 m²**

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

Partita: **1028**



Immobile di catasto terreni - n.32

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

Foglio **39** Particella **239**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,72 Lire 3.330**; agrario **Euro 1,34 Lire 2.590**

Superficie: **740 m²**

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

Partita: **2352**



Immobile di catasto terreni - n.33

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

Foglio **39** Particella **300**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 2,33**; agrario **Euro 1,86**

Superficie: **9.020 m²**

Particella con qualità: **PASCOLO ARB** di classe **1**



Immobile di catasto terreni - n.34

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

Foglio **39** Particella **301**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 13,62 Lire 26.370**; agrario **Euro 10,59 Lire 20.510**

Superficie: **5.860 m²**

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

Partita: **5540**



Immobile di catasto terreni - n.35

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

Foglio **39** Particella **477**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,58 Lire 1.125**; agrario **Euro 0,45 Lire 875**

Superficie: **250 m²**

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

Partita: **3562**



Immobile di catasto terreni - n.36

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

Foglio **39** Particella **479**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 7,23 Lire 13.995**; agrario **Euro 5,62 Lire 10.885**

Superficie: **3.110 m²**

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

Partita: **3562**

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 26 al n. 36 - totale righe intestati: 2



> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di **PIANCASTAGNAIO (G547)**

Numero immobili: **11** Reddito dominicale: **euro 37,20** Reddito agrario: **euro 28,92** Superficie: **24.920 m²**

› **Totale generale**

Catasto Terreni

Totale immobili: **36** Reddito dominicale: **euro 100,14** Reddito agrario: **euro 78,16** Superficie: **54.720 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 3,60


[← Sito informativo](#)

Area riservata

SISTER

 Utente:
PCCDNL71B201726D
[Esci](#)

Visure catastali

[Persona fisica](#)
[Persona giuridica](#)
[Immobile](#)
[Indirizzo](#)
[Partita](#)
[Elenco immobili](#)
[Nota](#)
[Mappa](#)
[Export Mappa](#)
[Punti fiduciali](#)
[Elaborato Planimetrico](#)
[Riepilogo Visure](#)
[Cambia Ufficio](#)
[Passa a Ispezioni](#)
[Richieste](#)
[Assistenza](#)

 Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure](#) / [Ricerca per immobile](#) / Elenco immobili

 Convenzione: **PICCINI DANIELE (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**

 Codice di Richiesta: **C00008642017**


Ufficio provinciale di: SIENA Territorio

Situazione aggiornata al : 12/11/2018

Dati della ricerca

 Catasto: **Fabbricati**

 Comune di: **PIANCASTAGNAIO** Codice: **G547**

 Foglio: **37** Particella: **31**

 Immobili individuati: **6**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
37	31	1	PIANCASTAGNAIO PODERE VALLE CUPA, Piano T						Bene comune non censibile
37	31	2	PIANCASTAGNAIO PODERE VALLE CUPA, Piano T						Bene comune non censibile
37	31	3	PIANCASTAGNAIO PODERE VALLE CUPA, Piano T		A/2	1	5 vani	Euro:361,52	
37	31	4	PIANCASTAGNAIO PODERE VALLE CUPA, Piano T-1		A/2	1	10,5 vani	Euro:759,19	
37	31	5	PIANCASTAGNAIO PODERE VALLE CUPA, Piano T-1		A/2	1	9 vani	Euro:650,74	
37	31	6	PIANCASTAGNAIO PODERE VALLE CUPA, Piano T		D/10			Euro: 706,00	

[Intestati](#)
[Visura Per Immobile](#)
[Ricerca per Partita](#)
[Indietro](#)

Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: PIANCASTAGNAIO
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
PIANCASTAGNAIO			37	26		133017	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1			T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 2 E 3	
2	localita' valle		T-1			ABITAZIONE IN VILLINO	
3	localita' valle		T			AUTORIMESSA	
4	localita' valle		T			AGRICOLA	

