

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

TRIBUNALE DI SIENA

Esecuzione immobiliare 184/18 e 15/16

Promossa da

Contro



Consulenza CTU GEOM. SABRINA GUERRINI

VIA FIUME N.10 - 53023 CAMPIGLIA D'ORCIA (SI)

P.I. 00871270526 e-mail sabrina.guerrini@geopec.it

TEL/FAX 0577-872680



Svolgimento delle attività:

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

- 10) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 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;
- 12) indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ecc.) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 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.;
- 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 (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica;
- 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;
- 16) effettuare l'accesso unitamente al custode giudiziario nella data ed ora che gli verranno da questi comunicate a mezzo di PEC;
- 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;
- 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;



- 19) se l'immobile è pignorato soltanto pro 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;
- 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;
- 21) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 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;
- 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.;
- 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).



Io sottoscritto **Geom. Guerrini Sabrina** libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Siena al n. 883 con studio in Castiglione d'Orcia (SI) Fraz. Campiglia d'Orcia via Fiume n.10, ho ricevuto incarico dal G.E. Dott. Flavio Mennella di redigere la stima del valore del compendio pignorato:

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1) in data 07/03/2019 mi veniva affidato l'incarico della procedura esecutiva 184/18 riunita alla procedura 15/16 e venivano effettuate le verifiche preliminari della documentazione necessaria; dopo aver prestato il giuramento di rito dichiaravo di accettare l'incarico affidatomi, estraendo successivamente copia del fascicolo dell'esecuzione.

Ho riscontrato la completezza della documentazione

2) Oggetto di pignoramento sono terreni e fabbricati ubicati nel comune di Buonconvento, di proprietà di xxxxxxxx e più precisamente con atto di Pignoramento Avv. del

:

-Fabbricati censiti al catasto fabbricati di suddetto comune:

FOGLIO	PARTICELLA
32	27 subalterno 2, 43 subalterni 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12
33	19 subalterno 2 23 subalterni 1, 2, 3, 4 24 subalterno 5 27 35 subalterno 2 38 subalterno 2

-Terreni censiti al catasto terreni di suddetto comune:

FOGLIO	PARTICELLA
10	37/a, 37/b, 47, 48, 95, 96, 97, 100, 101, 102;
16	16, 23, 24/a, 24/b, 24/c, 24/d, 27, 28/a, 28/b, 28/c, 28/d, 32/a, 32/b, 33/a, 33/b, 34/a, 34/b, 34/c, 34/d, 34/e, 34/f, 34/g, 34/h, 34/i, 34/l, 34/m, 34/n, 34/o, 34/p, 35/a, 35/b, 35/c, 35/d, 35/e, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43/a, 43/b, 43/c, 43/d, 44/a, 44/b, 44/c, 44/d, 45/a, 45/b, 45/c, 45/d, 45/e, 45/f, 51/a, 51/b, 54/a, 54/b, 55/a, 55/b, 55/c, 55/d, 56, 83, 86, 87, 88, 89;
17	15/a, 15/b, 23/a, 23/b, 23/c, 23/d, 45, 46, 47, 48, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 98, 99, 100;
32	3, 4, 8, 15/a, 15/b, 15/c, 15/d, 16/a, 16/b, 17, 18/a, 18/b, 18/c, 18/d, 18/f, 20, 23, 25/a, 25/b, 25/c, 25/d, 25/e, 25/f, 25/g, 25/h, 25/i, 26, 27, 33/a, 33/b, 33/c, 33/d,



	33/e, 33/f, 33/g, 34, 35/a, 35/b, 35/c, 36, 37, 38, 39/a, 39/b, 40/a, 40/b, 40/c, 40/d, 40/e, 40/f, 41, 42/a, 42/b, 42/c, 50/a, 50/b, 50/c, 50/d, 50/e, 50/f, 50/g, 52, 55/a, 55/b, 56/a, 56/b, 56/c, 59/aa, 59/ab, 60, 61, 62, 64, 68, 69, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 118, 119, 120, 121, 126, 127, 128, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 146, 148, 183;
33	11/a, 11/b, 12/a, 12/b, 14, 15, 16/a, 16/b, 18, 20, 21/a, 21/b, 21/c, 21/d, 21/e, 24 subalterno 2, 28, 29, 33/a, 33/b, 34, 36 subalterno 1, 39/a, 39/b, 39/c, 39/d, 39/e, 39/f, 40/a, 40/b, 42, 43, 53, 54/a, 54/b, 60/a, 60/b, 73/a, 73/b, 73/c, 73/d, 73/e, 74, 87/a, 87/b, 87/c, 87/d, 87/e, 89, 90, 92, 101, 102, 103, 104, 105, 108, 109, 106/aa, 106/ab, 107, 111, 112, 113.
39	5/a, 5/b, 5/c, 6, 16, 17/a, 17/b, 17/c, 17/d, 20, 21, 33, 51/a, 51/b, 51/c, 52, 58, 84, 85, 87, 88, 90, 91, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122
40	55
41	56, 57, 58
42	1, 2, 3/a, 3/b, 3/c, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 21/a, 21/b, 21/c, 21/d, 21/e, 21/f, 21/g, 22, 39, 40, 46, 48/a, 48/b, 48/c, 48/d, 48/e, 49, 76, 77/a, 77/b, 77/c, 160, 161, 173, 178, 162, 163, 164, 165, 168, 169, 174, 175, 177
53	175

E atto di pignoramento Avv.

- Complesso immobiliare denominato "Villa" (ex particella 23) identificate al Catasto

Fabbricati

FOGLIO	PARTICELLA
33	128 subalterno 1, 128 subalterno 2, 128 subalterno 3, (ex particella 23 sub 2 e 3) 128 subalterno 4, (ex particella 23 sub 1) 128 subalterno 5, (ex particella 23 sub 4) 128 subalterno 6,

Catasto terreni

FOGLIO	PARTICELLA
33	23, 23 subalterno 2

- Cappella privata (ex particella 27) identificate al Catasto Fabbricati

FOGLIO	PARTICELLA
33	128 subalterno 2, (ex particella 27)

- Fabbricato denominato "Casa de Fattore" (ex particella 24) identificate al Catasto Fabbricati

FOGLIO	PARTICELLA
33	128 subalterno 6, (ex particella 24 sub 5)



Catasto terreni

FOGLIO	PARTICELLA
33	24, 24 subalterno 2

- Fabbricato denominato "Granaio" (ex particella 19) identificate al Catasto Fabbricati

FOGLIO	PARTICELLA
33	128 subalterno 13, (ex particella 19 sub 2) 128 subalterno 16 128 subalterno 20

Catasto terreni

FOGLIO	PARTICELLA
33	19 subalterno 2

- Fabbricato denominato "Ex officina" (ex particella 20) identificate al Catasto Fabbricati

FOGLIO	PARTICELLA
33	128 subalterno 10, 128 subalterno 11, 128 subalterno 12,

Catasto terreni

FOGLIO	PARTICELLA
33	20,38

- Corte comune con i fabbricati suddetti identificata al Catasto Terreni

FOGLIO	PARTICELLA
33	22,

- Fabbricato (ex particella 36) identificato al Catasto Fabbricati

FOGLIO	PARTICELLA
33	133 sub 1, 133 sub 2, 133 sub 3, 133 sub 4, 133 sub 5, 133 sub 6, 133 sub 7, 133 sub 8, 133 sub 9, 133 sub 10,



Catasto terreni

FOGLIO	PARTICELLA
33	36

- Corte comune con i fabbricati suddetti descritta al catasto Fabbricati

FOGLIO	PARTICELLA
33	133 sub 12

Catasto terreni

FOGLIO	PARTICELLA
33	35

- Fabbricato 2 (ex particella 34) identificata al Catasto Fabbricati:

FOGLIO	PARTICELLA
33	133 subalterno 11,

Catasto terreni

FOGLIO	PARTICELLA
33	34

- Corte comune con i fabbricati suddetti identificata al Catasto Fabbricati:

FOGLIO	PARTICELLA
33	133 subalterno 13,

Catasto terreni

FOGLIO	PARTICELLA
33	35

Sono compresi nel pignoramento le eventuali parti condominiali, le pertinenze e gli accessori relativi gli immobili pignorati.

Gli immobili al catasto terreni e fabbricati di Siena hanno diversa intestazione catastale:

- 1) Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx
- 2) Azienda xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx
- 3) Soc xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx



Attualmente la corretta intestazione della Società come risulta dall'ultimo atto di trasformazione di società, Notaio _____ rep. _____ è

Società xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx.

Trattasi di una vasta azienda agricola e i dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'identificazione del bene anche se corrispondono solo in parte ai dati attuali poichè hanno subito variazioni negli ultimi anni e si procede pertanto alla storia del compendio pignorato:

Catasto terreni

Le particelle identificate al **Foglio 10** hanno esatta corrispondenza con gli identificativi catastali.

Le particelle identificate al **Foglio 16** hanno esatta corrispondenza ad eccezione della:

- **particella 83 soppressa** con Tipo Mappale del 19/11/2012 n. SI0151759 **ha originato la particella 126** ente urbano della stessa superficie.

Le particelle identificate al **Foglio 17** hanno esatta corrispondenza con gli identificativi catastali.

Le particelle identificate al **Foglio 32** hanno esatta corrispondenza con gli identificativi catastali ad eccezione delle particelle:

- **particella 8 soppressa** con Tipo Mappale del 23/11/2012 n. SI0154741 **ha originato la particella 200** ente urbano della stessa superficie:

- **particella 27 soppressa** con Variazione identificativo per allineamento mappe del 27/02/2007 n. SI0022851 **ha originato la particella 27** ente urbano della stessa superficie

- **particella 59 soppressa** con Tipo Mappale del 21/11/2012 n. SI0154191 **ha originato la particella 194** Ente Urbano della stessa superficie

- **particella 62 soppressa** con Tipo Mappale del 21/11/2012 n. SI0154191 **ha originato la particella 195** Ente Urbano della stessa superficie.

- **particella 135 soppressa** con Tipo Mappale del 21/11/2012 n. SI0154191 **ha originato la particella 196** Ente Urbano della stessa superficie.

- **particella 136 soppressa** Tipo Mappale del 21/11/2012 n. SI0154191 **ha originato la particella 197** Ente Urbano della stessa superficie.



- **particella 137 soppressa** con Tipo Mappale del 21/11/2012 n. SI0154191 **ha originato la particella 198** Ente Urbano della stessa superficie.
- **particella 138 soppressa** con Tipo Mappale del 14/01/2013 n. SI0003530 **ha originato la particella 211** Ente Urbano della stessa superficie.
- **particella 139 soppressa** con Tipo Mappale del 14/01/2013 n. SI0003530 **ha originato la particella 212** Ente Urbano della stessa superficie.
- **particella 140 soppressa** con Tipo Mappale del 21/11/2012 n. SI0154191 **ha originato la particella 199** Ente Urbano della stessa superficie.

Le particelle identificate al **Foglio 33** hanno esatta corrispondenza ad eccezione della:

- **particelle 19, 20, 22, 23, 24, 24, 24 sub 2, 27, 28, 38** con Tipo Mappale del 18/12/2012 n. SI0185072 **hanno originato la particella 128** Ente Urbano
- **particella 28** con Tipo Mappale del 18/12/2012 n. SI0185072 **ha originato la particella 133** Ente Urbano
- **particella 34 soppressa** con Tipo Mappale del 18/12/2012 n. SI0185072 **ha originato la particella 133** Ente Urbano
- **particella 36 sub 1 soppressa** con Variazione d'Ufficio del 27/10/2017 n. SI0056054 per bonifica Fabbricati Rurali (già ricompresa nei sub urbani della particella 133)
- **particella 111 soppressa** con Tipo Mappale del 18/12/2012 n. SI0185072 **ha originato le particelle 134 seminativo e 128** Ente Urbano
- **particella 36 soppressa** con Modello 26 n. 25 del 10/01/2003 protocollo 3664 **unita alla particella 35.**
- **particella 35 soppressa** con Tipo Mappale del 18/12/2012 n. SI0185072 **ha originato la particella 133** Ente Urbano.
- **particella 133** con frazionamento del 10/09/2015 protocollo n. SI0052449 **ha costituito la particella 153** Ente Urbano

Le particelle identificate al **Foglio 39** hanno esatta corrispondenza

Le particelle identificate al **Foglio 40** hanno esatta corrispondenza

Le particelle identificate al **Foglio 41** hanno esatta corrispondenza



Le particelle identificate al **Foglio 42** hanno esatta corrispondenza

Le particelle identificate al **Foglio 53** hanno esatta corrispondenza

Catasto Fabbricati

Gli attuali identificati e le relative planimetrie delle unità immobiliari identificate al **Foglio 32**:

- **particella 27 subalterno 2**, soppressa Denuncia di variazione SI0103107 del 03/02/2013 **ha originato la particella 27 subalterno 3** identificato con giusta planimetria 03/12/2013 protocollo SI0103107
- **particella 43 subalterni 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12**, tutti i subalterni sono stati soppressi con variazione del 19/03/2015 protocollo n. SI0017353 per collegamento mappe dato che la particella 43 per intero al catasto terreni era già stata soppressa con variazione del 30/03/2010 per demolizione fabbricato e **ha originato la particella 183** di qualità seminativo di ha 0.09.80.
- **particella 211 e 212 graffiati tra di loro** sono rappresentati con denuncia di Variazione protocollo SI0103671 del 05/12/2013 e la planimetria che li identifica ha corrispondenza con lo stato dei luoghi
- **particella 27 sub 3** sono stati rappresentati con denuncia di Variazione protocollo SI0103107 del 03/12/2013 e la planimetria che li identifica ha corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Sono stati inoltre costituiti le porzioni di fabbricato precedentemente riportate nell'elaborato planimetrico ma prive di planimetrie:

- **particella 200 subalterno 4** giusta planimetria del 28/02/2020 protocollo SI0006710
- **particella 200 subalterno 5** unità collabente del 28/02/2020 protocollo SI0006710
- **particella 200 subalterno 6** BNCN corte comune ai sub 3, 4 e 5 correttamente riportato nell'elaborato planimetrico del 28/02/2020 protocollo SI0006710.
- gli immobili che insistono sulla **particella 126 del Foglio 16** e sulla **particella 200 sub 3 del**



Foglio 32 sono rappresentati con denuncia di Variazione protocollo SI0102113 del 28/11/2013 e la planimetria che li identifica ha corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Gli attuali identificati e le relative planimetrie delle unità immobiliari identificate al **Foglio 33** :

- **particella 19 subalterno 2** soppressa, Variazione del 16/02/2015 protocollo n. SI0008142 **ha originato la particella 128 sub. 13** identificato con giusta planimetria del 12/10/2015 protocollo SI0057975
- **particella 23 subalterno 1** soppressa, Variazione del 13/12/2013 protocollo n. SI0106392 ha originato la **particella 128 sub. 4** variata con Denuncia di Variazione del 25/02/2020 protocollo SI0006413 per aggiornamento planimetrico.
- **particella 23 subalterno 2 e 3** soppressa con Variazione del 13/12/2013 (fusione e cambio d'uso) protocollo n. SI0105806 **ha originato la particella 128 sub 3** giusta planimetria del 13/12/2013 protocollo n. SI0105806.
- **particella 23 subalterno 4** soppressa, con Variazione del 13/12/2013 protocollo SI0106394 ha originato la part. 128 sub 5 variata con Denuncia di Variazione del 27/02/2020 protocollo SI0006674 per aggiornamento planimetrico e assegnazione di corretto identificativo alle corti esclusive già precedentemente rappresentate; gli attuali dati identificativi sono **Foglio 33 particella. 128 Sub 5, 24 e 25 graffati tra di loro.**
- **particella 24 subalterno 5** soppressa con Variazione del 13/12/2013 protocollo n. SI0106396 ha originato la **particella 128 sub 6** variata con Denuncia di Variazione del 25/02/2020 protocollo SI0006406 per aggiornamento planimetrico.
- **particella 27** soppressa, Variazione del 10/12/2013 protocollo n. SI0104690 **ha originato la particella 128 sub 2** giusta planimetria del 05/08/2015 protocollo SI0048065
- **particella 35 subalterno 2** soppressa, Demolizione totale del 20/10/2015 protocollo n. SI0059341
- **particella 38 subalterno 2** soppressa per duplicato della 128 sub 17 in quanto porzione demolita e corrispondente alla sottostante area urbana, **OGGETTO DI ATTO DI**



COMPRAVENDITA DEL**A****FAVORE DEL SIG. xxxxxxxxxx nato a xxxx il xxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxx.**

- **particella 128 subalterno 1** soppresso, Variazione del 01/06/2015 protocollo n. SI0038722 ha originato la particella 128 sub 14 a sua volta soppressa con Variazione del 28/07/2015 protocollo n. SI0046742 che ERRONEMAMENTE ORIGINA IL SUB 16 di qualità area urbana (oggetto di pignoramento); con nuova dichiarazione di fabbricato urbano del 28/02/2020 protocollo SI0006709 è stato assegnato all'u.i. il **sub 31** con giusta planimetria.
- **particella 128 subalterno 2** giusta planimetria del 05/08/2015 protocollo SI0048065.
- **particella 128 subalterno 3** giusta planimetria del 13/12/2013 protocollo n. SI0105806.
- **particella 128 subalterno 4** giusta planimetria del 25/02/2020 protocollo n. SI0006413.
- **particella 128 subalterno 5** giusta planimetria del 27/02/2020 protocollo n. SI0006674.
- **particella 128 subalterno 6** giusta planimetria del 25/02/2020 protocollo n. SI0006406.
- **particella 128 subalterno 10** giusta planimetria del 14/04/2014 protocollo SI0019778.
- **particella 128 subalterno 11** giusta planimetria del 14/04/2014 protocollo SI0019778.
- **particella 128 subalterno 12** BNCN porticato - loggia comune ai sub 10 e 11 correttamente riportato nell'elaborato planimetrico.
- **particella 128 subalterno 13** giusta planimetria del 12/10/2015 protocollo SI0057975.
- **particella 128 subalterno 16** area urbana correttamente riportata nell'elaborato planimetrico.
- **particella 128 subalterno 20** giusta planimetria del 13/10/2015 protocollo n. SI0058396.

Sono stati inoltre costituiti, provenienti da particelle e subalterni rurali, precedentemente soppressi con Tipo Mappale del 18/12/2012 protocollo SI0185072 a cui non aveva avuto seguito una corretta e completa rappresentazione planimetrica:

- **particella 128 subalterno 22** giusta planimetria del 21/02/2020 protocollo SI0005888
- **particella 128 subalterno 23** BNCN ingresso e scala comune ai sub 4, 5 e 22 correttamente riportato nell'elaborato planimetrico del 28/02/2020 protocollo SI0006709.
- **particella 128 subalterno 26** giusta planimetria del 28/02/2020 protocollo SI0006709



- **particella 128 subalterno 27** unità collabente del 28/02/2020 protocollo SI0006709
- **particella 128 subalterno 28 e 29 graffiati tra di loro** giusta planimetria del 28/02/2020 protocollo SI0006709
- **particella 128 subalterno 30** unità collabente del 28/02/2020 protocollo SI0006709
- **particella 128 subalterno 31** giusta planimetria del 28/02/2020 protocollo SI0006709
- **particella 128 subalterno 32** unità collabente del 28/02/2020 protocollo SI0006709
- **particella 128 subalterno 33** giusta planimetria del 28/02/2020 protocollo SI0006709
- **particella 128 subalterno 34** BCNC corte comune ai sub 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33 correttamente riportato nell'elaborato planimetrico del 28/02/2020 protocollo SI0006709.
- gli immobili che insistono sulla **particella 133 del Foglio 33** sono rappresentati con denuncia di Variazione protocollo SI 0059334 del 20/10/2015 e le planimetrie che identificano i **subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10**, hanno esatta rispondenza ad eccezione del sub 2 dove non è stata riportata una porta interna.

Tutti i subalterni hanno diritto sui beni comuni non censibili:

- **sub 1** BCNC ingresso e vano scala comune ai sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 correttamente riportato nell'elaborato planimetrico del 28/11/2017 protocollo SI0062349
- **sub 12** BCNC resede e viabilità comune ai sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 correttamente riportato nell'elaborato planimetrico del 28/11/2017 protocollo SI0062349.

Con denuncia di Variazione protocollo SI0062349 del 28/11/2017 è stata censita unità immobiliare:

- **sub 11** l'unità collabente
- **sub 13** BCNC resede e viabilità comune ai sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 correttamente riportato nell'elaborato planimetrico.

Confinanti del complesso aziendale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx salvo se altri.

Confinati appezzamento identificato al Foglio 53 Particella 175 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx su più lati salvo



se altri.

Confinanti appezzamento identificato al Foglio 40 Particella 55 xx
salvo se altri.

3) PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

La xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx è proprietaria degli immobili oggetto della presente procedura da oltre venti anni e nel corso degli anni ha subito i seguenti trasferimenti/mutamenti societari:

- La società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta proprietaria delle particelle oggetto di pignoramento in virtù di atto trasformazione da società in accomandita semplice a società a responsabilità limitata a rogito notaio

- La società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta proprietaria delle particelle oggetto di pignoramento in virtù di atto modifiche statutarie di società a rogito notaio del _____, contro la società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

4) Gli attuali identificativi presso l'agenzia del territorio di Siena degli immobili oggetto di pignoramento risultano i seguenti:

- fabbricati censiti al catasto Fabbricati del comune di Buonconvento:

Foglio	Particella	Categoria	Rendita
32	200 sub 3	D/10	Euro 3.044,00



16	126		
32	200 sub 4	C/2	Euro 169,40
32	200 sub 5	Unità collab.	

I subalterni 3, 4 e 5 hanno diritto sulla corte comune identificata al sub 6

Foglio	Particella	Categoria	Rendita
32	27 sub 3	D/10	Euro 6.624,00
32	211	D/10	Euro 8.334,00
32	212		

Foglio	Particella	Categoria	Rendita
32	194	Unità collab.	

Foglio	Particella	Categoria	Rendita
32	195	Unità collab.	

Foglio	Particella	Categoria	Rendita
32	196	Unità collab.	

Foglio	Particella	Categoria	Rendita
32	197	Unità collab.	
32	198	Unità collab.	

Foglio	Particella	Categoria	Rendita
32	199	Unità collab.	

Foglio	Particella	Categoria	Rendita



33	128 sub 2	B/7	Euro 128,52
33	128 sub 3	C/2	Euro 142,54
33	128 sub 4	A/2	Euro 1.704,31
33	128 sub 5 ,24 e 25	A/8	Euro 5.713,30
33	128 sub 6	A/2	Euro 1.162,03
33	128 sub 10	A/4	Euro 244,28
33	128 sub 11	A/4	Euro 199,87
33	128 sub 13	C/3	Euro 230,29
33	128 sub 16	Area urbana	
33	128 sub 20	C/2	Euro 27,89
33	128 sub 22	C/2	Euro 351,19
33	128 sub 26	C/2	Euro 287,98
33	128 sub 27	Unita' collab	
33	128 sub 28 e 29	C/2	Euro 253,12
33	128 sub 30	Unita' collab	
33	128 sub 31	D/10	Euro 4.112,00
33	128 sub 32	Unita' collab	
33	128 sub 33	C/6	Euro 194,96

I subalterni 4, 5 e 22 hanno diritto sull'ingresso e sulla scala comune identificati al sub 23

I subalterni 10 e 11 hanno diritto sul porticato e loggiato comuni identificati al sub 12.

I subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33 hanno diritto sulla corte comune identificata al sub 34

Foglio	Particella	Categoria	Rendita
33	133 sub 2	A/10	Euro 1.690,11
33	133 sub 3	C/2	Euro 7,02
33	133 sub 4	C/2	Euro 28,10



33	133 sub 5	C/6	Euro 43,38
33	133 sub 6	C/6	Euro 40,28
33	133 sub 7	C/6	Euro 52,68
33	133 sub 8	A/2	Euro 426,08
33	133 sub 9	A/2	Euro 348,61
33	133 sub 10	A/2	Euro 348,61
33	133 sub 11	Unità collab.	

I subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 hanno diritto sull'ingresso e sulla scala comune identificati al sub 1

I subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 hanno diritto al resede e viabilità comune identificati al sub 12.

I subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 hanno diritto al resede e viabilità comune identificati al sub 13.

Foglio	Particella	Categoria	Rendita
33	153	Area urbana	

- terreni censiti al catasto Terreni del comune di Buonconvento:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie ha are ca	Red. Dominicale Euro	Red. Agrario Euro
10	37/a	Pascolo cespug.	0.51.50	1,86	0,80
	37/b	Seminativo	0.02.00	1,29	0,77
10	47	Pascolo cespug.	0.17.40	0,63	0,27
10	48	Pascolo cespug.	0.33.20	1,20	0,51
10	95	Seminativo	0.21.30	9,35	7,15
10	96	Seminativo	0.11.45	5,03	3,84
10	97	Seminativo	0.07.85	3,45	2,64



10	100	Semin. arbor.	8.97.96	602,88	301,44
10	101	Semin. arbor.	5.93.32	398,35	199,18
10	102	Semin. arbor.	0.20.22	13,58	6,79
16	16	Bosco misto	0.06.80	0,46	0,11
16	23	Seminativo	1.87.50	121,04	72,63
16	24/a	Seminativo	2.39.60	154,68	92,81
	24/b	Pascolo	0.27.20	1,26	0,56
	24/c	Pascolo	0.06.40	0,30	0,13
	24/d	Pascolo	0.00.10	0,01	0,01
16	27	Pascolo	0.07.50	0,35	0,15
16	28/a	Seminativo	1.05.20	67,91	40,85
	28/b	Seminativo	0.70.40	45,45	27,27
	28/c	Pascolo	0.23.20	1,08	0,48
	28/d	Seminativo	1.02.00	65,85	39,51
16	32/a	Seminativo	0.05.80	3,74	2,25
	32/b	Pascolo	0.01.00	0,05	0,02
16	33/a	Seminativo	2.56.60	165,65	99,39
	33/b	Pascolo	0.31.20	1,45	0,64
16	34/a	Seminativo	0.48.40	31,25	18,75
	34/b	Pascolo	0.24.80	1,15	0,51
	34/c	Seminativo	0.52.00	33,57	20,14
	34/d	Seminativo	1.48.80	96,06	57,64
	34/e	Seminativo	1.48.00	95,54	57,33
	34/f	Seminativo	1.17.60	75,92	45,55
	34/g	Seminativo	0.85.60	55,26	33,16
	34/h	Seminativo	0.62.10	40,09	24,05
	34/i	Seminativo	0.75.20	48,55	29,13
	34/l	Pascolo	0.06.80	0,32	0,14



	34/m	Seminativo	0.84.00	54,23	32,54
	34/n	Incolto produt.	0.02.00	0,01	0,01
	34/o	Seminativo	0.19.60	12,65	7,59
	34/p	Incolto produt.	0.03.50	0,02	0,02
16	35/a	Seminativo	0.73.80	47,64	28,59
	35/b	Seminativo	0.30.00	19,37	11,62
	35/c	Seminativo	0.01.00	0,65	0,39
	35/d	Incolto produt.	0.02.50	0,01	0,01
	35/e	Incolto produt.	0.01.60	0,01	0,01
16	36	Seminativo	5.24.90	338,86	203,32
16	37	Seminativo	5.09.10	328,66	197,20
16	38	Seminativo	0.20.10	12,98	7,79
16	39	Seminativo	1.19.80	52,59	40,22
16	40	Seminativo	1.99.30	128,66	77,20
16	41	Seminativo	1.71.00	110,39	66,24
16	43/a	Pascolo	0.88.00	4,09	1,82
	43/b	Pascolo	0.03.20	0,15	0,07
	43/c	Pascolo	0.14.00	0,65	0,29
	43/d	Pascolo	0.47.60	2,21	0,98
16	44/a	Seminativo	6.97.70	450,41	270,25
	44/b	Incolto produt.	0.31.60	0,16	0,16
	44/c	Seminativo	0.99.60	64,30	38,58
	44/d	Seminativo	0.69.20	44,67	26,80
16	45/a	Pascolo	0.10.00	0,46	0,21
	45/b	Pascolo	0.47.20	2,19	0,98
	45/c	Pascolo	0.42.80	1,99	0,88
	45/d	Pascolo	0.52.80	2,45	1,09
	45/e	Seminativo	1.81.00	116,85	70,11



