GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 52/2023

RIUNITA ALLA N° 164/2024

****

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

SOSTITUTIVA A QUELLA GIÀ IN ATTI PER RIUNIONE PROCEDURE

ALL'ILL.MA G. E. D.SSA MARTA DELL'UNTO

****

PROMOSSA DA:

NEI CONFRONTI DI:

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

La sottoscritta Geom. Laura Pieroni nata a Sinalunga il 19.03.1969 e residente in Montepulciano via del Poggiolo n° 40, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Siena al n° 907, con studio tecnico in Montepulciano via di San Donato n° 13, nominata come Tecnico Esperto *ex* art. 568 c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Flavio Mennella già nominata come Ausiliario del Giudice nella procedura esecutiva n. 52/2023, successivamente sostituito dalla D.ssa Marta Dell'Unto, per mezzo di giuramento telematico, HA DICHIARATO di non versare in alcuna situazione di incompatibilità in relazione all'incarico affidato e di accettarlo, GIURANDO DI BENE E FEDELMENTE ADEMPIERE ALL'INCARICO CONFERITOLE.

Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento del 27/03/2023 è formato da un fabbricato suddiviso in tre appartamenti a destinazione turistico-ricettiva, piccolo

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

magazzino oltre un'ampia superficie ad uso commerciale ed artigianale, sito nella frazione di Abbadia di Montepulciano (SI) via 2 giugno n. 4/A.
Il pignoramento è stato promosso da

nella sua qualità di

e procura speciale del giorno 11 maggio 2021, in virtù di mutuo fondiario a rogito del notaio Dott. Fabrizio Pantani di Arezzo del giorno 4 agosto 2011 Rep. 133282 – racc. 21999.
Con atto di precetto notificato in data 3 marzo 2022 veniva richiesto alla società debitrice il pagamento della somma complessiva di € 511.412,62 oltre interessi successivi che, a sua volta, la società debitrice proponeva opposizione incardinando dinanzi al Tribunale di Siena il giudizio n. 616/2022 chiedendo la sospensione del titolo esecutivo. Poiché nell'ambito del giudizio il Giudice ha rigettato la richiesta di sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo e in data 5 gennaio 2023 è stato rilasciato certificato di pendenza del citato procedimento di opposizione, ha sottoposto a pignoramento il compendio immobiliare di proprietà

per il diritto di piena proprietà sulle seguenti unità immobiliari site in Montepulciano (SI), censite al Catasto dei Fabbricati del detto Comune nel Foglio 47 particella 534:

- *Sub. 3 categoria A/2 - vani 2,5,*
- *Sub. 4 categoria A/2 - vani 2,5,*
- *Sub. 5 categoria A/2 - vani 3,5,*
- *Sub. 6 categoria C/2 - mq. 25,*
- *Sub. 13-14-15 graffati categoria C/1 - mq. 189,*
- *Sub. 9 - B.C.N.C.*
- *Sub. 12 - B.C.N.C.*

Successivamente al deposito della relazione di stima del compendio immobiliare pignorato il creditore procedente ha esteso il pignoramento anche sui seguenti beni di proprietà della censiti al

Catasto dei Terreni del detto Comune nel Foglio 47:

- *P.lla 508 SEMIN ARBOR di classe 3 Superficie: 1.508 mq*
- *P.lla 507 SEMIN ARBOR di classe 3 Superficie: 1.519 mq*
- *P.lla 529 SEMIN ARBOR di classe 3 Superficie: 1.840 mq*
- *P.lla 530 SEMIN ARBOR di classe 3 Superficie: 3.093 mq*
- *P.lla 532 SEMIN ARBOR di classe 3 Superficie: 161 mq*

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

E censiti al Catasto dei Fabbricati del detto Comune nel Foglio 47 particella 518:

- *Sub. 2 categoria C/2 - mq. 88,*
- *Sub. 3 categoria C/7 - mq. 54,*

L'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti è stata rinviata dapprima al giorno 23 ottobre 2025 alle ore 9:50 e successivamente alla sostituzione del G.E. è stata rinviata al giorno 11 dicembre 2025 ad ore 13,00.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono state così condotte:

- In data *4 novembre 2023* si effettua richiesta dei titoli opponibili all'Agenzia delle Entrate di Montepulciano,
- In data *19 dicembre 2023* viene effettuato il primo sopralluogo sul compendio immobiliare congiuntamente all'I.V.G. quale custode del compendio pignorato,
- In data *9 gennaio 2024* si effettua ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Montepulciano - Ufficio Pubblicità Immobiliare,
- In data *22 gennaio 2024* si effettua primo accesso agli atti comunali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano per la ricerca dei titoli edilizi che hanno interessato l'immobile,
- In data *29 gennaio 2024* si effettua secondo accesso agli atti comunali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano per la ricerca dei titoli edilizi che hanno interessato l'immobile,
- In data *9 febbraio 2024* si effettua quarto accesso agli atti comunali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile con il tecnico preposto,
- In data *10 maggio 2024* viene effettuato un secondo sopralluogo sul compendio immobiliare per ultimare i rilievi del caso,
- In data *25 marzo 2025* viene effettuato il primo sopralluogo sul compendio immobiliare oggetto del secondo pignoramento congiuntamente all'I.V.G. quale custode del compendio pignorato,
- In data *30 luglio 2025* viene effettuato un secondo sopralluogo sul compendio immobiliare oggetto di secondo pignoramento,

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- In data *22 settembre 2025* si effettua accesso agli atti comunali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano per la ricerca dei titoli edilizi che hanno interessato gli immobili oggetto di pignoramento successivo.

Per quanto sopra, eseguite tutte le operazioni necessarie ad acquisire tutti gli elementi ritenuti utili all'espletamento dell'incarico, la scrivente

ESPONE

le risultanze e le conseguenti valutazioni secondo i compiti specifici che seguono cui è tenuto ad eseguire l'esperto estimatore.