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0,00

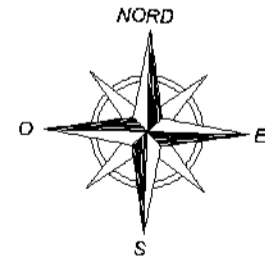
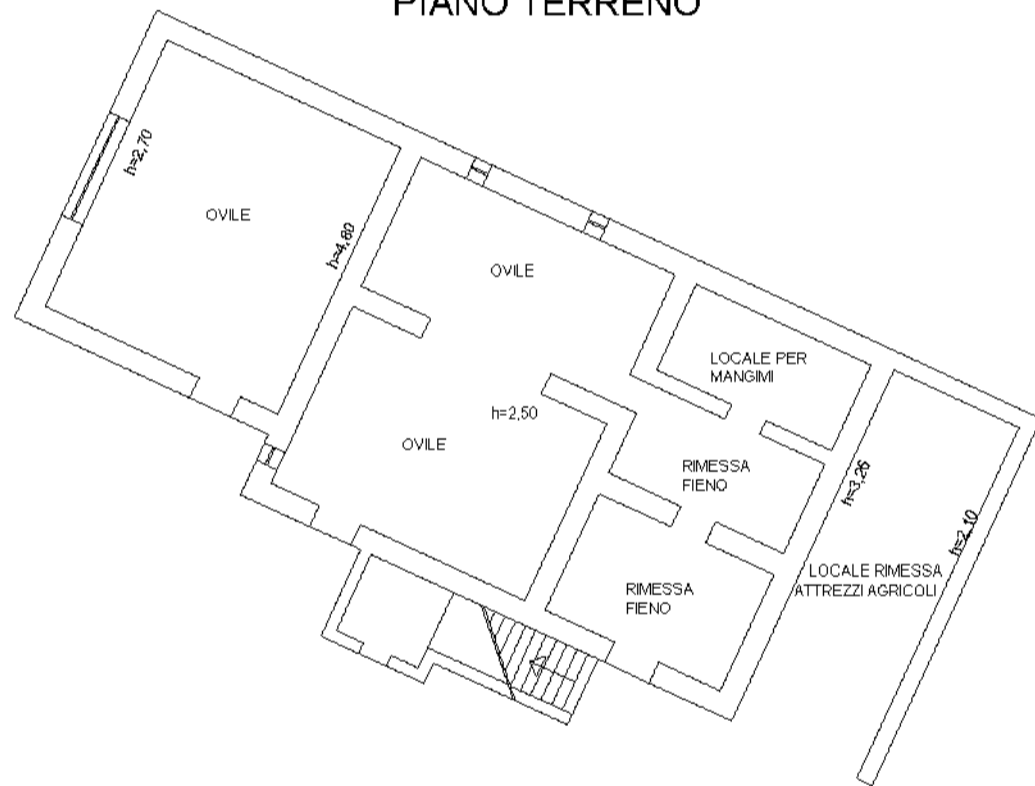
Visura telematica

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena**

Dichiarazione protocollo n. SI0129286 del 23/05/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Piancastagnaio	
Podere Roncena	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Batignani Giancarlo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 37	Prov. Siena
Particella: 14	N. 535
Subalterno: 2	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRENO



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena**

Dichiarazione protocollo n. 000135025 del 06/08/2002
Planimetria di u.i.u. in Comune di Piancastagnaio

Localita' Valle civ.

Identificativi Catastali:

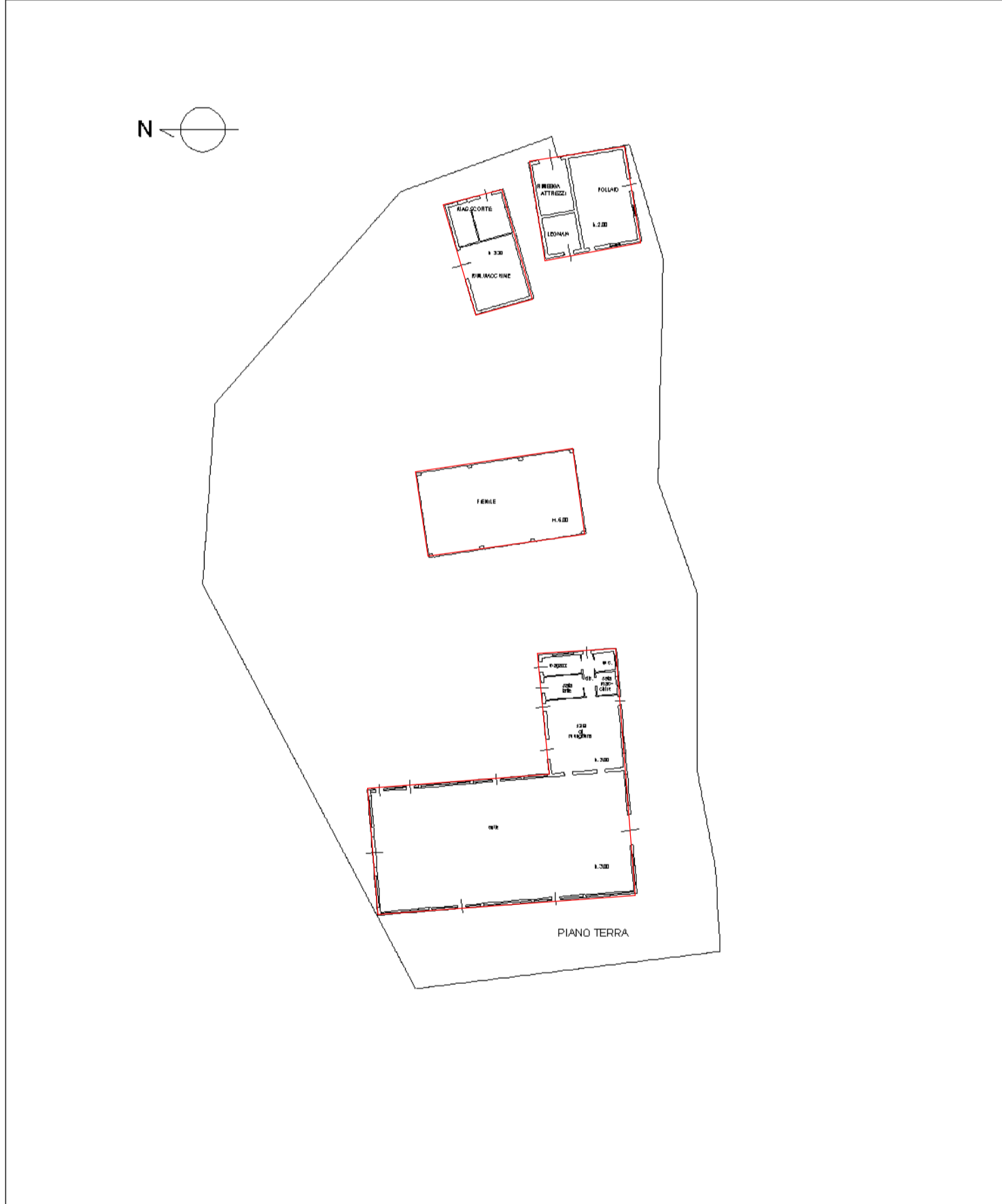
Sezione:
Foglio: 37
Particella: 26
Subalterno: 4