	45/f	Pascolo	0.02.00	0,09	0,04
16	51/a	Seminativo	0.37.40	24,14	14,49
	51/b	Seminativo	0.40.40	17,74	13,56
16	54/a	Pascolo	0.02.00	0,09	0,04
	54/b	Seminativo	0.01.40	0,90	0,54
16	55/a	Seminativo	0.69.60	44,93	26,96
	55/b	Pascolo	0.34.80	1,62	0,72
	55/c	Seminativo	0.03.20	2,07	1,24
	55/d	Seminativo	0.04.00	1,76	1,34
16	56	Seminativo	0.29.00	18,72	11,23
16	86	Seminativo	1.14.40	73,85	44,31
16	87	Seminativo	0.18.30	11,81	7,09
16	88	Seminativo	0.08.00	5,16	3,10
16	89	Seminativo	0.47.70	30,79	18,48
17	15/a	Pascolo cespug.	0.53.60	1,94	0,83
	15/b	Seminativo	0.02.40	1,55	0,93
17	23/a	Pascolo cespug.	1.16.90	4,23	1,81
	23/b	Seminativo	0.03.40	2,19	1,32
	23/c	Seminativo	0.01.30	0,84	0,50
	23/d	Seminativo	0.04.40	2,84	1,70
17	45	Pascolo cespug.	0.58.70	2,12	0,91
17	46	Pascolo cespug.	0.15.80	0,57	0,24
17	47	Pascolo cespug.	0.56.20	2,03	0,87
17	48	Pascolo cespug.	0.29.80	1,08	0,46
17	52	Seminativo	0.16.05	7,05	5,39
17	53	Seminativo	0.04.80	2,11	1,61
17	54	Seminativo	0.00.65	0,29	0,22
17	55	Seminativo	0.42.85	18,81	14,38



17	56	Seminativo	0.10.10	4,43	3,39
17	57	Seminativo	0.01.65	0,72	0,55
17	58	Seminativo	0.57.75	37,28	22,37
17	59	Seminativo	0.06.70	4,33	2,60
17	60	Seminativo	0.18.85	12,17	7,30
17	61	Seminativo	0.55.70	35,96	21,57
17	62	Seminativo	0.18.20	11,75	7,05
17	63	Seminativo	0.04.35	2,81	1,68
17	64	Seminativo	0.29.45	19,01	11,41
17	65	Seminativo	2.29.85	148,38	89,03
17	66	Seminativo	0.17.40	11,23	6,74
17	67	Seminativo	0.05.95	3,84	2,30
17	68	Seminativo	2.81.95	123,77	94,65
17	69	Seminativo	0.16.60	7,29	5,57
17	70	Seminativo	0.03.35	1,47	1,12
17	73	Seminativo	2.46.75	108,32	82,83
17	74	Seminativo	0.12.30	5,40	4,13
17	75	Seminativo	0.03.15	1,38	1,06
17	76	Seminativo	3.36.65	217,33	130,40
17	77	Seminativo	0.15.00	9,68	5,81
17	78	Seminativo	0.05.25	3,39	2,03
17	79	Seminativo	1.47.30	64,66	49,45
17	80	Seminativo	0.03.55	1,56	1,19
17	81	Seminativo	0.02.45	1,08	0,82
17	82	Seminativo	1.52.49	66,94	51,19
17	98	Semin. arbor.	23.73.24	1.593,38	796,69
17	99	Semin. arbor.	26.35.33	1.769,34	884,67
17	100	Semin. arbor.	0.76.14	51,12	25,56



32	3	Seminativo	0.38.00	24,53	14,72
32	4	Seminativo	0.18.00	11,62	6,97
32	15/a	Seminativo	1.74.00	112,33	67,40
	15/b	Seminativo	0.00.10	0,04	0,03
	15/c	Pascolo	0.27.80	1,29	0,57
	15/d	Pascolo	0.01.60	0,07	0,03
32	16/a	Seminativo	0.48.70	31,44	18,86
	16/b	Seminativo	0.02.40	1,05	0,81
32	17	Seminativo	1.01.10	65,27	39,16
32	18/a	Seminativo	0.93.60	60,43	36,26
	18/b	Seminativo	0.01.20	0,77	0,46
	18/c	Seminativo	0.15.20	9,81	5,89
	18/d	Seminativo	0.18.00	11,62	6,97
	18/f	Seminativo	0.00.90	0,58	0,35
32	20	Seminativo	0.09.50	4,17	3,19
32	23	Seminativo	0.98.40	43,20	33,03
32	25/a	Seminativo	0.27.60	17,82	10,69
	25/b	Seminativo	1.36.80	60,05	45,92
	25/c	Seminativo	1.58.40	102,26	61,36
	25/d	Seminativo	1.86.40	81,83	62,57
	25/e	Seminativo	1.98.40	128,08	76,85
	25/f	Seminativo	4.68.30	205,58	157,21
	25/g	Seminativo	0.08.40	5,42	3,25
	25/h	Pascolo	0.03.20	0,15	0,07
	25/i	Seminativo	0.13.20	8,52	5,11
32	26	Area fab.dm	0.22.20		
32	33/a	Seminativo	8.63.60	557,52	334,51
	33/b	Seminativo	0.03.80	1,67	1,28



	33/c	Seminativo	2.43.60	157,26	94,36
	33/d	Incolto produt	0.62.00	0,32	0,32
	33/e	Pascolo	0.63.60	2,96	1,31
	33/f	Seminativo	1.32.00	85,22	51,13
	33/g	Pascolo	0.28.00	1,30	0,58
32	34	Seminativo	0.34.60	15,19	11,62
32	35/a	Seminativo	0.65.00	41,96	25,18
	35/b	Seminativo	0.53.10	23,31	17,83
	35/c	Incolto produt.	0.06.50	0,03	0,03
32	36	Seminativo	0.52.00	22,83	17,46
32	37	Seminativo	0.11.50	7,42	4,45
32	38	Seminativo	10.34.60	667,91	400,74
32	39/a	Seminativo	0.35.70	23,05	13,83
	39/b	Seminativo	0.00.30	0,13	0,10
32	40/a	Seminativo	3.72.80	240,67	144,40
	40/b	Seminativo	0.10.40	4,57	3,49
	40/c	Seminativo	0.23.60	15,24	9,14
	40/d	Pascolo	0.00.50	0,02	0,01
	40/e	Pascolo	0.07.20	0,33	0,15
	40/f	Seminativo	0.25.60	16,53	9,92
32	41	Seminativo	2.53.00	163,33	98,00
32	42/a	Seminativo	0.29.00	18,72	11,23
	42/b	Seminativo	0.01.00	0,44	0,34
	42/c	Incolto produt.	0.02.10	0,01	0,01
32	50/a	Seminativo	5.25.05	338,96	203,37
	50/b	Seminativo	0.02.00	0,88	0,67
	50/c	Pascolo	0.08.00	0,37	0,17
	50/d	Seminativo	0.51.85	33,47	20,08



	50/e	Pascolo	0.01.20	0,06	0,02
	50/f	Seminativo	0.44.00	19,32	14,77
	50/g	Incolto produt.	0.07.50	0,04	0,04
32	52	Seminativo	1.31.40	57,68	44,11
32	55/a	Seminativo	0.13.00	8,39	5,04
	55/b	Incolto produt.	0.01.30	0,01	0,01
32	56/a	Seminativo	0.19.00	12,27	7,36
	56/b	Seminativo	0.11.10	4,87	3,73
	56/c	Incolto produt.	0.03.90	0,02	0,02
32	60	Seminativo	0.04.30	1,89	1,44
32	61	Seminativo	0.04.70	1,09	1,09
32	64	Seminativo	0.13.80	3,21	3,21
32	68	Seminativo	0.72.40	9,35	11,22
32	69	Seminativo	2.76.20	35,66	42,79
32	110	Seminativo	0.02.10	0,49	0,49
32	111	Seminativo	3.81.35	88,63	88,63
32	112	Seminativo	0.12.75	2,96	2,96
32	113	Seminativo	0.43.40	10,09	10,09
32	114	Seminativo	0.18.00	4,18	4,18
32	115	Seminativo	0.34.70	8,06	8,06
32	118	Seminativo	3.29.54	76,59	76,59
32	119	Seminativo	0.05.82	1,35	1,35
32	120	Seminativo	0.02.24	0,52	0,52
32	121	Seminativo	0.00.60	0,14	0,14
32	126	Seminativo	5.53.03	128,53	128,53
32	127	Seminativo	0.02.99	0,69	0,69
32	128	Seminativo	0.01.58	0,37	0,37
32	146	Seminativo	1.39.44	18,00	21,60



32	148	Seminativo	0.00.42	0,05	0,07
32	183	Seminativo	0.09.80	6,33	3,80
33	11/a	Seminativo	1.08.40	69,98	41,99
	11/b	Seminativo	0.65.10	28,58	21,85
33	12/a	Seminativo	1.15.00	74,24	44,54
	12/b	Pascolo cespug.	0.10.00	0,36	0,15
33	14	Seminativo	0.49.20	11,43	11,43
33	15	Bosco alto	0.79.70	18,52	2,88
33	16/a	Seminativo	0.13.20	8,52	5,11
	16/b	Pascolo	0.09.40	0,44	0,19
33	18	Seminativo	1.25.00	80,70	48,42
33	21/a	Seminativo	0.98.80	63,78	38,27
	21/b	Seminativo	0.24.40	15,75	9,45
	21/c	Pascolo	0.04.40	0,20	0,09
	21/d	Seminativo	0.01.60	1,03	0,62
	21/e	Pascolo	0.02.00	0,09	0,04
33	29	Bosco alto	0.49.80	11,57	1,80
33	33/a	Pascolo	0.19.50	0,91	0,40
	33/b	Seminativo	0.07.20	4,65	2,79
33	39/a	Seminativo	1.13.60	73,34	44,00
	39/b	Pascolo	0.07.20	0,33	0,15
	39/c	Seminativo	0.00.40	0,26	0,15
	39/d	Pascolo	0.02.00	0,09	0,04
	39/e	Vigneto	0.36.00	14,87	13,01
	39/f	Pascolo	0.08.20	0,38	0,17
33	40/a	Seminativo	0.46.20	29,83	17,90
	40/b	Bosco alto	0.02.40	0,56	0,09
33	42	Seminativo	1.51.00	97,48	58,49



33	43	Pascolo cespug.	1.55.30	5,61	2,41
33	53	Seminativo	7.77.40	501,87	301,12
33	54/a	Seminativo	2.41.60	155,97	93,58
	54/b	Seminativo	3.10.00	136,09	104,07
33	60/a	Seminativo	0.56.60	36,54	21,92
	60/b	Seminativo	0.09.60	4,21	3,22
33	73/a	Seminativo	0.72.40	46,74	28,04
	73/b	Seminativo	1.17.20	51,45	39,34
	73/c	Seminativo	1.70.40	110,01	66,00
	73/d	Seminativo	0.94.00	41,26	31,56
	73/e	Seminativo	0.04.40	2,84	1,70
33	74	Seminativo	3.41.50	220,46	132,28
33	87/a	Vigneto	0.08.40	3,47	3,04
	87/b	Seminativo	0.02.80	1,81	1,08
	87/c	Pascolo	0.04.80	0,22	0,10
	87/d	Seminativo	0.27.80	17,95	10,77
	87/e	Pascolo	0.00.50	0,02	0,01
33	89	Incolto sterile	0.35.90		
33	90	Incolto sterile	0.01.80		
33	92	Seminativo	0.54.00	23,71	18,13
33	101	Area fab. dm	0.09.50		
33	102	Seminativo	1.18.90	27,63	27,63
33	103	Seminativo	0.07.80	1,81	1,81
33	104	Seminativo	0.28.40	6,60	6,60
33	105	Seminativo	0.01.07	0,25	0,25
33	106/aa	Seminativo	1.15.00	26,73	26,73
	106/ab	Semin. arbor.	0.12.29	2,86	2,54
33	107	Semin. arbor.	0.02.31	0,54	0,48



33	108	Seminativo	0.01.06	0,25	0,25
33	109	Seminativo	0.02.27	0,53	0,53
33	112	Seminativo	0.08.50	1,98	1,98
33	113	Seminativo	0.28.10	6,53	6,53
33	134	Seminativo	2.61.32	60,73	60,73
39	5/a	Seminativo	0.06.00	3,87	2,32
	5/b	Seminativo	0.32.00	14,05	10,74
	5/c	Seminativo	0.25.30	16,33	9,80
39	6	Seminativo	0.33.10	7,69	7,69
39	16	Seminativo	0.03.00	1,32	1,01
39	17/a	Seminativo	3.90.80	252,29	151,37
	17/b	Pascolo	0.00.60	0,03	0,01
	17/c	Seminativo	6.53.70	286,97	219,45
	17/d	Seminativo	2.44.80	158,04	94,82
39	20	Seminativo	5.29.90	232,62	177,89
39	21	Seminativo	3.52.00	81,81	81,81
39	33	Seminativo	5.48.30	70,79	84,95
39	51/a	Pascolo	0.70.70	3,29	1,46
	51/b	Seminativo	0.69.20	44,67	26,80
	51/c	Seminativo	0.01.60	0,70	0,54
39	52	Seminativo	2.10.60	135,96	81,57
39	58	Seminativo	0.15.50	2,00	2,40
39	84	Seminativo	0,01.77	0,41	0,41
39	85	Seminativo	0.01.71	0,40	0,40
39	87	Seminativo	0.02.28	0,53	0,53
39	88	Semin. arbor.	0.02.56	0,59	0,53
39	90	Seminativo	0.00.30	0,07	0,07
39	91	Seminativo	0.11.00	2,56	2,56