QUESITI

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*
Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:
la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) *integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
3) *rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;*
4) *riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì 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); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
5) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
6) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:*
   l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

7) *descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;*

8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) *proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;*
10) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*
11) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico–edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;*
    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 indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;
12) *accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed alleghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a*

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta,

l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) *alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*
14) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*
15) *precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'attestato di prestazione energetica (APE);*
16) *dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a … e censita …, oltre a terreno ubicato a …, censito …; ecc.);

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

17) *determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*
Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.
Nella determinazione del valore di stima il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo
analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

18) *se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:*
verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;
se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) *nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*
20) *nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.*
21) *la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita*

Adempimenti ulteriori

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.
Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile.

Almeno *trenta giorni* prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto:
- estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;
- ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;
invii, entro il termine del *trentesimo giorno* antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori, al debitore (anche se non costituito) ed al custode giudiziario;
ricordi alle parti: che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno *quindici giorni prima*, ad inviare le predette note all'esperto e che, in tal caso, egli interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; che è raccomandato alle parti medesime di depositare nel fascicolo telematico copia delle osservazioni eventualmente formulate e, comunque, *almeno sette giorni prima dell'udienza;*
depositi, *almeno quindici giorni prima dell'udienza* fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:

- la relazione di stima completa degli allegati, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;
- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

3) OPERAZIONI E COMPITI SVOLTI

1. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile*

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.
Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:
la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

La sottoscritta, ricevuto l'incarico, ha preso visione del fascicolo depositato in modalità PCT al fine di verificare la completezza della documentazione prevista dall'art. 567 co. 2 c.p.c..
In particolare è stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della Certificazione Notarile, redatta dalla D.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, in sostituzione della Certificazione Ipotecaria e Catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, nonché della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare.
I dati indicati nell'Atto di Pignoramento sono corrispondenti a quelli risultanti dagli atti catastali.

La PROVENIENZA AL VENTENNIO antecedente alla data della trascrizione dell'Atto di Pignoramento (18/04/2023), vista la Certificazione Notarile e il riscontro presso

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio Prov. di Siena – servizio Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, risulta la seguente:
Alla per il diritto di piena proprietà il compendio immobiliare pignorato è pervenuto:
per Atto di Compravendita del 22/12/2005 Rep. 2173 – Racc. 1074 a rogito del notaio Luca Restaino di Chianciano Terme (SI) e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Siena il giorno 03/01/2006 al 97 R.G. – 84 R.P. da potere di

L'oggetto della compravendita è il terreno censito e descritto al Catasto Terreni del Comune di Montepulciano Foglio di mappa 47 p.lla 493 su parte della quale è stato costruito il compendio immobiliare.
Alla sopra generalizzata, il terreno ove è stato costruito l'immobile d'interesse è pervenuto per Atto di Compravendita del 09/01/1963 Rep. 26218 a rogito del notaio Macar Matteoli di Sinalunga (SI) registrato il giorno 28/01/1963 aln. 817 vol. 122 e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Siena il giorno 04/02/1963 al 340 R.G. – 243 R.P. da potere di

Relativamente al pignoramento integrativo è stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della Certificazione Notarile, redatta dalla D.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), in sostituzione della Certificazione Ipotecaria e Catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, nonché della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare.
I dati indicati nell'Atto di Pignoramento sono corrispondenti a quelli risultanti dagli atti catastali fatta eccezione per la *particella 518 sub. 3* che in seguito a lavori di ristrutturazione è stata soppressa ed originato il sub. 4 (variazione successiva al pignoramento).

Quanto alle p.lle 507 - 508

La PROVENIENZA AL VENTENNIO antecedente alla data della trascrizione dell'Atto di Pignoramento (23/09/2024), vista la Certificazione Notarile e il riscontro presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio Prov. di Siena – servizio Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, risulta la seguente:
Alla soc. per il diritto di piena proprietà il compendio immobiliare pignorato è pervenuto:
per Atto di Compravendita del 22/12/2005 Rep. 2173 – Racc. 1074 a rogito del notaio Luca Restaino di Chianciano Terme (SI) e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Immobiliare di Siena il giorno 03/01/2006 al 97 R.G. – 84 R.P. da potere

L'oggetto della compravendita è il terreno censito e descritto al Catasto Terreni del Comune di Montepulciano Foglio di mappa 47 p.lla 493 su parte della quale è stato costruito il compendio immobiliare.
Alla sopra generalizzata, il terreno ove è stato costruito l'immobile d'interesse è pervenuto per Atto di Compravendita del 09/01/1963 Rep. 26218 a rogito del notaio Macar Matteoli di Sinalunga (SI) registrato il giorno 28/01/1963 aln. 817 vol. 122 e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Siena il giorno 04/02/1963 al 340 R.G. – 243 R.P. da potere di

Quanto alle p.lle 529 – 530 – 532 – 518 sub. 2 518 sub. 3

La PROVENIENZA AL VENTENNIO antecedente alla data della trascrizione dell'Atto di Pignoramento (23/09/2024), vista la Certificazione Notarile e il riscontro presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio Prov. di Siena – servizio Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, risulta la seguente:
Alla per il diritto di piena proprietà il compendio immobiliare pignorato è pervenuto:
per Atto di Compravendita (scrittura privata autenticata) del 05/04/2013 Rep. 62291 – Racc. 19734 a rogito del notaio Maria Patrizia Bersotti di Sinalunga (SI) e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Siena il giorno 17/04/2013 al 1513 R.G. – 1149 R.P. da potere di

L'oggetto della compravendita è un terreno agricolo con sovrastanti annessi rurali censito e descritto al Catasto Terreni del Comune di Montepulciano al Foglio di mappa 47 *p.lla 530* (ex 492/b), *529* (ex 492/a), *532* (ex 492/d) ed al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montepulciano al Foglio di mappa 47 *particella 518 sub. 2* piano T categoria C/2 classe 5 metri quadrati 88 rendita catastale Euro 195,43; *particella 518 sub. 3* piano T categoria C/7 classe unica metri quadrati 54 rendita catastale Euro 75,30, *particella 518 sub. 1* piano T come Bene Comune Non Censibile ai subalterni 2 e 3 (aia).
Alla sopra generalizzata, il terreno ove è stato costruito l'immobile d'interesse è pervenuto per Atto di Compravendita del 09/01/1963 Rep. 26218 a rogito del notaio Macar Matteoli di Sinalunga (SI) registrato il giorno 28/01/1963 aln. 817 vol. 122 e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Siena il giorno 04/02/1963 al 340 R.G. – 243 R.P. da potere di

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Il complesso immobiliare non è dotato di Regolamento Condominiale né di Tabelle Millesimali.