Compilata da:
Venturini Lorenzo

Iscritto all'albo:
Periti Agrari

Prov. Siena N. 391

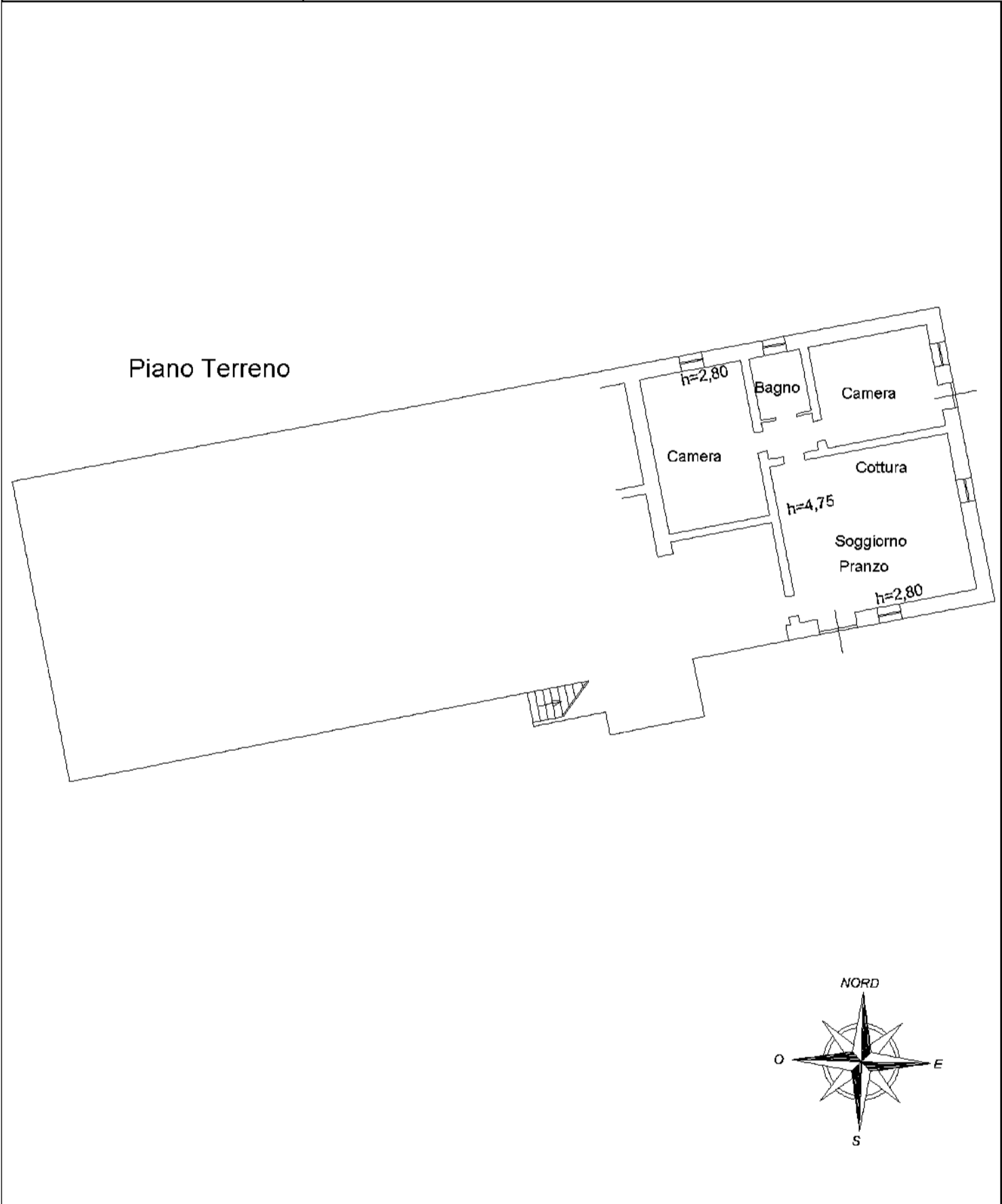
Scheda n. 1 Scala 1:500



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena**

Dichiarazione protocollo n. SI0124337 del 14/05/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Piancastagnaio	
Podere Di Valle Cupa civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Batignani Giancarlo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 37	Prov. Siena N. 535
Particella: 31	
Subalterno: 3	

Scheda n. 1 Scala 1:200



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena**

Dichiarazione protocollo n. SI0124337 del 14/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Piancastagnaio

Podere Di Valle Cupa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 37
Particella: 31
Subalterno: 6