39	101	Seminativo	0.08.00	1,86	1,86
39	102	Area fab. dm	0.09.30		
39	103	Seminativo	0.02.10	0,49	0,49
39	104	Seminativo	24.53.83	570,28	570,28
39	105	Seminativo	0.35.60	8,27	8,27
39	106	Seminativo	0.28.67	6,66	6,66
39	107	Seminativo	2.01.58	46,85	46,85
39	108	Seminativo	0.05.04	1,17	1,17
39	109	Seminativo	0.00.78	0,18	0,18
39	110	Relit. strad.	0.29.07		
39	111	Seminativo	1.29.60	30,12	30,12
39	112	Seminativo	0.29.90	6,95	6,95
39	113	Seminativo	1.92.60	24,87	29,84
39	114	Seminativo	0.14.50	1,87	2,25
39	115	Seminativo	0.17.60	4,09	4,09
39	116	Seminativo	0.00.05	0,01	0,01
39	117	Seminativo	0.02.49	0,58	0,58
39	118	Seminativo	0.00.32	0,07	0,07
39	119	Seminativo	0.27.19	6,32	6,32
39	120	Seminativo	0.03.08	0,72	0,72
39	121	Seminativo	0.00.25	0,06	0,06
39	122	Seminativo	0.01.08	0,25	0,25
40	55	Bosco misto	2.95.40	30,51	9,15
41	56	Seminativo	10.67.52	248,10	248,10
41	57	Seminativo	0.06.07	1,41	1,41
41	58	Seminativo	0.08.61	2,00	2,00
42	1	Seminativo	2.21.60	97,28	74,39
42	2	Seminativo	1.85.80	119,95	71,97



42	3/a	Seminativo	0.29.30	18,92	11,35
	3/b	Incolto produt.	0.03.60	0,02	0,02
	3/c	Seminativo	0.01.00	0,65	0,39
42	5	Seminativo	3.77.80	243,90	146,34
42	6	Seminativo	2.38.80	154,16	92,50
42	7	Seminativo	2.17.40	140,35	84,21
42	8	Incolto produt.	0.82.30	0,43	0,43
42	12	Seminativo	4.42.10	258,41	171,24
42	13	Seminativo	5.04.60	325,76	195,45
42	21/a	Pascolo cespug.	0.65.60	2,37	1,02
	21/b	Seminativo	0.00.80	0,52	0,31
	21/c	Seminativo	0.03.60	1,58	1,21
	21/d	Seminativo	0.27.60	17,52	10,69
	21/e	Seminativo	0.63.20	27,74	21,22
	21/f	Seminativo	0.82.50	53,26	31,96
	21/g	Seminativo	0.39.60	17,38	13,29
42	22	Incolto produt.	0.36.90	0,19	0,19
42	39	Seminativo	2.73.80	176,76	106,08
42	40	Incolto produt.	0.74.90	0,39	0,39
42	46	Seminativo	0.71.80	46,35	27,81
42	48/a	Seminativo	0.64.40	41,57	24,94
	48/b	Seminativo	0.82.80	36,35	27,80
	48/c	Seminativo	0.64.00	41,32.	24,79
	48/d	Seminativo	0.73.10	32,09	24,54
	48/e	Seminativo	0.32.80	21,17	12,70
42	49	Seminativo	1.55.90	100,64	60,39
42	76	Seminativo	0.60.30	26,47	20,24
42	77/a	Seminativo	0.02.40	1,55	0,93



	77/b	Pascolo cespug.	0.30.60	1,11	0,47
	77/c	Seminativo	0.07.60	3,34	2,55
42	160	Seminativo	6.39.52	280,74	214,68
42	161	Seminativo	0.65.11	28,58	21,86
42	162	Seminativo	1.02.53	45,01	34,42
42	163	Seminativo	0.00.77	0,34	0,26
42	164	Seminativo	1.26.14	55,37	42,34
42	165	Seminativo	0.15.02	6,59	5,04
42	168	Seminativo	0.10.52	4,62	3,53
42	169	Seminativo	0.03.86	1,69	1,30
42	173	Seminativo	6.37.20	279,72	213,91
42	174	Seminativo	2.63.44	170,07	102,04
42	175	Seminativo	0.05.26	3,40	2,04
42	177	Relit. strad.	0.36.13		
42	178	Seminativo	0.12.67	5,56	4,25
53	175	Semin. arbor.	0.11.00	7,39	3,69

5) Alcune unità immobiliare erano prive di planimetria catastale in quanto provenienti da particelle e subalterni rurali precedentemente soppressi con tipo mappale del 18/12/2012 n. SI0185072 a cui non aveva avuto seguito una corretta e completa rappresentazione planimetrica; si è provveduto ad effettuare il necessario aggiornamento catastale al fine di avere una corretta rappresentazione grafica di tutte le unità immobiliari e i dati attuali sono riportati al punto 4

6) E' stata riscontrata la corrispondenza tra il titolo di provenienza, le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

7) Gli identificativi catastali corrispondono alle porzioni pignorate



8) Non si sono rilevati immobili contigui che risultino fusi con le unità pignorate.

9) Come autorizzato dal G.E. sono state censite le porzioni di u.i. provenienti da particelle e subalterni rurali.

10) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca legale** importo capitale di Lire

a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx gravante su parte degli immobili sopra citati.

- **Costituzione di diritti a titolo gratuito (servitù di smaltimento liquami)** riguardante terreni censiti al Foglio 10 Part. 25, 32, 37, 47, 48, Foglio 16 Part. 16, 22, 23, 24, 27, 28, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 51, 54, 55, 56 Foglio 17 Part. 3, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 21, 22, 23, 32, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 47, 48, Foglio 32 Part. 3, 4, 8, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 25, 26, 27, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 59, 60, 61, 62, 68, 69, Foglio 33 Part.10, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 23 sub 2, 24 sub 2, 27, 28, 29, 33, 34, 36 sub 1, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 53, 54, 60, 72, 73, 74, 81, 86, 87, 88, 89, 90, 92, Foglio 41 Part. 1, 12, 21, 22, 23, 25, 26, 28, Foglio 42 Part. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 15, 21, 22, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 46, 48, 49, 76, 77, Foglio 53 Part. 175 a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx a rogito notaio

- **Costituzione di diritti a titolo oneroso (servitù di metanodotto)** riguardante i terreni censiti al Foglio 10 Part. 32 (identificativo attuale part. 95, 96, 97), 25 (identificativo attuale part. 100, 101, 102), 37 Foglio 16 Part. 56 a favore della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a rogito notaio

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Siena il _____ a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro Az. Agr. xxxxxxxxxxxx gravante sugli immobili sopra citati



- **Domanda giudiziale** iscritta a Siena il _____ a favore di xxxxxxxxxxxx
con xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx gravante sulle unità immobiliari in oggetto (annotazione n.
di cancellazione).

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Siena il _____ a favore di
xxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx gravante sugli immobili sopra
citati.

- **Ipoteca volontaria** di Euro
iscritta a Siena

a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (domicilio
ipotecario eletto: xxxxxxxxxxxx) contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx gravante sugli immobili sopra citati.

- **Ipoteca volontaria** di Euro

a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (domicilio ipotecario
eletto: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx e debitore non datore di ipoteca xxxxxxxxxxxx con sede
in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx gravante sugli immobili sopra citati.

- **Ipoteca volontaria** di Euro

a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (domicilio ipotecario eletto:
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e debitore non datore di ipoteca xxxxxxxxxxxx con sede
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx gravante sugli immobili sopra citati (rettifica la nota di iscrizione del
).

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata (preliminare di vendita)** iscritta a Siena il _____
a favore di
xxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx gravante sugli immobili sopra citati.

- **Costituzione di diritti a titolo oneroso (servitù di passaggio)** riguardante il fabbricato censito al
Foglio 33 Part. 128 Sub 20 a favore di xxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxx contro
xxxxxxxxxxxx a rogito notaio



- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata (preliminare di vendita)** iscritta a Siena il
a favore di

xxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxx C.F. xxxxxxxxx per la quota di 1/2 e di xxxxxxxxx nata a
xxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx C.F. xxxxxxxxx per la quota di 1/2 contro xxxxxxxxxxxxxxxx riguardante
gli immobili identificati al Foglio 33 Part 133 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 , 10.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Siena il a favore di
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx contro Soc. xxxxxxxxxxxxgravante sugli immobili
sopra citati.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** di
a favore xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in
xxxxxxxxxxxxx (domicilio ipotecario eletto: xxxxxxxxx) contro Soc. xxxxxxxxxxxx gravante sugli
immobili sopra citati

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Siena il a favore di xxxxx
con sede xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx gravante sugli immobili sopra citati.

11) Sono state acquisite le mappe censuarie per l'identificazione del bene mentre non è stato
rilevato il certificato di destinazione urbanistica considerato che risulta già depositato nel fascicolo
datato 2016 che dalla data di deposito ad oggi non è stata apportata alcuna modifica allo strumento
urbanistico comunale.

12) I fabbricati sono in parte destinati ad abitazioni ed in parte risultano fabbricati strumentali
all'attività agricola. I terreni risultano inseriti nel regolamento urbanistico attuale nelle zone:

- I terreni individuati al C.T. Foglio 10 part. 37, 47 e 48 "Zona E" zone agricole, zona E1 (pianura
inondabile)

- I terreni individuati al C.T. Foglio 10 part. 95, 96 e 97 "Zona E" zone agricole, zona E2 (pianura
asciutta)

- I terreni individuati al C.T. Foglio 10 part. 100, 101 e 102 "Zona E" zone agricole, in parte zona E1
(pianura inondabile) e in parte zona E2 (pianura asciutta)



- I terreni individuati al C.T. Foglio 16 part. 56, 41, 51, 23, 36, 35 e 38 "Zona E" zone agricole, in zona E2 (pianura asciutta)
- I terreni individuati al C.T. Foglio 16 part. 28, 34, 37, 39 e 40 "Zona E" zone agricole, in parte zona E2 (pianura asciutta) e in parte zona E3 (collina coltivata)
- I terreni individuati al C.T. Foglio 16 part. 87, 88, 86, 89, 27, 24, 43, 55, 45, 54, 33, 32, 44, 16 e 126 "Zona E" zone agricole, in zona E3 (collina coltivata)
- I terreni individuati al C.T. Foglio 17 part. 82, 46, 47, 15, 23, 45, 48, 100 e 99 "Zona E" zone agricole, in zona E1 (pianura inondabile)
- I terreni individuati al C.T. Foglio 17 part. 76, 79, 80, 81, 60, 59, 58, 77, 78, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 73, 74, 75, 53, 52, 54, 55, 56, 57, 61, 62 e 63 "Zona E" zone agricole, in zona E2 (pianura asciutta)
- I terreni individuati al C.T. Foglio 17 part. 98 "Zona E" zone agricole, in parte zona E2 (pianura asciutta) e in parte zona E1 (pianura inondabile)
- I terreni individuati al C.T. Foglio 32 part. 4, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 25, 26, 27, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 50, 52, 55, 56, 60, 61, 64, 68, 69, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 118, 119, 120, 121, 126, 127, 128, 146, 148, 183, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 211 e 212 "Zona E" zone agricole, in zona E3 (collina coltivata).
- I terreni individuati al C.T. Foglio 32 part. 3 "Zona E" zone agricole, in parte zona E2 (pianura asciutta) e in parte zona E3 (collina coltivata)
- I terreni individuati al C.T. Foglio 33 part. 43, 54, 60, 74, 89, 92, 12 e 90 "Zona E" zone agricole, in zona E1 (pianura inondabile)
- I terreni individuati al C.T. Foglio 33 part. 16 e 112 "Zona E" zone agricole, in zona E2 (pianura asciutta)
- I terreni individuati al C.T. Foglio 33 part. 21, 29, 33, 87, 101, 102, 105, 106, 107, 108, 109, 128, 133 e 14 "Zona E" zone agricole, in zona E3 (collina coltivata).
- I terreni individuati al C.T. Foglio 33 part. 42, 53, e 73 "Zona E" zone agricole, in parte zona E1 (pianura inondabile) e in parte zona E2 (pianura asciutta)
- I terreni individuati al C.T. Foglio 33 part. 39, 40, 104, 113, 11, 15 e 134 "Zona E" zone agricole, in



parte zona E2 (pianura asciutta) e in parte in zona E3 (collina coltivata)

- I terreni individuati al C.T. Foglio 39 part. 6, 16, 17, 22, 51, 52, 84, 85, 87, 88, 90, 91, 101, 102, 103, 107, 108, 109, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 58, 111, 112, 113, 114, 105, 106, 110,

20 e 33 "Zona E" zone agricole, in zona E3 (collina coltivata)

- I terreni individuati al C.T. Foglio 39 part. 5, 104 e 21 "Zona E" zone agricole, in parte zona E2 (pianura asciutta) e in parte in zona E3 (collina coltivata)

- I terreni individuati al C.T. Foglio 40 part. 55 "Zona E" zone agricole, in zona E4 (aree boscate)

- I terreni individuati al C.T. Foglio 41 part. 56 "Zona E" zone agricole, in parte zona E1 (pianura inondabile) e in parte zona E2 (pianura asciutta)

- I terreni individuati al C.T. Foglio 41 part. 57 e 58 "Zona E" zone agricole, in zona E1 (pianura inondabile)

- I terreni individuati al C.T. Foglio 42 part. 21, 39, 40, 46, 48, 49, 162, 163, 164, 165, 168, 169, 174, 175, 1, 2, 8, 22, 76 e 77 "Zona E" zone agricole, in zona E1 (pianura inondabile)

- I terreni individuati al C.T. Foglio 42 part. 6 e 178 "Zona E" zone agricole, in parte zona E2 (pianura asciutta)

- I terreni individuati al C.T. Foglio 42 part. 12, 7, 13, 5, 160, 161, 173 e 177 "Zona E" zone agricole, in parte zona E1 (pianura inondabile) in parte zona E2 (pianura asciutta)

- I terreni individuati al C.T. Foglio 42 part. 3 "Zona E" zone agricole, in parte zona E2 (pianura asciutta) e in parte E3 (collina coltivata)

- I terreni individuati al C.T. Foglio 53 part. 175 "Zona E" zone agricole, in zona E2 (pianura asciutta).