2. *integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

Si allega alla presente relazione:

LOTTO 1

- le planimetrie catastali delle unità immobiliari con elaborato planimetrico ed elenco subalterni; - *(all. 1)*
- le planimetrie allegate agli ultimi titoli autorizzativi (variante finale del 2015 – parte abitativa, del 2016 – parte commerciale -produttiva); - *(all. 2)*
- il titolo di provenienza - Atto di Compravendita del 22/12/2005 Rep. 2173 – Racc. 1074 *(all. 3)*

LOTTO 2

- le planimetrie catastali delle unità immobiliari con elaborato planimetrico ed elenco subalterni; - *(all. 4)*
- le planimetrie allegate agli ultimi titoli autorizzativi (variante finale del 2015 – parte abitativa, del 2016 – parte commerciale -produttiva); - *(all. 5)*
- il titolo di provenienza - Atto di Compravendita del 22/12/2005 Rep. 2173 – Racc. 1074 *(all. 3)* - Atto di Compravendita del 05/04/2013 Rep. 62291 – Racc. 19734 *(all. 6)*

3. *rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;*

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi del Certificato Notarile ricontrollato successivamente dalla sottoscritta con ispezione ordinaria effettuata a nome della società debitrice in data 28/08/2025, *(all. 7)*, il compendio immobiliare pignorato risulta interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate:

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/08/2011 - Registro Particolare 565 Registro Generale 3004
Pubblico ufficiale Dott. Fabrizio Pantani Repertorio 133282/21999 del 04/08/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO su immobili in Montepulciano (SI).
A favore di ed a carico capitale € 400.000,00 ipoteca € 800.000,00 durata 20 anni.
Annotazione a margine n. 446 del 22/10/2013 derivante da erogazione a saldo.

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/04/2023 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 1760
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 699 del 27/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Montepulciano (SI).
A favore di
contro

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/09/2024 - Registro Particolare 3077 Registro Generale 4040
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 2255 del 10/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Montepulciano (SI).
A favore di
contro

VINCOLI TERRITORIALI:

Il compendio immobiliare pignorato insiste su area urbana, ed è inserita nelle UTOE di

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Abbadia – tav. 3 del Piano Operativo vigente – Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 – ambito urbano Città Nuova - zona territoriale omogenea "B" – parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.
L'area non è interessata da vincoli territoriali né ambientali fatta eccezione per il vincolo sismico.

Zona sismica 3	Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti.

VINCOLI SPECIFICI:

Il compendio pignorato non è gravato da VINCOLI derivanti da contratti incidenti sulla ATTITUDINE EDIFICATORIA dello stesso, né da vincoli connessi con il suo carattere STORICO-ARTISTICO o ALBERGHIERO, di INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ, tuttavia si segnala che in seguito a modifiche edilizie consistenti nel cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato, da garage a superficie artigianale annessa all'attività commerciale, per garantire gli standards di parcheggio necessari è stata utilizzata a tale scopo la particella limitrofa (p.lla 508) ed oggetto di pignoramento integrativo.

Il terreno di cui alle particelle 529 – 530 – 532 non è suscettibile di utilizzazione edificatoria in quanto privo di volumetria e di superficie utile lorda, a seguito dell'atto di vendita della volumetria edificabile del terreno stesso ai rogiti Bersotti, Notaio in Sinalunga, in data 8 marzo 2013 Repertorio 62172/19637, registrato a Montepulciano in data 19 marzo 2013 al numero 741 Serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano – in data 20 marzo 2013 numero 855 Registro Particolare.

4. *riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì 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); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Il compendio immobiliare non è parte di condominio.

5. *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Sull'immobile non gravano diritti demaniali, affrancazione o riscatto, non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà che il debitore ha sul bene non deriva dai suddetti titoli.

Sul compendio immobiliare gravano le seguenti servitù attive e passive:
SERVITÙ PERPETUA DI FOGNATURA per le condotte destinate al convogliamento delle acque nere e servitù di passaggio lungo una striscia superficiale larga ml 3,00 con l'obbligo perpetuo del proprietario di lasciarla fuori coltura arborea e di non costruirvi e con il diritto del Comune di Montepulciano di sistemarla a suo piacimento, trascritta a Montepulciano in data 14 marzo 2003 al n. 930 R.P. a favore del Comune di Montepulciano.
SERVITÙ A FAVORE NON AEDIFICANDI sulla particella 461 divisa in subalterni del foglio 47 del Catasto dei Fabbricati e particelle 466 e 493 del Catasto Terreni ed in favore della società debitrice affinché possa costruire il fabbricato d'interesse a distanza inferiore a quelle previste dagli strumenti urbanistici del Comune di Montepulciano, trascritta a Montepulciano in data 3 gennaio 2006 al n. 85 R.P. a favore del Comune di Montepulciano.
SERVITÙ ATTRAVERSAMENTO ACQUEDOTTO sulle particelle 530, 529, 508 del foglio 47 del Catasto dei Fabbricati del Catasto Terreni. Tale servitù risalente probabilmente agli anni '50, evidenziata nella mappa catastale con una riga puntinata, non risulta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano.