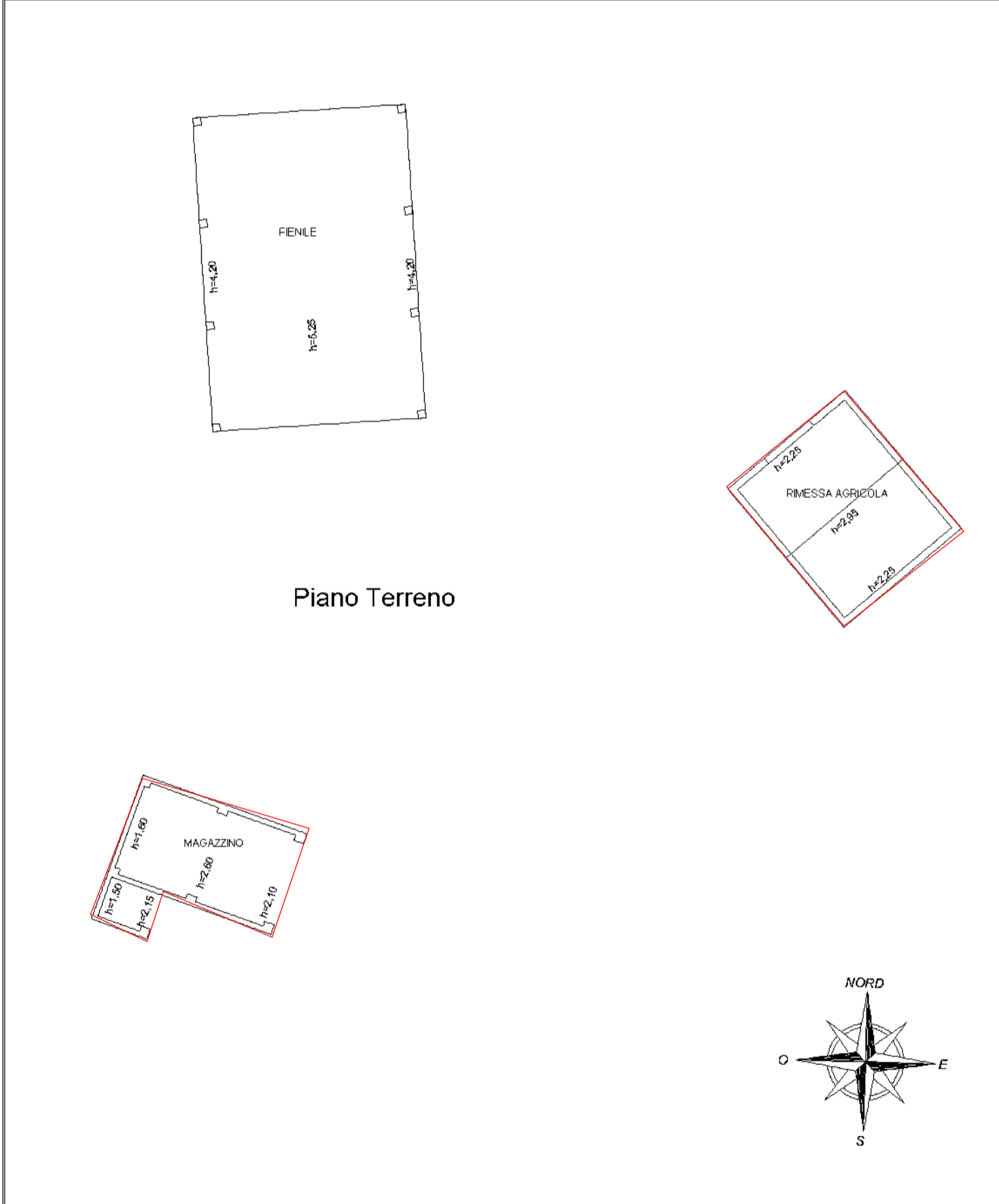
Compilata da:
Batignani Giancarlo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Siena

N. 535

Scheda n. 1 Scala 1:200



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena**

Dichiarazione protocollo n. SI0124337 del 14/05/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Piancastagnaio	
Podere Di Valle Cupa civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Batignani Giancarlo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 37	Prov. Siena N. 535
Particella: 31	
Subalterno: 4	