13) REGOLARITA' URBANISTICHE DEGLI EDIFICI

Dalla verifica presso il comune di Buonconvento è stato riscontrato che:

a) Fabbricati nel nucleo Villa (Villa padronale, Cappella, Granaio, Casa Fattore, officina)

Il nucleo originale risale al 1300, ha subito nei secoli scorsi ampliamenti e trasformazioni, dal 1



marzo 1978 è stato dichiarato di notevole interesse ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089.

In seguito all'accesso agli atti del comune di Buonconvento è stata riscontrata pratica edilizia:

- *pratica n. 7 del 1978* arretramento mediante demolizione e ricostruzione del muro di cinta della Villa e demolizione di annessi agricoli esistenti e spostamento di finestre prospetti nord e sud della Villa.

La Soprintendenza ha espresso parere favorevole limitatamente alle aperture sui prospetti della Villa e sfavorevole per le rimanenti opere, dalla visura della pratica comunale non appare il rilascio di alcuna concessione; nonostante ciò i lavori sono stati eseguiti ugualmente. Il volume dei fabbricati circostanti la Villa denominati granaio e casa del fattore sono stati modificati attraverso la demolizione di alcune porzioni con modifica della cinta muraria.

Si segnala pertanto la realizzazione di opere non autorizzate all'interno di zona vincolata ai sensi della Legge 1089/1939; Dlgs. 42/2004 art. 10 e 11.

Per l'intero compendio immobiliare non si è rilevato il rilascio dell'agibilità.

Dopo quanto sopra esposto si evidenzia una discreta presenza di irregolarità edilizie.

Attualmente l'edificio nel suo complesso non risulta regolare ai sensi della normativa urbanistico-edilizia e risulta difficile affermare se le opere sono sanabili dato che il corretto iter procedurale è la presentazione di sanatoria ai sensi dell'art. 160 legge 42/2004 e la Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio di Siena che dovrà esprimersi in merito e in caso di impossibilità di ripristino andrà a quantificare il danno causato dalle opere eseguite.

La sanatoria, le opere di ripristino, sanzioni, oblazioni e quant'altro necessario a rendere la struttura conforme sotto il profilo urbanistico, comportano dei costi non stimabili a misura ma vengono ipotizzati in percentuale rispetto al valore della struttura con un'incidenza pari al 10%.

b) Rimessa macchine

Dalle verifiche presso il comune di Buonconvento è stato riscontrato che per l'edificio in oggetto risulta presentata pratica edilizia n. 34 del 15/07/1975 per ampliamento rimessa macchine e costruzione reparto imbottigliamento vini, le opere menzionate non risultano realizzate. Non è stata riscontrata la presenza della pratica edilizia della costruzione della rimessa macchine già presente al 1975 per la quale era previsto l'ampliamento; potrebbe essere ipotizzabile antecedentemente al



1967.

c)

Il centro zootecnico, il cui nucleo dall'accesso agli atti si ipotizza ante 1967, è stato trasformato con i seguenti titoli edilizi:

- Pratica edilizia n. 36/75 ampliamento centro zootecnico con costruzione stalle vitelli (non realizzato)

-Pratica edilizia 54/78 costruzione nuovo fienile

- Pratica edilizia 21/80 con concessione n. 55/80 progetto capannone mungitura

- Pratica edilizia 82/82 con concessione n. 18/83 ampliamento fabbricato adibito a ricovero bovini

- Pratica edilizia 20/85 con concessione 15/85 demolizione stalla per bovini in località

e rimontaggio della stessa in località (non realizzato)

- Pratica edilizia 34/86 realizzazione di manufatti agricoli con piano di utilizzazione aziendale (non realizzato)

- Pratica edilizia 95/91 con concessione n. 21/92 modifiche interne alla sala mungitura per la quale è stata rilasciata agibilità in data 11/04/1996

d)

- Pratica edilizia 35/75 costruzione centro zootecnico e ammodernamento del fabbricato esistente con il titolo edilizio sono state autorizzate le tettoie n. 1 e n. 2 (vedi planimetria esplicativa) mentre non è stato rilasciato alcun titolo edilizio per la tettoia n. 3 che pertanto dovrà essere rimossa.

Fabbricati rurali

Il resto degli edifici tutti realizzati ante 1967 non sono stati oggetto di opere di ristrutturazione per le quali fosse stato necessario titolo edilizio.

14) Riscontrata la presenza di abusi edilizi si provvede al deposito di copia cartacea e cd.

15) E' in corso la predisposizione di nuova certificazione energetica per ogni unità immobiliare abitativa e verrà allegata in seguito.



16) E' stato effettuato il primo accesso congiuntamente al custode giudiziario per gli immobili riportati nella procedura rge 15/2016 in data 19 dicembre 2016 e per gli immobili riportati nella procedura rge 184/2018 in data 30 aprile 2019.

17) Il bene oggetto di pignoramento è una vasta azienda agricola ubicata nel comune di Buonconvento costituita dal complesso immobiliare denominato "Villa " e da più corpi di fabbrica, case coloniche, dislocate negli appezzamenti di terreno che costituiscono l'intera unità aziendale.

Il compendio è inserito in ambito territoriale compreso tra il comune di Buonconvento e il comune di Monteroni d'Arbia e più precisamente nella zona del piccolo borgo denominato Ponte d'Arbia la zona è completamente agricola, tipica delle campagne senesi.

Dista circa 2 km da Buonconvento si raggiunge dalla strada che congiunge Buonconvento con Murlo.

TERRENI AGRICOLI

I terreni oggetto di valutazione hanno una estensione di **ha 398.02.10** sono prevalentemente pianeggianti, ad eccezione della zona intorno al podere denominato

La qualità di coltura è esclusivamente seminativo in parte anche irriguo sono infatti presenti quattro invasi per la raccolta di acqua.

Nella superficie complessiva sono incluse tare e resedi che comprendono le aree circostanti i fabbricati, gli argini dei fiumi, le zone di viabilità interna ecc..

L'accesso ai terreni è buono sia dalla strada principale che dalle strade interpoderali interne alla proprietà.

Si tratta di un unico nucleo poderale contiguo ad eccezione della zona boscata censita al Foglio 40 particella 55 che si estende per una superficie complessiva di ha 2.95.90 e del piccolo appezzamento censito al Foglio 53 particella 175 che si estende per una superficie complessiva di ha 00.11.00.

Attualmente sono tutti coltivati dalla proprietà.



FABBRICATI NEL NUCLEO VILLA
1089/1939; Dlgs. 42/2004 art. 10 e 11)

ZONA VINCOLATA AI SENSI DELLA L.



- **Tema:** Vincolo monumentale (Ln.1089/1939; Dlgs 42/2004 artt. 10 e 11) informatizzato secondo le specifiche tecniche approvate con Decreto n. 7227 del 21.11.2003 - Fonte: Regione Toscana, LAMMA, Gennaio 2013
- **Codice Soprintendenza Beni Architettonici:** SI0113
- **Scheda:**
- **Identificativo Bene:**
- **Area:** 9510.07 m²
- **Perimetro:** 421,41 m

VILLA PADRONALE (ex particella 23) Foglio 33 particella 128 sub.4 (abitazione piano terra e primo) sub.5 (abitazione piano secondo e terzo), sub 24-25 (corte esclusiva sub 5) sub.22 (magazzini piano terra) sub.23 (ingresso e scala comune)



Nel medioevo fu una villa al centro di un territorio intensamente coltivato ed appartenne ai nobili Tolomei di Siena, che nel 1314 la donarono allo Spedale di Santa Maria della Scala di Siena: sul prospetto sud-est dell'edificio, sotto la meridiana, c'è uno stemma degli Spedali riuniti di S.Maria della Scala. L'edificio fu adibito a grancia fino al 1504, quando venne venduta dallo Spedale alla famiglia senese dei Petrucci. Intorno alla prima metà del 1700 la villa, insieme agli edifici secondari sorti in varie epoche, raggiunge un aspetto architettonico unitario, che è sostanzialmente quello attuale: alla semplice costruzione medievale rettangolare, spronato alla base in epoca rinascimentale, vengono aggiunti i due corpi avanzati con terrazza sopraelevata. Sul fronte principale, lato nord-ovest, sono incastonati nella facciata numerosi stemmi; sotto la linea di gronda del tetto è riconoscibile una serie di aperture ad arco tamponate, probabilmente un lungo loggiato; sul lato sud-ovest è visibile una apertura ad arco tamponata, con archivolto in conci di pietra squadrati, forse di epoca medievale. Sono stati eseguiti dei restauri nei primi anni di questo secolo tendenti ad eliminare gli interventi settecenteschi. Lo stato di conservazione è buono, poichè la villa viene attualmente utilizzata saltuariamente come abitazione padronale da parte dei proprietari.

Bibliografia: Carli-Civitelli-Pellegrini, "Buonconvento dal'500 all'800", a cura del Circolo Culturale Amici di Buonconvento, Sovicille 1993, pp.143-144.

La villa si erge al centro del parco e l'accesso avviene dal cancello principale posto sul lato sud est è dotata anche di un altri tre ingressi, uno su ciascun lato della villa, con cancelli posti al termine di viali alberati di cipressi e pini domestici. Si sviluppa complessivamente su quattro piani.

La struttura è stata realizzata in pietra tufacea locale mista a laterizio e malta, con solai a travi di legno, correnti e laterizio in alcune stanze si possono apprezzare volte a crociera.

Attualmente è in cattivo stato di manutenzione e inutilizzata, alcune parti risultano inaccessibili per crolli parziali di solai e di tramezzature ed è priva di impianti funzionanti.

Il piano terra era principalmente adibito a cantine si rilevano resti di grandi botti di cemento, e dall'ingresso principale si raggiunge il corpo scala che collega tutti i piani.

Le ex-cantine, i magazzini e l'ingresso comune occupano una superficie utile complessiva di mq 394,50 per una superficie lorda di mq. 433,95 suddivisa in

Ex-Cantine	mq 143,50
Magazzini	mq 168,00
Servizi e accessori	mq 16,00
Ingresso comune	mq 47,00
Vano scala	mq 20,00



Al piano primo è situata una abitazione composta da 15 vani oltre accessori che occupa una superficie utile di mq 418,00 e una superficie lorda di mq. 459,80 suddivisa in

Vani principali n.15	mq 358,50
Servizi e accessori	mq 25,00
Ingresso comune	mq 14,50
Vano scala	mq 20,00
Terrazzi	mq 26,00

A questo piano troviamo una stanza affrescata sia nel soffitto che nelle pareti e una con affreschi nel soffitto, sono le uniche due stanze della villa che riportano finiture di pregio, le altre sono semplicemente pitturate, le zone adibite a bagno presentano finiture degli anni settanta che vanno in contrasto con il luogo originario.

Al piano secondo e terzo è situata una abitazione in villa composta da 20 vani oltre accessori che occupa una superficie utile di mq 580,00 e una superficie lorda di mq. 638,00 suddivisa in:

Vani principali n. 10 p. secondo	mq 223,00
Servizi e accessori p. secondo	mq 32,00
Ingresso p. secondo	mq 13,50
Vano scala p. secondo	mq 20,00
Terrazzi p. secondo	mq 176,00
Vani principali n. 10 p. terzo	mq 227,00
Servizi e accessori p. terzo	mq 23,00
Ingresso p. terzo	mq 21,50
Vano scala p. terzo	mq 20,00

Tutti i vani presentano parti di decadimento strutturale sia nelle pareti che in alcune porzioni di solaio.

Tutti i piani della villa sono collegati da una scala in parte con gradini in travertino e in parte in laterizio.

I pavimenti sono prevalentemente in cotto.

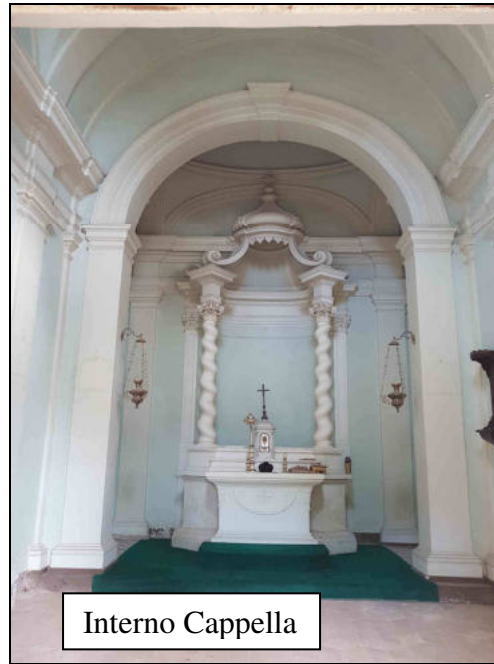
Tutti gli impianti, idrico, elettrico e termico sono tutti inutilizzabili data la loro vetustà.



CAPPELLA (ex particella 27) Foglio 33 particella 128 sub 2



Cappella



Interno Cappella

Una lapide del 1838 così dice: "Questo marmo messo dal C. Carlo De Vecchi a ricordare nei posteri che nel 1741 Mons. Carlo Mari, De Vecchi Vescovo di Chiusi generoso anco del suo rilasciava scud. mill. romani al nipote conte Giuseppe per la creazione della Cappella che dopo tre anni a fine felicemente condusse e nel 25 marzo 1744 dal Piev. di Piana Anto. Franzoni benedetta".