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

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

cancelleria civile del tribunale:
l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);
la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

IPOTECA VOLONTARIA di cui alla Trascrizione contro del 09/08/2011 - Registro Particolare 565 Registro Generale 3004 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO su immobili in Montepulciano (SI).
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

N. 2 PIGNORAMENTI IMMOBILIARI su Immobili siti in MONTEPULCIANO (SI)
Costo per la cancellazione: € 294,00 x 2 = € 588,00 (euro cinquecentoottantotto/00).

Dalla consultazione dei registri immobiliari NON risultano domande trascritte, tuttavia si riferisce che in data 16/03/2022 è stato iscritto il procedimento 616/2022 presso il Tribunale di Siena, assegnato alla sezione 1, tra le parti *ATTORE PRINCIPALE* *CONVENUTO PRINCIPALE* avente ad oggetto altri contratti bancari e controversie tra banche ecc., come da certificato pendenza opposizione allegato agli atti della procedura.
Il compendio pignorato NON è oggetto di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile; NON risultano atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, fatto salvo quelli già riportati nel paragrafo "VINCOLI SPECIFICI"; né altri pesi o limitazioni d'uso.
NON sono state riscontrate difformità urbanistico-catastali, fatta eccezione per il sub. 2 della p.lla 518, interessata da alcune modifiche interne non riportate nella planimetria catastale.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

7. *descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;*

LA LOCALITA' – LA ZONA:

Il compendio immobiliare pignorato, è sito nella piccola frazione di Abbadia di Montepulciano, lungo la S.P. 326 di Rapolano che nella parte urbana prende il nome di Via 2 giugno, infatti il compendio si trova al margine dell'area urbana a confine con l'area agricola al numero civico 4/A.

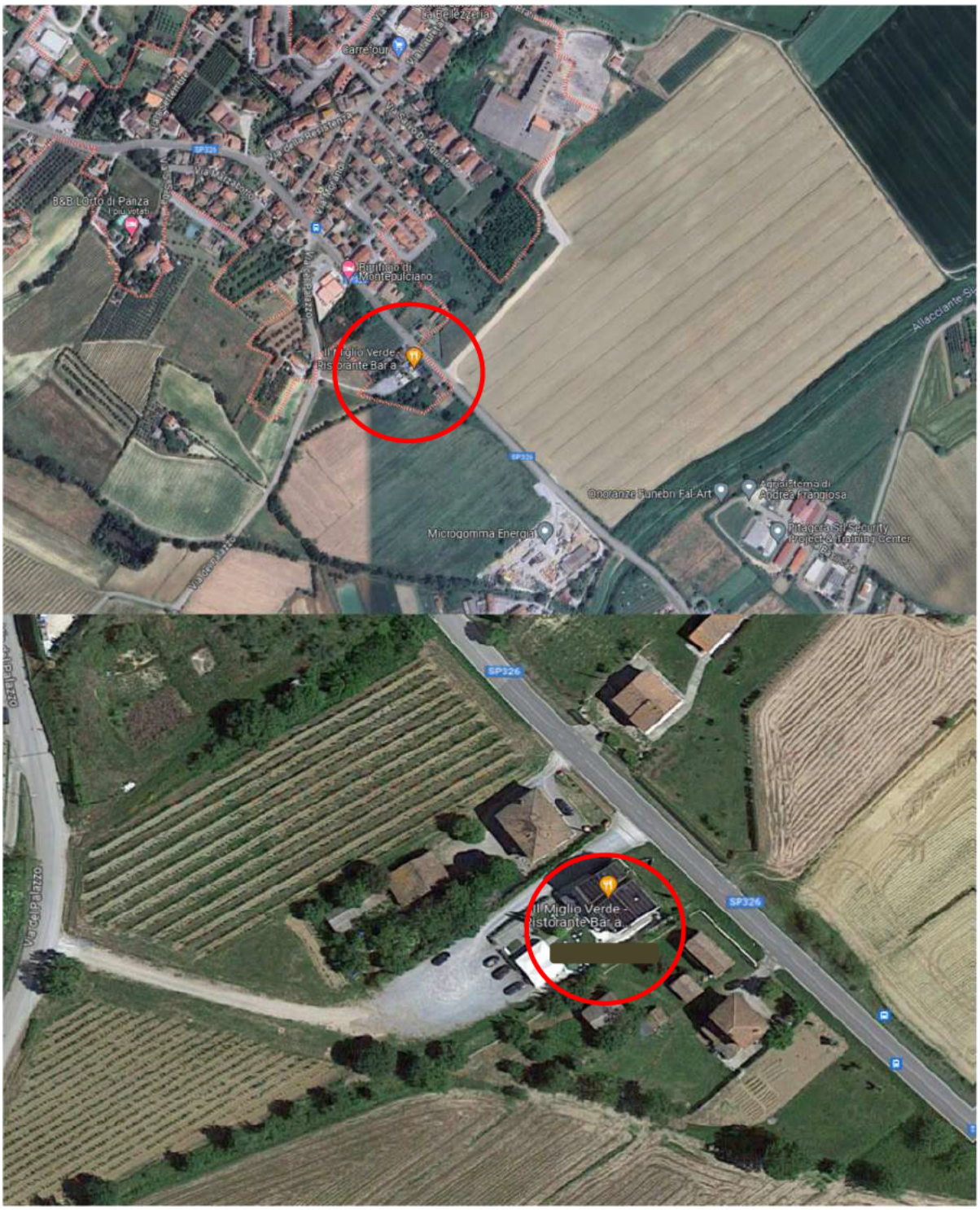
UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO AMBIENTALE E DEL COMPLESSO IMMOBILIARE:

Il contesto ambientale ove è inserito il fabbricato ha le caratteristiche della zona agricola, tuttavia la collocazione a ridosso della strada provinciale, ben trafficata, e la vicinanza della zona artigianale di Gracciano degradano notevolmente il contesto ambientale rendendolo di poco pregio.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO



VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Il fabbricato di cui al pignoramento originario, suddiviso in N. 3 PICCOLI ALLOGGI A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA ED UN MAGAZZINO OLTRE UN AMPIO SPAZIO A DESTINAZIONE COMMERCIALE ED ARTIGIANALE, si sviluppa su due piani oltre al piano seminterrato ed esattamente tutto il piano terra è occupato dall'area commerciale dove attualmente viene esercitata l'attività di ristorazione – pub – birreria ed un piccolo spazio a destinazione artigianale (sala cotta per la produzione della birra). Il piano è collegato da una scala interna al seminterrato dove si sviluppano i locali di produzione della birreria (area artigianale destinata alla fermentazione, locali tecnici, deposito, ecc.).
Al piano primo si sviluppano i tre alloggi ed un magazzino di servizio. Vi si accede dal retro del fabbricato tramite una scala centrale composta da una unica rampa che sbarca su un disimpegno ove sono collocati i quattro portoncini di accesso alle unità immobiliari.
I quattro alloggi, simili tra loro fatta eccezione per uno di maggiore consistenza sono così composti:
SUB. 3 (APP.TO): ingresso posto sul soggiorno, angolo cottura e bagno; dal salone si accede ad una terrazza e tramite una scala a giorno ad un soppalco ove è posta la zona notte che si affaccia sul soggiorno.
SUB. 4 (APP.TO): ingresso posto sul soggiorno, angolo cottura e bagno; dal soggiorno si accede ad una terrazza e tramite una scala a giorno ad un soppalco ove è posta la zona notte che si affaccia sul soggiorno.
SUB. 5 (APP.TO): ingresso posto su un disimpegno da cui si accede al soggiorno con terrazzo, un ripostiglio (utilizzato come camera) con w.c. ad uso esclusivo; dal disimpegno si accede ad un grande soppalco che si affaccia sul soggiorno dove è posta la zona notte, una vasca per l'idromassaggio e bagno.
SUB. 6 (MAGAZZINO): ingresso posto sul vano principale con piccolo w.c. e soppalco al quale si accede tramite una scala a giorno ove è stata realizzata una piccola zona letto. Questo ambiente tramite una porta interna è collegato all'alloggio di cui al sub. 3.
SUB. 13-14-15 GRAFFATI (PORZIONE COMMERCIALE E ARTIGIANALE): nello specifico detta unità immobiliare è così composta: ingresso sulla zona bar dal quale si accede alla cosiddetta "sala cotta" (il locale dove avviene l'ammostatura della birra, ovvero la formazione del mosto mediante la miscelazione della farina di malto ed altri cereali con acqua), alla cucina, servizi e sala somministrazione. Da una scala interna si accede al piano seminterrato dove è collocata la zona fermentazione, locali tecnici propri del birrificio, deposito e locale tecnico di tutto il complesso (sottoscala), ovvero la centrale idrica.
Il piano seminterrato è dotato di due ulteriori ingressi autonomi dall'esterno: uno di tipo pedonale dal resede comune e l'altro di tipo carrabile tramite una rampa.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Al piano terreno, sul retro del fabbricato vi è una "serra solare" ovvero un ambiente con struttura in ferro con pareti e soffitto in vetro arredato con tavoli e sedie per la consumazione delle bevande.
Il fabbricato per tre lati è circondato da resede individuato come Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni della particella 534 (SUB. 12); sul retro è invece collocato il parcheggio per i clienti e un'area sistemata a verde con gazebi e tavolini per le consumazioni all'aperto (p.lla 508).



RIFINITURE:
Le rifiniture di tutto il fabbricato sono di tipo moderno, coerenti con la tipologia del fabbricato, nel dettaglio sono le seguenti:

Pavimentazione in listoni finto legno di colore beige chiaro, piastrelle di monocottura stile cotto per tipologia e colore.
Rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica modera per lo più di formato grande posate "a correre" di colore beige.

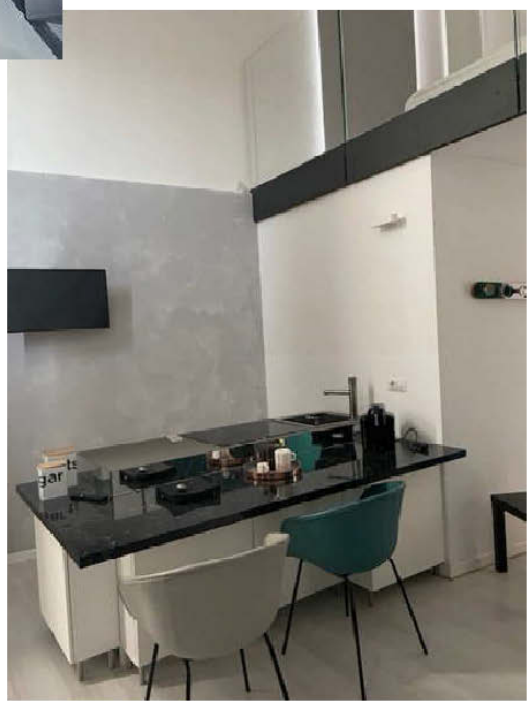
Tinteggiatura dei vari locali realizzata con tempera di colore bianco con qualche inserto grigio scuro.
I *bagni* si presentano in buone condizioni sia per ciò che riguarda la pavimentazione e

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

il rivestimento delle pareti, sia per ciò che riguarda i sanitari che sono in ceramica bianca.
Gli *infissi* sono in metallo di colore grigio scuro.
Le *porte interne e i portoncini d'ingresso* sono di tipo industriale in materiale mdf, di colore grigio chiaro i portoncini, di colore bianco le porte interne.





VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO







VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO





GLI IMPIANTI TECNOLOGICI presenti, sono:
- impianto elettrico,
- impianto idrico,
- impianto termico.

L'impianto termico è generato da pompe di calore alimentate da pannelli fotovoltaici collegati all'impianto elettrico, posti sulla copertura del fabbricato.
Le certificazioni impiantistiche sono allegate all'attestazione di abitabilità depositata agli atti del Comune.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:
Nel suo complesso il fabbricato d'interesse si presenta in buono stato di manutenzione, e conservazione.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

La proprietà si presenta "adeguatamente tutelata e mantenuta in stato di ordinaria conservazione".