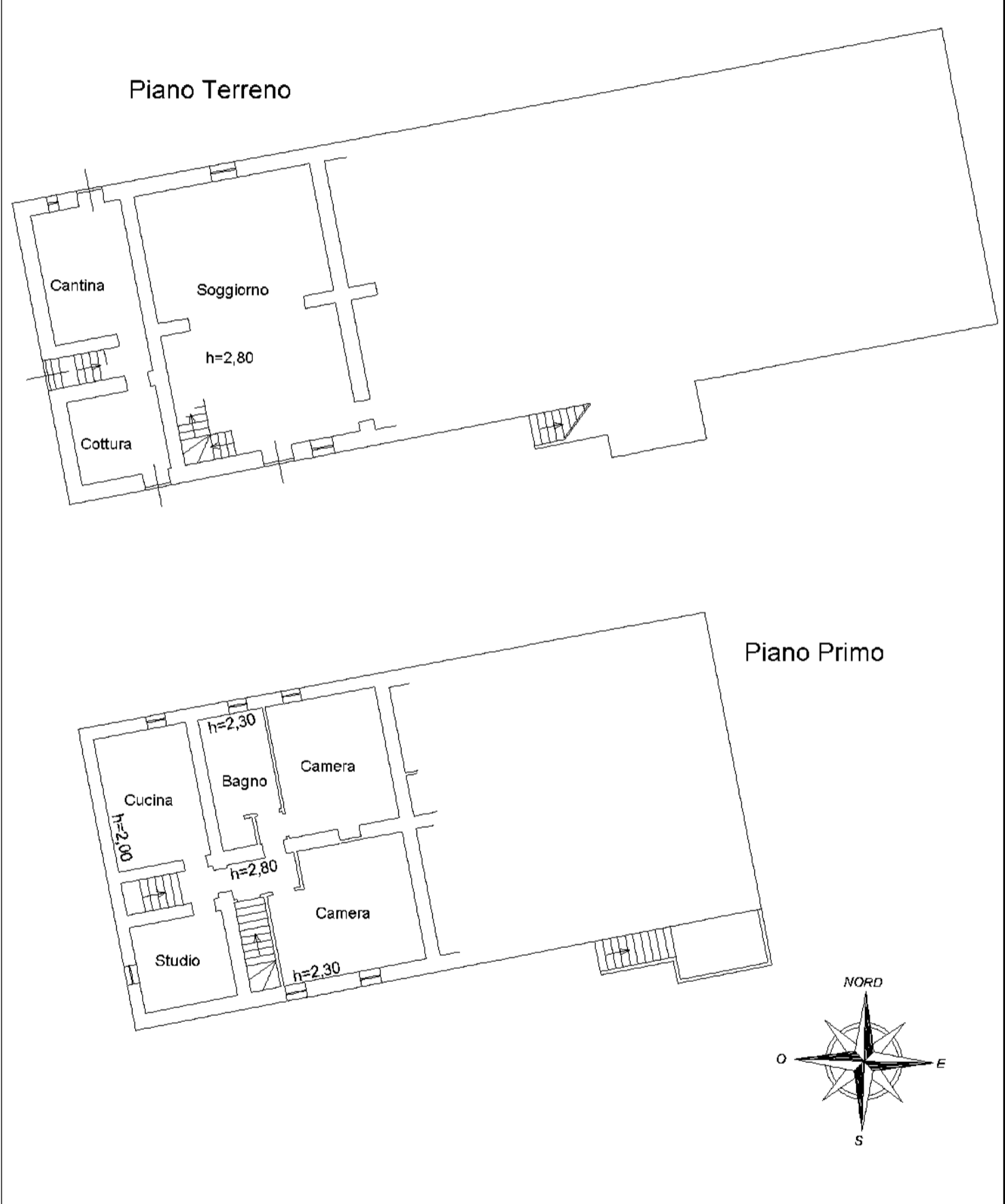
Scheda n. 1 Scala 1:200



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena**

Dichiarazione protocollo n. SI0124337 del 14/05/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Piancastagnaio	
Podere Di Valle Cupa civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Batignani Giancarlo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 37	Prov. Siena N. 535
Particella: 31	
Subalterno: 5	

Scheda n. 1 Scala 1:200



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena**

Dichiarazione protocollo n. SI0124337 del 14/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Piancastagnaio

Podere Di Valle Cupa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 37
Particella: 31
Subalterno: 5