La cappella è in stile tardo barocco ed è in buono stato di conservazione. Lo stesso non si può dire del bel viale di cipressi che dalla cappella e la Villa portava ad una rotonda: il filare di cipressi è infatti stato colpito dalla malattia che ha seccato completamente le piante.

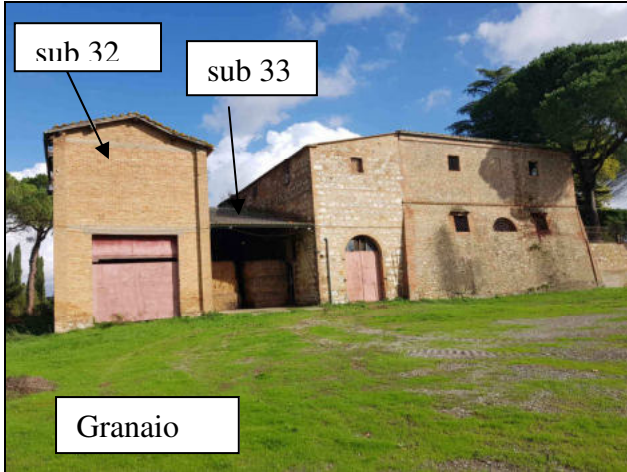
La cappella privata è situata di fronte all'ingresso principale sul lato nord-est della villa di forma rettangolare ha struttura in muratura di mattoni con unico accesso dall'esterno.

Internamente presenta soffitto con finta volta a botte, pareti tinteggiate e altare centrale, sono state realizzate negli anni semplici opere di manutenzione ordinaria attualmente versa in stato di mediocre conservazione presenta infatti infiltrazioni di acqua dal soffitto e abbondante umidità nelle pareti. Si sviluppa su di una superficie utile di mq 45,00 e una superficie lorda di mq. 49.50 suddivisa in

Cappella	mq 45,00
----------	----------



GRANAIO (ex particella 19) Foglio 33 particella 128 sub. 13 (deposito), sub. 20 (ripostiglio-sottoscala), sub 32 (unita' collabente), sub 33 (rimessa agricola)



L'edificio è composto da tre corpi di fabbrica: il primo, di maggior effetto architettonico, è costituito dalla bella rampa gradonata di notevole dimensione di accesso al primo piano del granaio, sotto la quale si trova la limonaia caratterizzata dalle ampie vetrate; il secondo, il granaio, è il corpo di fabbrica principale ed ha il muro con base a scarpa, sul quale si intravedono sotto la vegetazione alcuni stemmi; il terzo corpo, ad ovest, è costituito da un capannone di costruzione recente, utilizzato come rimessa di attrezzi agricoli, fortunatamente invisibile dal cortile interno. L'edificio principale è attualmente utilizzato come magazzino ed è stato oggetto di lavori di manutenzione non sempre consoni alla qualità architettonica dell'edificio; lo stato di conservazione é buono.

Grossa porzione del granaio con una parte di resede interna alle mura è stato venduto dalla società eseguita al sig. xxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con atto di compravendita Rep.

Dalle indagini effettuate ho riscontrato che l'immobile è gravato da vincolo monumentale a favore del Ministero per i beni culturali ai sensi del vigente testo unico in materia di beni culturali (D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42.) E' da evidenziare che nell'atto non è stato riportata la notifica di trasferimento al ministero per i beni culturali. L'articolo 164 D.lgs. 42/2004 così recita: «Le alienazioni, le convenzioni e gli atti giuridici in genere, compiuti contro i divieti stabiliti dalle disposizioni del titolo I della parte II, o senza l'osservanza delle condizioni e le modalità da esse prescritte, sono nulli».



Risulta in proprietà della società esecutata:

- porzione della scala di accesso al piano primo e stessa porzione di sottoscala al piano terra per una superficie pari a mq 27,00 e superficie lorda di 45,00 mq. con altezza interne che vanno da un minimi di mt. 1,50 ad un massimo di 2,60 identificata al sub 20

Ripostiglio/sottoscala	mq 27,00
------------------------	----------

Per la quale si precisa che la porzione di scala è l'unico accesso al piano primo di proprietà del sig. nel cui atto di compravendita vi è stata istituita una servitù perpetua di passaggio.

- deposito/magazzini in mediocre stato di manutenzione

per una superficie pari a mq. 91,00 e superficie lorda di 115,00 mq. con altezza interna di mt 4,35.

Deposito/magazzino	mq 91,00
--------------------	----------

- capannone rimessa attrezzi agricoli identificato al sub. 32 unità collabente per porzioni di solaio di copertura crollate, essendo impossibilitata ad accedere all'interno dell'immobile viene rilevata soltanto la superficie lorda.

Rimessa	mq 270,00
---------	-----------

- tettoia identificata al sub. 33 ubicata tra il deposito/magazzino e la rimessa dall'accesso

Tettoia	mq 162,00
---------	-----------



CASA RURALE (OFFICINA) (ex particella 20) Foglio 33 particella 128 sub 10 (abitazione piano primo), sub 11 (abitazione piano primo), sub 12 (portico comune ai sub 10 e 11), sub 28 (magazzini piano terra), sub 29 (corte esclusiva sub 28), sub 30 (unita' collabente)



L'edificio, presente nel catasto leopoldino alla Sez. N/17, per caratteri stilistici è databile verso la fine del XVIII secolo. Alla fine degli anni '60 è stata operata una ristrutturazione che ha comportato la sostituzione dei materiali originali (la struttura del tetto e dei solai, in travi e travicelli di legno con sovrastanti mezzane di cotto, è stata sostituita con travetti in cemento armato prefabbricati) e la modifica di alcune forature originali. Nel complesso tuttavia l'edificio ha mantenuto la struttura architettonica originaria, caratterizzata dalla partizione mediante lesene in laterizio del prospetto principale est. Lo stato di conservazione è buono.

- Al piano terra sono ubicate le ex-stalle attualmente magazzini identificati al sub 28 e 30 di cui una porzione di edificio presenta un crollo strutturale del solaio di copertura suddiviso in

Magazzino 1	mq 106,50
Magazzino 2	mq 47,50
Magazzino inagibile	mq 113,00
Portico esclusivo	mq 48,00

Dal piano terra attraverso il portico comune si accede alla scala che conduce ai due appartamenti del piano primo.

Entrambe le abitazioni attualmente sono inagibili per inizio di opere di ristrutturazione che poi non hanno avuto seguito. Si rilevano demolizioni di pavimenti e intonaci fatiscenti.



- appartamento 1 identificato al sub. 10 composto da 5,5 vani si sviluppa su di una superficie utile di mq 103,00 e una superficie lorda di mq 130 con altezze interne minime di mt. 2,60 fino ad un'altezza massima di 3.35 e di 4,50 mt. nel vano cucina, suddiviso in

Vani principali n. 5	mq 80,00
Bagno w.c	mq 5,50
Ingresso e corridoi	mq 17,50

- appartamento 2 identificato al sub. 11 composto da 4,5 vani si sviluppa su di una superficie utile di mq 72,00 e una superficie lorda di mq 100 con altezze interne minime di mt 2,65 fino ad un massimo di 4,05 e di 4,50 mt. nel vano cucina, suddiviso in

Vani principali n. 4	mq 60,00
Bagno w.c	mq 4,00
Ingresso e corridoi	mq 8,00

Entrambi gli appartamenti hanno diritto al portico ubicato al piano terra e alla loggia ubicata al piano primo identificati al sub.12 comuni:

portico p.t.	mq 39,50
Loggia p.1	mq 24,50



CASA RURALE (FATTORE) Foglio 33 particella 128 sub 6 (abitazione piano terra e primo), sub 26 (magazzini piano terra), sub 27 (unita' collabente)



L'edificio, che non è rappresentato nel catasto leopoldino del 1819, è costituito da vari corpi di fabbrica, riferibili ad epoche diverse. Quello principale, che originariamente era adibito ad abitazione per il fattore, è leggermente più alto degli altri ed ha un prospetto con finestre incorniciate da architravi e stipiti a rilievo, che lo farebbero datare intorno alla prima metà del XIX secolo. Successivamente, probabilmente verso la fine del secolo scorso, sono stati aggiunti gli altri corpi di fabbrica, caratterizzati dal bel loggiato d'angolo a piano terra. Lateralmente verso est l'edificio termina con una terrazza coperta da tettoia, che si raccorda mediante un passaggio aereo alla villa principale.

Lo stato di conservazione è buono, anche per le opere di manutenzione che sono state compiute.

La casa del fattore si sviluppa complessivamente su due piani, è in mediocre stato di conservazione alcune porzioni di solai di calpestio presentano dei crolli che compromettono l'agibilità delle zone interessate, la maggior parte della struttura è priva di impianti e dove presenti non rispettano le normative vigenti in materia.

E' suddivisa in due unità immobiliari:

- magazzini e rimesse al piano terra censiti al sub 26

Si sviluppano su di una superficie utile complessiva di 264,00 e una superficie lorda 285,00 con altezze interne mt 3,55/4,00 mt.

Magazzini e rimesse agibili	mq 164,00
Magazzini non agibili	mq 100,00



- unità collabente al piano terra censiti al sub 27

Unità collabente	mq 45,00
------------------	----------

- abitazione al piano terra e primo censita al sub. 6 così suddivisa

il piano terra è costituito da 3 locali deposito, portico esclusivo, ingresso e vano scala per accedere al piano primo, si accede al vano scala sia dal portico posto sul retro sia dal fronte principale posto sul lato prospiciente la villa.

il piano primo è costituito da ampio ingresso, tre vani principali, disimpegno e bagno w.c. alcune porzioni, come già evidenziato risultano inagibili. I pavimenti sono in cotto le pareti tinteggiate e gli infissi in legno.

Lo stato di conservazione è mediocre date le scarse opere di manutenzione eseguite.

L'abitazione attualmente agibile si sviluppa su di una superficie utile di mq 181,50 con una superficie lorda di mq 200,00.

Locali deposito p.t.	mq 67,00
Portico p.t.	mq 28,00
Ingresso e vano scala p.t.	mq 49,00
Vani principali n. 3 p.1	mq 102,50
disimpegni p.1	mq 21,50
Bagno w.c. p.1	mq 8,50
Terrazzi p.1	mq 121,00
Porzione abitaz. inagibile p.1	mq 100,00

Intorno alla villa e ai fabbricati circostanti è dislocato un parco di circa ha. 13.00.00 con alberature di pini marittimi e viali di accesso.



**FABBRICATI NEL NUCLEO VILLA ZONA FUORI DAL PERIMETRO DEL VINCOLO AI
SENSI DELLA L. 1089/1939; Dlgs. 42/2004 art. 10 e 11)**

1) **CAPANNONE RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI** (ex particella 20) Foglio 33 particella 128 sub 31



Edificio isolato posto davanti all'ex officina si sviluppa su un unico livello la struttura è stata edificata tra il 1954 e il 1978 (vedi voli aerei) dalle ricerche non ho reperito una data si suppone ante 1967 dato che il comune non ha rilasciato permessi a costruire in merito; ha struttura portante in pilastri e pannelli prefabbricati in c.a., la copertura è in eternit. Internamente non è dotata di impianti e la pavimentazione è in battuto di cemento

Si sviluppa su di una superficie utile di mq 950,00 e una superficie lorda di mq. 1045 con altezze interne che vanno da un minimo di mt 5,30 ad un' altezza massima di mt 5,75 suddivisa in

Rimessa	mq 950,00
---------	-----------



2) **EDIFICIO DENOMINATO PODERE** IDENTIFICATO AL Foglio 33 Particella 133 sub 1 (ingresso e scala ai sub 2,3,4,5,6,7,8,9,10), sub. 2 (uffici piano terra), sub 3 (locale deposito piano terra), sub 4 (locale deposito piano terra), sub 5 (autorimessa piano terra), sub 6 (autorimessa piano terra), sub 7 (autorimessa piano terra), sub 8 (abitazione piano primo), sub 9 (abitazione piano primo), sub 10 (abitazione piano primo), sub 11 (unita' collabente), sub 12 (resede comune ai sub 2,3,4,5,6,7,8,9,10), sub 13 (resede comune ai sub 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11).



L'edificio di vecchia edificazione risulta infatti rappresentato già nel Catasto Leopoldino del 1819, anche se con una sagoma diversa.

La struttura portante è completamente in pietra e mattoni lasciati a facciavista, solai in legno e laterizio e manto di copertura in cotto.

Le tramezzature sono in muratura, gli infissi sia interni che esterni sono in legno ed in cattivo stato di manutenzione.