CONFINI:

residua proprietà
via 2 giugno, salvi più esatti confini e come meglio in fatto.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE (NETTA) E COMMERCIALE:

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
La determinazione della Superficie Commerciale viene calcolata sulla base dei parametri fissati nel Documento Finale stilato dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare, associazione che vede la presenza di Confindustria Siena - Sezione Immobiliare, FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Collegio Provinciale di Siena, Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena, Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Siena, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena, Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena, il quale fissa le modalità di determinazione dei criteri di calcolo per addivenire alla Superficie Commerciale dell'immobile.
Tale documento è stato redatto tenuto conto delle normative vigenti in materia quali il DPR 138/1998, la Norma UNI 10750:2005 che ha revisionato la UNI 10750:1998, il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e le Circolari dell'Agenzia del Territorio.
Detta modalità si sviluppa nella misurazione esatta della superficie netta di ogni ambiente (vani e/o accessori) incrementati del coefficiente pari al 15% per la determinazione della superficie lorda (ovvero della superficie che tiene conto di tutte le murature interne e del 50% di quelle esterne) opportunamente ragguagliata dagli specifici coefficienti correttivi.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE	COEFFICIENTI			SUP. COMM.LE
PIANO PRIMO E SECONDO - APP.TO - SUB. 3									
CUCINA-SALONE	7,07	x	2,47	+					
	3,16	x	2,05	+					
	0,60	x	0,40	= mq	24,18	15%	100%	mq	27,81
BAGNO	3,24	x	1,71	= mq	5,54	15%	100%	mq	6,37
ZONA LETTO	2,89	x	4,39	-					
	0,75	x	0,80	= mq	12,09	15%	100%	mq	13,90
Totale.....					*41,81*			*mq*	*48,08*
TERRAZZA	5,27	x	1,52	= mq	8,01		15%	mq	1,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....								**MQ**	**49,28**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE	COEFFICIENTI			SUP. COMM.LE
PIANO PRIMO E SECONDO - APP.TO - SUB. 4									
CUCINA-SALONE	6,48	x	3,51	= mq	22,74	15%	100%	mq	26,16
BAGNO	3,52	x	1,12	= mq	3,94	15%	100%	mq	4,53
ZONA LETTO	3,57	x	3,12	= mq	11,14	15%	100%	mq	12,81
Totale.....					*37,83*			*mq*	*43,50*
TERRAZZA	3,75	x	1,52	= mq	5,70		15%	mq	0,86
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....								**MQ**	**44,35**

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE									
UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE	COEFFICIENTI			SUP. COMM.LE
PIANO PRIMO E SECONDO - APP.TO - SUB. 5									
DISIMPEGNO	3,32	x	4,76	+					
	1,94	x	0,92	= mq	17,59	15%	100%	mq	20,23
CUCINA-SALONE	3,75	x	5,67	= mq	21,26	15%	100%	mq	24,45
RIPOSTIGLIO*	3,21	x	3,74	= mq	12,01	15%	100%	mq	13,81
BAGNO	3,40	x	1,82	= mq	6,19	15%	100%	mq	7,12
ZONA LETTO	6,89	x	4,26	= mq	29,35	15%	100%	mq	33,75
BAGNO	3,72	x	1,86	= mq	6,92	15%	100%	mq	7,96
Totale.....					*75,73*			*mq*	*87,09*
TERRAZZA	3,75	x	1,52	= mq	5,70		15%	mq	0,86
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....								**MQ**	**87,94**

* CAMERA

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE									
UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE	COEFFICIENTI			SUP. COMM.LE
PIANO PRIMO E SECONDO -MAGAZZINO* - SUB. 6									
VANO	3,04	x	3,51	= mq	10,67	15%	100%	mq	12,27
W.C.	1,18	x	1,06	= mq	1,25	15%	100%	mq	1,44
VANO SOPPALCO**	3,31	x	3,82	= mq	12,64	15%	100%	mq	14,54
Totale.....					*24,57*			*mq*	*28,25*
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....								**MQ**	**28,25**

* UNITA' IMM.RE COLLEGATA TRAMITE UNA PORTA INTERNA AL SUB. 3 E UTILIZZATA DI FATTO COME SUPERFICIE ABITATIVA

** ZONA LETTO

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE	COEFFICIENTI			SUP. COMM.LE
PIANO TERRA E SEMINTERRATO ATTIVITA' COMM.LE - SUB. 13-14-15									
BAR	7,1	x	4,13	= mq	29,32	15%	100%	mq	33,72
SALA COTTA	3,58	x	3,75	+					
	2,41	x	1,8	= mq	17,76	15%	100%	mq	20,43
DISIMPEGNO	1,83	x	1,25	+		15%	100%		
	3,75	x	1,52	= mq	7,99	15%	100%	mq	9,19
ANTI W.C.	1,08	x	1,75	= mq	1,89	15%	100%	mq	2,17
W.C.	2,36	x	1,72	= mq	4,06	15%	100%	mq	4,67
ANTI W.C.	1,05	x	1,70	= mq	1,79	15%	100%	mq	2,05
W.C.	2,59	x	1,71	= mq	4,43	15%	100%	mq	5,09
CUCINA	3,61	x	5,79	= mq	20,90	15%	100%	mq	24,04
SALA SOMM.NE	11,25	x	4,16	= mq	46,80	15%	100%	mq	53,82
SERRA SOLARE	4,66	x	4,20	= mq	19,57	15%	100%	mq	22,51
sommano.....				mq	154,51			mq	177,69
DISIMPEGNO	1,47	x	0,96	= mq	1,41	15%	100%	mq	1,62
MAGAZZINO	5,33	x	2,78	= mq	14,82	15%	100%	mq	17,04
DISIMPEGNO	1,20	x	1,44	= mq	1,73	15%	100%	mq	1,99
ANTI W.C.	2,72	x	1,56	= mq	4,24	15%	100%	mq	4,88
W.C.	1,63	x	0,98	= mq	1,60	15%	100%	mq	1,84
FERMENTAZIONE	5,51	x	14,00	= mq	77,14	15%	100%	mq	88,71
SOTTOSCALA	1,47	x	3,00	= mq	4,41	15%	100%	mq	5,07
CELLA FREDDA	3,45	x	5,33	= mq	18,39	15%	100%	mq	21,15
CELLA CALDA	3,96	x	5,34	= mq	21,15	15%	100%	mq	24,32
sommano.....				= mq	144,88			mq	166,61
Totale.....					*299,39*			*mq*	*344,30*
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....								**MQ**	**344,30**