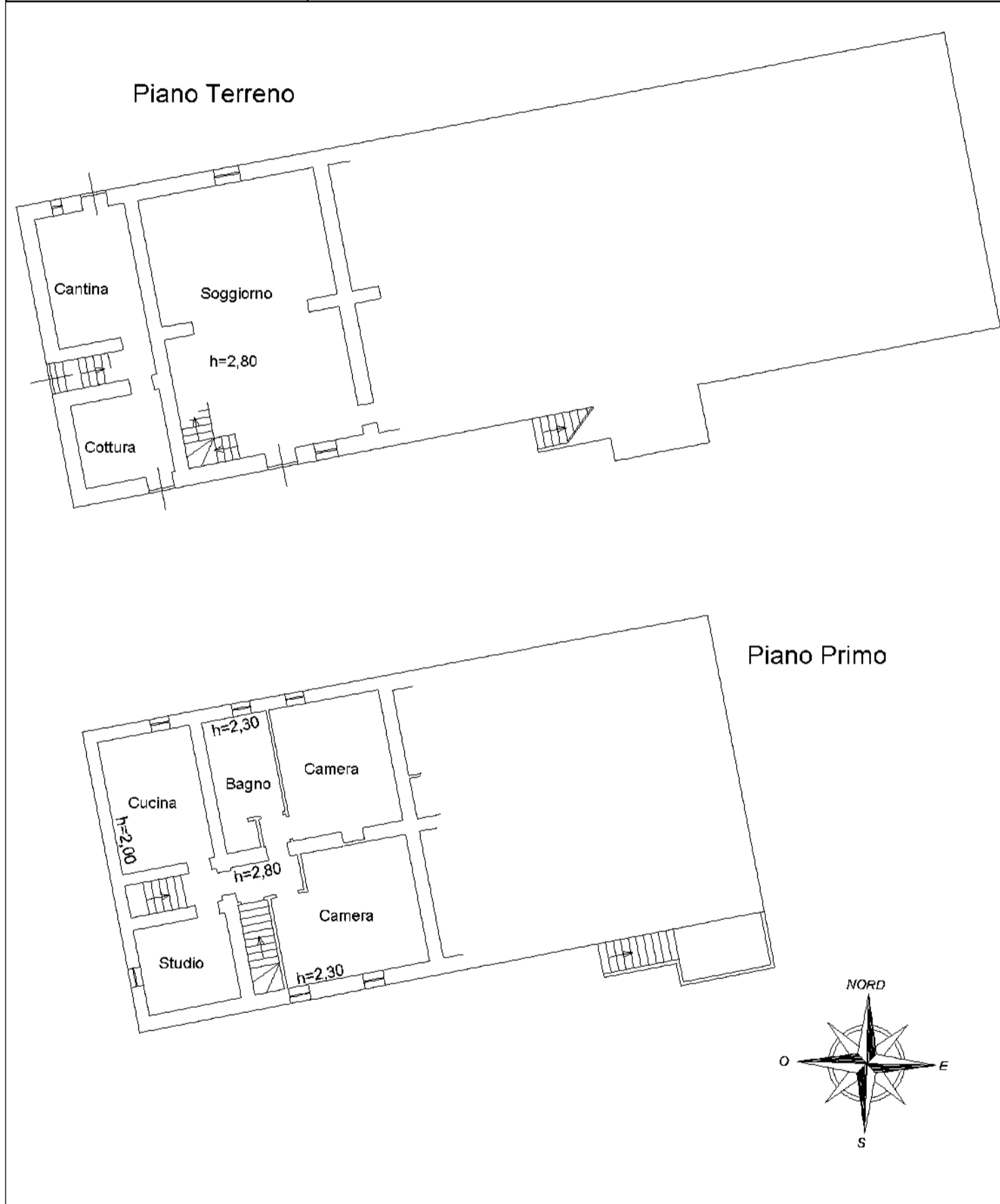
Compilata da:
Batignani Giancarlo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Siena

N. 535

Scheda n. 1 Scala 1:200

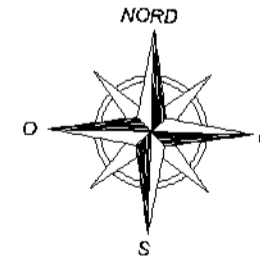
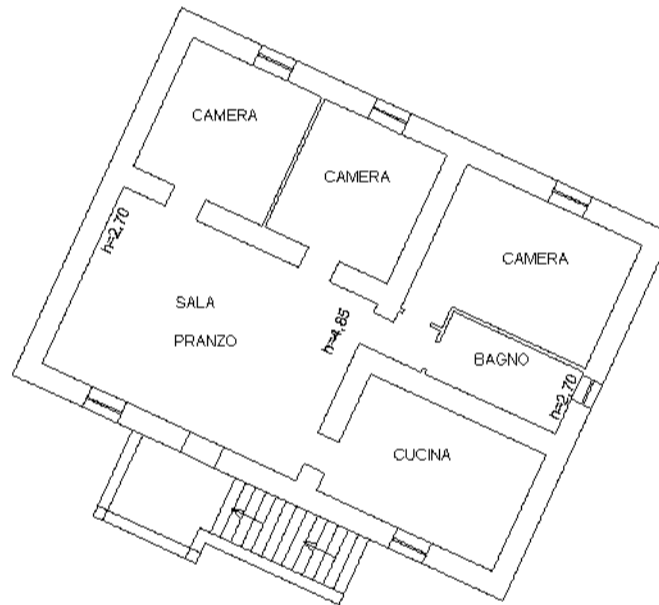


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena**

Dichiarazione protocollo n. SI0129286 del 23/05/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Piancastagnaio	
Podere Roncena civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Batignani Giancarlo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 37	Prov. Siena N. 535
Particella: 14	
Subalterno: 3	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO



SI0143231 13/12/2011

Planimetria assente — attribuzione di RC presunta

SI0143231 13/12/2011

Planimetria assente — attribuzione di RC presunta