Al piano terra è suddiviso in:

- UFFICI Foglio 33 particella 133 sub 2

Uffici ubicati al piano terra che occupano una superficie utile di mq 166,70 e una superficie lorda di mq. 214,00 con altezza media di 3,00 mt suddivisa in:



Ufficio	mq 23,50
Ripostiglio	mq 11,50
Ripostiglio	mq 3,30
Disimpegno	mq 12,80
Ufficio	mq 22,20
Ingresso	mq 54,50
Ufficio	mq 38,90

- LOCALE DI DEPOSITO Foglio 33 particella 133 sub 3

Locale di deposito ubicato al piano terra che occupa una superficie utile di mq 4,00 e una superficie lorda di mq. 7,00 con altezza interna minima di 2,15 mt e massima di 2,90 mt suddivisa in:

Locale deposito	mq 4,00
-----------------	---------

- LOCALE DI DEPOSITO Foglio 33 particella 133 sub 4

Locale di deposito ubicato al piano terra che occupa una superficie utile di mq 16,00 e una superficie lorda di mq. 24,00 con altezza interna media di 3,00 mt suddivisa in:

Locale deposito	mq 16,00
-----------------	----------

- AUTORIMESSA Foglio 33 particella 133 sub 5

Autorimessa ubicata al piano terra che occupa una superficie utile di mq 28,00 e una superficie lorda di mq. 36,00 con altezza interna media di 3,00 mt suddivisa in:

Autorimessa	mq 28,00
-------------	----------

- AUTORIMESSA Foglio 33 particella 133 sub 6

Autorimessa ubicata al piano terra che occupa una superficie utile di mq 26,00 e una superficie lorda di mq. 36,00 con altezza interna media di 3,00 mt suddivisa in:

Autorimessa	mq 26,00
-------------	----------



- AUTORIMESSA Foglio 33 particella 133 sub 7

Autorimessa ubicata al piano terra che occupa una superficie utile di mq 34,00 e una superficie lorda di mq. 46,00 con altezza interna media di 3,00 mt suddivisa in:

Autorimessa	mq 34,00
-------------	----------

Al piano primo è suddiviso in:

- ABITAZIONE Foglio 33 particella 133 sub 8

Abitazione ubicata al piano primo che occupa una superficie utile di mq 114,00 e una superficie lorda di mq.146,00 con altezza interna di 3,00 mt suddivisa in

Ingresso	mq 17,20
Soggiorno	mq 25,00
Camera	mq 20,50
Bagno w.c.	mq 5,90
Camera	mq 15,10
Camera	mq 15,50
Cucina	mq 14,80

- ABITAZIONE Foglio 33 particella 133 sub 9

Abitazione ubicata al piano primo che occupa una superficie utile di mq 103,60 e una superficie lorda di mq.130,00 con altezza interna di 3,00 mt suddivisa in

Ingresso	mq 19,30
Cucina-Pranzo	mq 27,40
Camera	mq12,00
Bagno w.c.	mq5,80
Camera	mq 17,40
Soggiorno	mq 21,70



-
- ABITAZIONE Foglio 33 particella 133 sub 10

Abitazione ubicata al piano primo che occupa una superficie utile di mq 82,60 e una superficie lorda di mq.108,00 con altezza interna di 3.00 mt suddivisa in

Ingresso	mq 13,00
Cucina	mq 12,90
Soggiorno	mq 18,70
Camera	mq 17,40
Camera	mq 15,50
Bagno w.c.	mq 5,10

Tutte le unità immobiliari sono in stato di cattivo stato di manutenzione prive di impianto di riscaldamento con impianto elettrico ed idrico sottotraccia di vecchia realizzazione e senza conformità alla normativa vigente.

I pavimenti degli appartamenti e degli uffici sono prevalentemente in graniglia, della autorimesse direttamente in battute di cemento e la tinteggiatura delle pareti è in condizioni obsolete sia per scarsa manutenzione sia per umidità di risalita.



3) **TABACCAIA** Foglio 33 particella 133 sub.11 (unità collabente)



edificio posto nelle immediate vicinanze del capannone agricolo e della casa del fattore lungo la strada di accesso al nucleo della Villa, era adibito all'essiccazione del tabacco. Si sviluppa su due piani ha struttura portante in pietra, si evidenziano crolli soprattutto dei solai di calpestio e in alcune parti del solaio di copertura, per la maggior parte inutilizzata e inagibile. Il manufatto è recuperabile solo attraverso importanti e costosi interventi costruttivi.

Tabaccaia ubicata al piano terra e primo che occupa una superficie coperta di 918 mq con altezza esterna di 7,00 mt suddivisa in:

vani p.t	mq 750,00
Vani p.1	mq 750,00



FABBRICATI RURALI DISLOCATI NELLA PROPRIETA'

1) PODERE

Foglio 32 particella 196



Podere dislocato nella zona nord ovest della proprietà, risulta inagibile e presenta parti strutturali crollate è completamente privo di impianti si sviluppa su due piani con una altezza media esterna di 6,80 mt:

Magazzino p.t.	mq 314,00	h media 3,50
Abitazione p.1	mq 314,00	h media 3,30



2) PODERE

Foglio 32 particella 200 sub 3 e Foglio 16 particella 126 graffati tra

di loro (tettoie), sub 4 (magazzino piano terra), sub 5 (unita' collabente), sub 6 (resede comune a tutti i sub)



Podere dislocato nella zona nord ovest dell'azienda, posto su di un pianoro rialzato rispetto al resto della proprietà da cui si gode una bella vista della vallata. Intorno al podere originario sono state costruite delle strutture finalizzate alla realizzazione di un centro zootecnico costituito da tettoie con struttura portante metallica zincata e copertura in eternit.

Il podere è di vecchia edificazione con struttura portante in portante in pietra, cantonate e ricorsi in mattoni, solai di calpestio e di copertura prevalentemente in legno e laterizio con copertura in tegole e coppi.

Alcune parti strutturali, solai di calpestio e alcune parti del solaio di copertura risultano crollate e l'immobile internamente è quasi completamente inutilizzato e inagibile ad eccezione di una piccola parte al piano terra.

Il manufatto è recuperabile solo attraverso importanti e costosi interventi costruttivi.

Magazzini p.t.	mq 417,00	h media 3,50
Abitazione p.1	mq 417,00	h media 3,00
Magazzino inagibile p.t.	mq 57,00	h media 4,00
Magazzino agibile p.t.	mq 93,00	h media 3,85



Tettoie centro zootecnico costituito da tre tettoie di cui due realizzate con permesso a costruire rilasciato dal comune di Buonconvento ma con diverse misure rispetto al titolo edilizio

Tettoia n.1 p.t. mt 56x8,40	mq 470,00	h media 4,10
Tettoia n.2 p.t. mt 71,40x11,60	mq 828,00	h media 4,35
Tettoia n. 3 p.t. mt 20x12,20	mq 244,00	h media 5,75

Considerato che la tettoia n. 3 dovrà essere smontata si considera ai fini del valore soltanto le tettoie n. 1 e n. 2.



3) PODERE

Foglio 32 particella 27(stalle, fienile, rimessa, tettoie),particella

211(stalle, tettoie), particella 212 (stalla)



Centro zootecnico costituito da dodici corpi di fabbrica e 6 silos costituiti da strutture prefabbricate con elementi portanti e copertura in lastre di eternit.

Il centro attualmente risulta dismesso, viene utilizzato esclusivamente come rimessa macchine e prodotti agricoli è in cattivo stato di manutenzione, si sviluppa complessivamente su di una superficie 8.186,20 mq.

Tettoia n.1 p.t. mt 9.70x80,10	mq 777,00	h media 4,25
Tettoia n.2 p.t. mt 10.60x80,10	mq 849,00	h media 3,90
Tettoia n. 3 p.t. mt 9.70x80,10	mq 777,00	h media 4,25
Tettoia n. 4 p.t. mt 12.60x102,80	mq 1.295,50	h media 4,70 h media 3,45 h media 4,15 h media 4,70
Tettoia n. 5 p.t. mt 20x60,30	mq 1.206,00	h media 7,50
Tettoia n. 6 p.t. mt 9.70x80,10	mq 777,00	h media 4,25
Tettoia n. 7 p.t. mt 10.60x80,10	mq 849,00	h media 3,90
Tettoia n. 8 p.t. mt 9.70x80,10	mq 777,00	h media 4,25
Tettoia n. 9 p.t. mt 16,10x24,10	mq 388,00	h media 6,10
Tettoia n. 10 p.t. mt 6.10x20,10	mq 122,60	h media 7,45
Tettoia n. 11 p.t. mt 8.10x20,10	mq 162,80	h media 4,20
Tettoia n. 12 p.t. mt 6.40x32,70	mq 209,30	h media 3,15



Sono stati realizzati dei collegamenti tra alcuni fabbricati per una superficie complessiva di mq 182,00

La copertura in eternit è in avanzato stato di degrado, presenta vari punti di rottura e si nota la presenza di muschi e licheni, dovrà essere rimossa e il **costo si stima in Euro 300.000,00.**

4) PODERE

Foglio 32 particella 197 (unita' collabente), particella

198 (unita' collabente)



Podere dislocato nella zona nord della proprietà e si sviluppa in parte su un piano ed in parte su due piani per una superficie complessiva di :

Magazzini p.t.	mq 245,00	h media 3,50
Abitazione p. 1	mq 245,00	h media 3,20
Magazzini p.t.	mq 114,00	h media 4,55



5) PODERE

Foglio 32 particella 199 (unita' collabente)



Podere dislocato nella zona est, lungo la strada comunale di _____, si sviluppa su due piani per una superficie di _____

Magazzino p.t.	mq 495,00	h media 3,50
Abitazione p. 1	mq 495,00	h media 3,50

6)PODERE

Foglio 32 particella 194 (unita' collabente)



Podere dislocato nella zona est, lungo la strada comunale di _____, si sviluppa su due piani per una superficie di _____



Magazzini p.t.	mq 293,00	h media 3,40
Abitazione p. 1	mq 293,00	h media 3,00
Soffitta	mq 34,00	h media 2,80

7)PODERE

Foglio 32 particella 195 (unita' collabente)



Podere dislocato nella zona est, lungo la strada comunale di _____, si sviluppa su due piani per una superficie di _____

Magazzini p.t	mq 210,00	h media 3,40
Abitazione p.1	mq 210,00	h media 3,00

18) Considerato che l'intera azienda presenta delle peculiarità importanti sotto il punto di vista storico e data l'elevata suscettività economica dell'intero compendio si ritiene di costituire un unico lotto.

19) L'intero compendio è di proprietà esclusiva della società esecutata.

20) Contratti di locazione

- Contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data _____

Buonconvento P.I. _____ registrato il _____



- Contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data

Firenze P.I. _____ registrato il _____, titoli dichiarati non opponibili alla procedura.

21) Gli immobili non rientrano nella casistica di occupazione da parte di coniugi separati

22) Sono già state depositate relazioni sulla congruità della locazione.

23) Vincoli:

I terreni individuati al C.T. *Foglio 10* part. 37, 47, 48, 100, 101 e 102, *Foglio 17* part. 82, 46, 47, 15, 23, 45, 48, 100, 99 e 98, *Foglio 33* part. 43, 54, 60, 74, 89, 92, 12, 90, 16, 112, 21, 29, 33, 87, 101, 102, 105, 106, 107, 108, 109, 133, 14, 42, 53, 73, 39, 40, 104, 113, 11, 15 e 134, *Foglio 42* part. 21, 39, 40, 46, 48, 49, 162, 163, 164, 165, 168, 169, 174, 175, 1, 2, 8, 22, 76, 77, 12, 7, 13, 5, 160, 161, 173 e 177 vincolo bellezze naturali e distanza dai fiumi (D. Leg.vo 42/2004).

- I terreni individuati al C.T. *Foglio 10* part. 95, 96 e 97, *Foglio 16* part. 35, 38, 34, 37, 39 e 40, *Foglio 17* part. 76, 79, 80, 81, 60, 59, 58, 77, 78, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 73, 74, 75, 53, 52, 54, 55, 56, 57, 61, 62, 63, *Foglio 32* part. 4, 18, 20, 23, 25, 196, 197, 198, 26, 27, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 50, 52, 55, 56, 60, 61, 64, 111, 112, 114, 115, 183, 194, 195, 199, 211, 212 e 3, *Foglio 41* part. 56, 57 e 58, *Foglio 42* part. 6, 178 e 3 vincolo bellezze naturali (D. Leg.vo 42/2004).

- I terreni individuati al C.T. *Foglio 39* part. 6, 16, 17, 22, 51, 52, 84, 85, 87, 88, 90, 91, 101, 102, 103, 107, 108, 109, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 58, 111, 112, 113, 114, 105, 106, 110, 20, 33, 5, 104 e 21 vincolo bellezze naturali in parte (D. Leg.vo 42/2004).

- I terreni individuati al C.T. *Foglio 33* part. 128 vincolo bellezze naturali distanza dai fiumi (D. Leg.vo 42/2004) e in parte vincolo monumentale (L.n. 1089/1039 Dlgs 42/2004 artt.10 e 11).

- I terreni individuati al C.T. *Foglio 40* part. 55 vincolo idrogeologico

- I terreni individuati al C.T. *Foglio 53* part. 175 vincolo distanza dai fiumi (D. Leg.vo 42/2004).

l'intero complesso aziendale rientra nel vincolo sismico classe 3.



24) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Determinazione della superficie commerciale dei terreni:

La ripartizione colturale ottenuta mediante una stima visiva e con sovrapposizione delle foto aeree con arrotondamento risulta essere:

Seminativo	ha 260.00.00
Seminativo irriguo	ha 80.00.00
Parco intorno alla villa	ha 13.00.00
Zona invasi acqua	ha 30.00.00
Tare e resedi	ha 11.95.20
bosco	ha 2.95.90
Appezamento F. 53 p.175	ha 0.11.00

Determinazione della superficie commerciale dei fabbricati:

Per gli immobili oggetto della presente stima la superficie commerciale è data dal 100% della superficie calpestabile, 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne, 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise, 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise, 60% taverne e locali seminterrati abitabili, 35% delle logge 25% dei terrazzi e dei locali accessori (ripostigli, cantine ecc..),

Si precisa che per il calcolo della superficie commerciale nei casi in cui non è stato possibile provvedere ad uno specifico rilievo, verranno considerate le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

Pertanto la superficie commerciale ammonta a:



Villa (sub. 4 , 5, 22, 23) part. 128

Tipologia immobile	Destinazione	Consistenze	Coeff. di ragguglio	Consistenza raggugliata
Villa	Magazzini p.t	mq 184,80	60%	110,88 mq
	Ing./scala/accessori p.t.	mq 91,30	60%	54,78 mq
	Ex-Cantine p.t	mq 157,85	25%	39,46 mq
	Abitazione p. 1	mq 459,80	100%	459,80 mq
	Abitazione p.1 e 2	mq 638,00	100%	638,00 mq
	Terrazzi p.1 e 2	mq 25,00	35%	8,75 mq
		mq 177,00	10%	17,70 mq
Totale superficie commerciale				1.329,50 mq

Cappella (sub.2) part. 128

Tipologia immobile	Destinazione	Consistenze	Coeff. di ragguglio	Consistenza raggugliata
Cappella	Cappella p.t.	mq 49,50	100%	49,50
Totale superficie commerciale mq				49,50

Granaio (sub.13, 20, 32, 33) part. 128

Tipologia immobile	Destinazione	Consistenze	Coeff. di ragguglio	Consistenza raggugliata
Granaio	Ripost. Sottoscala p.t.	mq 30,00	25%	7,50 mq
	Magazzini p.t	mq 100,00	60%	60,00 mq
	Tettoia p.t. (passaggio coperto)	mq 150,00	25%	37,50 mq
Totale superficie commerciale				105,00 mq
	Unità collabente p.t	mq 170,00	h 6,60	1.122,00 mc
	Unità collabente p.t	mq 75,00	h 3.10	232,50 mc
Totale volume mc				1.345,50 mc



Casa rurale (Officina) (sub. 28, 29, 30, 10, 11, 12) part. 128

Tipologia immobile	Destinazione	Consistenze	Coeff. di ragguglio	Consistenza raggugliata
Officina	Magazzini p.t	mq 169,40	60%	101,64 mq
	Portico esclusivo p.t.	mq 25,00	35%	8,75 mq
		mq 27,80	10%	2,78 mq
	Abitazione 1 p. 1	mq 130,00	100%	130,00 mq
	Abitazione 2 p.1	mq 100,00	100%	100,00 mq
	Portico comune p.t.	mq 25,00	35%	8,75 mq
		mq 14,50	10%	1,45 mq
	Loggia comune	mq 24,50	35%	8,57 mq
Totale superficie commerciale				362,00 mq
	Magazzino inagibile	mq 113	hm 4,25	Volume 480,00 mc

Casa rurale (Fattore) (sub. 6, 26, 27) part. 128

Tipologia immobile	Destinazione	Consistenze	Coeff. di ragguglio	Consistenza raggugliata
Fattore	Magazzini p.t.	mq 180,40	60%	108,24 mq
	Locali deposito p.t.	mq 73,70	40%	29,48 mq
		Portico p.t.	mq 25,00	35%
	mq 5,80		10%	0,58 mq
	Abitazione p.1	mq 199,65	100%	199,65 mq
	Terrazzi p.1	mq 25,00	35%	8,75 mq
		mq 96,00	10%	9,60 mq
Totale superficie commerciale				365,00 mq
	Magazzino inagibile	mq 110,00	hm 4,20	462,00 mc
	Abitazione inagibile	mq 110,00	hm 4,15	456,50 mc
	Unità collabente p.t.	Mq 45,00	hm 1,80	81,00 mc
Totale volume mc				999,50 mc



Capannone Rimessa attrezzi agricoli (sub. 31) part. 128

Tipologia immobile	Destinazione	Consistenze	Coeff. di ragguglio	Consistenza raggugliata
Rimessa	Rimessa p.t.	mq 1.028,00	100%	1.028,00 mq
Totale superficie commerciale				1.028,00 mq

Area urbana mq 7.048,00 e resede comune di circa mq 9.700,00 sono compresi nei valori del parco della zona della villa.

Tabaccaia (sub. 11) part. 133

Tipologia immobile	Destinazione	Consistenze	Coeff. di ragguglio	Consistenza raggugliata
Tabaccaia	Tabaccaia p.t.e 1	mq 1.836,00	100%	1.836,00 mq
Totale superficie commerciale				1.836,00 mq

Edificio denominato podere (sub. 2,3,4,5,6,7,8,9,10) part. 133

Tipologia immobile	Destinazione	Consistenze	Coeff. di ragguglio	Consistenza raggugliata
Podere	Uffici e locali acces. p.t	mq 183,37	80%	146,69 mq
	Locali deposito p.t.	mq 22,00	40%	8,80 mq
	Autorimesse p.t	mq 96,80	50%	48,40 mq
	Abitazione p. 1 (sub. 8)	mq 146,00	100%	146,00 mq
	Abitazione p.1 (sub. 9)	mq 130,00	100%	130,00 mq
	Abitazione p.1 (sub.10)	mq 108,00	100%	108,00 mq
Totale superficie commerciale				588,00 mq

Resede comune alla Tabaccaia e al podere di circa mq 3.300,00.

Per le unità collabenti si fa riferimento al volume complessivo di ciascuna unità immobiliare, procedendo a determinate il valore di mercato in condizioni ordinarie e detraendo il costo di trasformazione.



Podere

Tipologia immobile	Destinazione	Consistenze	Altezza media	Volume
Podere	Magazzini p.t.	mq 314,00	hm 3,50	1.099,00 mc
	Abitazione	mq 314,00	hm 3,30	1.036,20 mc
Volume				2 135,00 mc

Podere

Tipologia immobile	Destinazione	Consistenze	Altezza media	Volume
Podere	Magazzini p.t.	mq 93,00	hm 3,85	358,05 mc
		mq 417,00	hm 3,50	1.459,50 mc
		mq 57,00	hm 4,00	228,00 mc
	Abitazione	mq 417,00	hm 3,00	1.251,00 mc
Volume				3.297,00 mc

Tipologia immobile	Destinazione	Consistenze	Altezza media
Centro zootecnico	Tettoia n. 1	mq 470,00	hm 4,10
	Tettoia n. 2	mq 828,00	hm 4,35
Superficie complessiva		mq 1.298,00	

Centro zootecnico

Tipologia immobile	Destinazione	Consistenze	Altezza media
Centro zootecnico	Tettoia n.1	mq 777,00	hm 4,25
	Tettoia n.2	mq 849,00	hm 3,90
	Tettoia n.3	mq 777,00	hm 4,25
	Tettoia n.4	mq 296,50	hm 4,70
		mq 190,00	hm 3,45
		mq 456,00	hm 4,15
		mq 353,00	hm 4,70
	Tettoia n.5	mq 1.206,00	hm 7,50
	Tettoia n.6	mq 777,00	hm 4,25
	Tettoia n.7	mq 849,00	Hm 3,90
	Tettoia n.8	mq 777,00	hm 4,25
Tettoia n.9	mq 388,00	hm 6,10	
Tettoia n.10	mq 122,60	hm 7,45	
Tettoia n.11	mq 162,80	hm 4,20	



	Tettoia n.12	mq 209,30	hm 3,15
Superficie complessiva		mq 8.186,20	

Podere

Tipologia immobile	Destinazione	Consistenze	Altezza media	Volume
Podere	Magazzini p.t.	mq 245,00	hm 3,50	857,50 mc
		mq 114,00	hm 4,55	518,70 mc
	Abitazione	mq 245,00	hm 3,20	784,00 mc
Volume				2.160,00 mc

Podere

Tipologia immobile	Destinazione	Consistenze	Altezza media	Volume
Podere	Magazzini p.t.	mq 495,00	hm 3,80	1.881,00 mc
	Abitazione	mq 495,00	hm 3,20	1.584,00 mc
Volume				3.465,00 mc

Podere

Tipologia immobile	Destinazione	Consistenze	Altezza media	Volume
Podere	Magazzini p.t.	mq 293,00	hm 3,40	996,00 mc
	Abitazione	mq 293,00	hm 3,00	879,00 mc
	Soffitta	mq 34,00	hm 2,80	95,00 mc
Volume				1.970,00 mc

Podere

Tipologia immobile	Destinazione	Consistenze	Altezza media	Volume
Podere	Magazzini p.t.	mq 210,00	hm 3,40	714,00 mc
	Abitazione	mq 210,00	hm 3,00	630,00 mc
Volume				1.344,00 mc



Assegnazione di valore unitario terreni

Per i terreni si sono assunte informazioni sul valore di aziende con caratteristiche analoghe a quelle del compendio in perizia sia presso agenzie che presso uffici di operatori del settore e per una ulteriore verifica sono state consultate le banche dati dell'Agenzia delle entrate, ultimo periodo di riferimento anno 2019.

Considerando le caratteristiche tecniche e i loro livelli qualitativi si ritiene equo attribuire per qualità di coltura i seguenti valori:

1) Valore unitario seminativo irriguo	25.000,00 Euro/ha
2) Valore unitario seminativo	15.000,00 Euro/ha
3) Valore unitario zone invasi	2.500,00 Euro/ha
4) Valore unitario parco	5.000,00 Euro/ha
5) Valore unitario bosco	2.500,00 Euro/ha
6) Valore unitario tare e resedi	1.000,00 Euro/ha

La porzione identificata al Foglio 53 Part. 175 si ritiene che non abbia alcuna incidenza ai fini del valore e pertanto già ricompreso nella stima complessiva.

Determinazione del valore terreni:

qualità terreno	Superficie terreno	Valore unitario	Valore
Seminativo	ha 260.00.00	Euro 15.000,00	Euro 3.900.000,00
Seminativo irriguo	ha 80.00.00	Euro 25.000,00	Euro 2.000.000,00
Parco intorno alla villa	ha 13.00.00	Euro 15.000,00	Euro 195.000,00
Zona invasi acqua	ha 30.00.00	Euro 5.000,00	Euro 150.000,00
Tare e resedi	ha 11.95.20	Euro 1.000,00	Euro 11.952,00
bosco	ha 2.95.90	Euro 2.500,00	Euro 7.397,00
VALORE COMPLESSIVO			Euro 6.264.349,00

Assegnazione di valore unitario fabbricati

Nell' assegnazione del valore di mercato si tiene conto delle peculiarità dell'immobile, la storicità, la tipologia architettonica e la poca disponibilità sul mercato di compendi di tali caratteristiche ma anche del cattivo stato di manutenzione degli immobili oltre che della grossa dimensione aziendale. Le indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari che



operano nel territorio di Buonconvento riferiscono che è difficile rapportare la tipologia del compendio a compravendite simili. La scelta dei valori si basa sulla banca dati quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: BUONCONVENTO

Fascia/zona: Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastrale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L	2,8	4	L
Autorimesse	NORMALE	280	410	L	0,9	1,3	L
Box	NORMALE	370	520	L	1,2	1,6	L
Posti auto coperti	NORMALE	350	485	L	1,1	1,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	240	340	L	0,9	1,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1600	L	3,5	5,1	L

Dopo le valutazioni sopra relazionate e le indagini svolte, tenuto conto dello stato di conservazione in cui si trovano gli immobili, ritengo equo attribuire i seguenti valori:

- Villa storica un valore di 1.500,00 Euro/mq.
- Fabbricati circostanti (officina,casa fattore,granaio
podere) 900,00 Euro/mq.
- porzioni inagibili 150,00 Euro/mc.
- Cappella 1.500,00 Euro/mq
- Tabaccaia 500,00 Euro/mq
- Capannone rimessa agricola 250,00 Euro/mq
- Fabbricati centri zootecnici 120,00 Euro/mq

Del resede se ne è tenuto conto nell'assegnazione del prezzo unitario delle unità immobiliari e nella valutazione del parco.



Determinazione del valore fabbricati:

FABBRICATI NUCLEO VILLA

Tipologia immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
Villa	mq 1.329,50	Euro 1.500,00	Euro 1.994.250,00
Granaio	mq 105,00	Euro 900,00	Euro 94.500,00
Officina	mq 362,00	Euro 900,00	Euro 325.800,00
Casa fattore	mq 365,00	Euro 900,00	Euro 328.500,00
Podere	mq 588,00	Euro 900,00	Euro 529.200,00
Porzioni inagibili	mc 2.825,00	Euro 150,00	Euro 423.750,00
Cappella	mq 49,50	Euro 1.500,00	Euro 74.250,00
Tabaccaia	mq 1.836,00	Euro 500,00	Euro 918.000,00
Capannone agricolo	mq 1.028,00	Euro 250,00	Euro 257.000,00
VALORE COMPLESSIVO			Euro 4.945.250,00

FABBRICATI CENTRI ZOOTECNICI

Tipologia immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
	mq 1.298,00	Euro 120,00	Euro 155.760,00
	mq 8.186,20	Euro 120,00	Euro 982.344,00
VALORE COMPLESSIVO			Euro 1.138.104,00

UNITA' PODERALI

Tipologia immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore
Podere	mc 2.135,00	Euro 150,00	Euro 320.250,00
Podere	mc 3.297,00	Euro 150,00	Euro 494.550,00
Podere	mc 2.160,00	Euro 150,00	Euro 324.000,00
Podere	mc 3.465,00	Euro 150,00	Euro 519.750,00
Podere	mc 1.970,00	Euro 150,00	Euro 295.500,00
Podere I	mc 1.344,00	Euro 150,00	Euro 201.600,00
VALORE COMPLESSIVO			Euro 2.155.650,00



VALORE COMPLESSIVO TERRENI E FABBRICATI

- terreni	Euro 6.264.349,00
- nucleo	Euro 4.945.250,00
- centri zootecnici	Euro 1.138.104,00
- unità poderali	<u>Euro 2.155.650,00</u>
TOTALE	Euro 14.503.353,00

DECURTAZIONI

Al valore complessivo del Lotto devono essere applicate le seguenti riduzioni:

- una riduzione data dalla presenza di irregolarità edilizie e lo smaltimento delle coperture in eternit che è stata stimato complessivamente con un'incidenza pari al 15%.

- riduzione del 10% per le inferiori garanzie civilistiche fornite all'acquirente in sede di vendita pubblica.

- rimozione delle coperture in eternit costo stimato in Euro 300.000,00

Pertanto:

Euro 14.503.353,00 - 25% = 10.877.514,75 - 300.000,00 = 10.577.514

**Pertanto il Valore finale arrotondato del Lotto è di Euro 10.600.000,00
(diecimilioneisecentomila/00)**



Allegati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) foto aeree
- 3) planimetria aziendale
- 4) planimetrie generali centri zootecnici
- 5) Planimetrie catastali delle u.i. presenti presso il catasto presenti e conformi non oggetto di aggiornamento;
- 6) Aggiornamenti planimetrici con procedura Docfa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- 7) Estratti di mappa
- 8) Visura catastale fabbricati e terreni
- 9) Visura camerale.
- 10) Pratica edilizia n. 7 del 1978 riguardante lavori nucleo Villa
- 11) Copia dei verbale di accesso.

Campiglia d'Orcia 30/03/2020

IL TECNICO

Geom. Sabrina Guerrini