RIEPILOGO DATI METRICI:

- SUPERFICIE UTILE SUB. 3: ..... MQ. 41,81
- SUPERFICIE UTILE SUB. 4: ..... MQ. 37,83
- SUPERFICIE UTILE SUB. 5: ..... MQ. 75,73
- SUPERFICIE UTILE SUB. 6: ..... MQ. 24,57
- SUPERFICIE UTILE SUB. 13-14-15: (PORZ. COMM.LE)..... MQ. 136,75

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- SUPERFICIE UTILE SUB. 13-14-15: (PORZ. ARTIGIANALE)..... MQ. 162,64
- SUPERFICIE COMM.LE TURISTICO-RICETTIVA: ..... MQ. 209,82
- SUPERFICIE COMM.LE ARTIGIANALE: ..... MQ. 187,04
- SUPERFICIE COMM.LE PORZ. COMMERCIALE: ..... MQ. 157,26

DATI CATASTALI:

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO:

- FOGLIO 47 - PARTICELLA 534 SUB. 3 Categoria A/2 classe 3 – consistenza 2,5 vani - Rendita € 284,05 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 51 mq. totale escluse aree scoperte 49 mq.
- FOGLIO 47 - PARTICELLA 534 SUB. 4 Categoria A/2 classe 3 – consistenza 2,5 vani - Rendita € 284,05 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 48 mq. totale escluse aree scoperte 46 mq.
- FOGLIO 47 - PARTICELLA 534 SUB. 5 Categoria A/2 classe 3 – consistenza 3,5 vani - Rendita € 397,67 – Zona Censuaria U
- FOGLIO 47 - PARTICELLA 534 SUB. 6 Categoria C/2 classe 6 – consistenza 25 mq - Rendita € 64,56 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 33 mq.
- FOGLIO 47 - PARTICELLA 534 SUB. 13-14-15 GRAFFATI Categoria C/1 classe 1 – consistenza 189 mq - Rendita € 1434,87 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 255 mq.

Intestazione:

Oltre ai seguenti Beni Comini Non Censibili:

- *Sub. 9 - B.C.N.C. ai sub. 3-4-5-6 - scala*
- *Sub. 12 - B.C.N.C. ai sub. 3-4-5-6-13-14-15 - resede*

[redacted]

Le particelle catastali di cui sopra hanno subito le seguenti MUTAZIONI DEI DATI CATASTALI:

FOGLIO 51 - PARTICELLA 534
La particella è stata costituita al Catasto dei Fabbricati in data 09/08/2013 Pratica n.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

SI0082977 in atti dal 09/08/2013 ed associata al Tipo Mappale prot. SI0082975 del 09/08/2013 (n. 82975.1/2013).
La stessa, soppressa come particella intera (Variazione in soppressione del 09/09/2013, pratica n. SI0086543, in atti dal 09/09/2013 – COSTITUZIONE), ha costituito i seguenti immobili: Foglio 47 Particella 534 Subalterno 10, Foglio 47 Particella 534 Subalterno 9, Foglio 47 Particella 534 Subalterno 8, Foglio 47 Particella 534 Subalterno 7, Foglio 47 Particella 534 Subalterno 6, Foglio 47 Particella 534 Subalterno 5, Foglio 47 Particella 534 Subalterno 4, Foglio 47 Particella 534 Subalterno 3, Foglio 47 Particella 534 Subalterno 2, Foglio 47 Particella 534 Subalterno 1.
La dichiarazione di Tipo Mappale presentato il 09/08/2013 per Nuova Costruzione ha:
- costituito i seguenti immobili: Foglio 47 Particella 534
- soppresso i seguenti immobili: Foglio 47 Particella 509
La particella 509 è stata trasferita dal Catasto Terreni ed è stata originata con FRAZIONAMENTO del 28/06/2007 in atti dallo stesso giorno - n. 91982.1/2007. Detta particella deriva dalla p.lla 493.
La particella 493 è stata originata con FRAZIONAMENTO del giorno 09/12/2005 in atti dallo stesso giorno - n. 111495.1/2005. Detta particella deriva dalla p.lla 290.
La particella 290 è stata originata con FRAZIONAMENTO del giorno 21/02/1992 in atti dal giorno 26/02/1992 - n. 18592.3/1992. Detta particella deriva dalla p.lla 90.

Si allegano Visure Catastali storiche delle unità immobiliari *(all. 8)*.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi dell'attuale normativa vigente in materia di Risparmio Energetico si precisa che:
- l'unità immobiliare a destinazione abitativa di cui alla P.LLA 534 *SUB. 3* ricade in CLASSE ENERGETICA "A3" EPgl, nren 61.91 KWh/mq anno, come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. Alfonso Coviello in data 14/05/2024 con validità di dieci anni, ovvero fino al 14/05/2034.
Il codice identificativo attribuito all'A.P.E. è il n. 000167418.
- l'unità immobiliare a destinazione abitativa di cui alla P.LLA 534 *SUB. 4* ricade in CLASSE ENERGETICA "A3" EPgl, nren 53.69 KWh/mq anno, come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 14/05/2024 con validità di dieci anni, ovvero fino al 14/05/2034.
Il codice identificativo attribuito all'A.P.E. è il n. 000167426.
- l'unità immobiliare a destinazione abitativa di cui alla P.LLA 534 *SUB. 5* ricade in

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CLASSE ENERGETICA "A2" EPgl, nren 53.21 KWh/mq anno, come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 14/05/2024 con validità di dieci anni, ovvero fino al 14/05/2034.
Il codice identificativo attribuito all'A.P.E. è il n. 000167431.

- l'unità immobiliare a destinazione commerciale di cui alla P.LLA 534 *SUB. 13-14-15* ricade in CLASSE ENERGETICA "A2" EPgl, nren 75.5 KWh/mq anno, come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 14/05/2024 con validità di dieci anni, ovvero fino al 14/05/2034.
Il codice identificativo attribuito all'A.P.E. è il n. 000167439.
Per il *SUB. 6* essendo una unità immobiliare non abitativa (magazzino) non è previsto tale adempimento.
(all. 9).

L'APE, ai sensi dell'articolo 6, comma 5, del decreto legislativo, ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed ***è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti tecnici in maniera tale da modificare la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare****.*
La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 10 febbraio 2014 e successive modificazioni sono allegati, in originale, in copia cartacea o in formato elettronico, all'APE.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO





VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

COMPENDIO AGRICOLO



Il compendio oggetto di pignoramento integrativo è composto da terreni agricoli e due annessi rurali; è posto al margine dell'abitato di Abbadia di Montepulciano e vi si accede da Via del Palazzo.
I terreni agricoli si estendono complessivamente per una superficie di 00.66.13 e sono coltivati a vigneto, fatta eccezione per la p.lla 508 di mq. 1508 a servizio del fabbricato di cui al pignoramento originario, della striscia di terreno di cui alla p.lla 532 e di parte della p.lla 530.
La giacitura degli stessi è di tipo pianeggiante.
Il vigneto è formato da un impianto realizzato nell'anno 2019 con diritti IGT Toscana

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

insistente sulle p.lle 529, 507 e parte della 530 e copre la superficie di 2.622 mq.
I vitigni impiantati sono per l'80% Sangiovese e 20% Canaiolo.
Circa due anni fa su parte della p.lla 530 è stato impiantato un ulteriore vigneto per una superficie di circa 1.000 mq in assenza di diritti di impianto.



NOTA:
la particella 508 della superficie 1508 mq non si considera nel compendio agricolo perché funzionalmente collegata al compendio di cui al pignoramento originario.
I fabbricati sono formati da N. 1 PICCOLA CANTINA DI RECENTE COSTRUZIONE E DA N. 1 ANNESSO RURALE PLURIUSO.
LA CANTINA rappresentata al catasto alla P.LLA 518 SUB. 4 è composta da un unico ambiente oltre ad un piccolo servizio igienico con antibagno-spogliatoio con accesso diretto dall'esterno.
Il fabbricato è infatti dotato di duplice ingresso: dallo spogliatoio-antibagno e dalla cantina.
La stessa è stata realizzata il luogo di una vecchia tettoia (sub. 3) con i finanziamenti europei Reg. U.E. 1305/2013 – "Pacchetto Giovani" – annualità 2022 – progetto di aiuti avviamento di imprese per giovani agricoltori.



RIFINITURE:
Essendo di recente realizzazione (alcune sistemazioni esterne sono ancora da ultimare) presenta rifiniture moderne e coerenti con la tipologia del fabbricato, nel dettaglio sono le seguenti:
Pavimentazione in resina nella zona cantina ed in ceramica di colore grigio nel servizio igienico e spogliatoio.
Rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica modera di formato grande di colore grigio come la pavimentazione.
Servizio igienico in ottime condizioni con sanitari in ceramica bianca.
Gli *infissi* sono in metallo la porta principale con

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

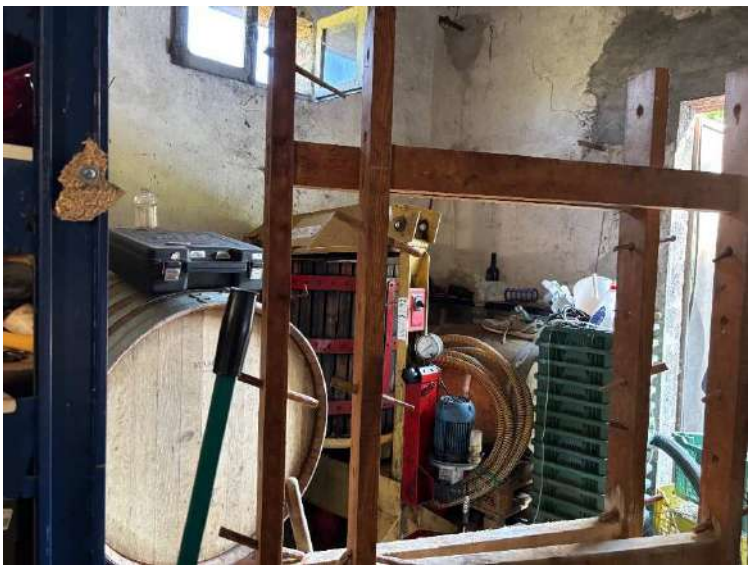
finitura in lamiera tipo "corten", in PVC le finestre.
Le *porte interne* sono di tipo industriale in legno.



GLI IMPIANTI TECNOLOGICI presenti, sono:
- impianto elettrico,
- impianto idrico,
- impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.

Gli impianti sono tutti dotati delle Dichiarazioni di Conformità allegati all'Attestazione di Agibilità.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:
Il fabbricato è nuovo ed è in ottimo stato di manutenzione e conservazione, tuttavia l'esterno necessita di alcune opere di rifinitura, seppur successivamente al sopralluogo è stata realizzata una massicciata con della ghiaia per poter consentire ai mezzi agricoli un transito più agevole al momento della vendemmia.



La proprietà si presenta "adeguatamente tutelata e mantenuta in stato di ordinaria conservazione".

L'ANNESSO PLURIUSO rappresentato al catasto alla P.LLA 518 SUB. 2 è composto da più locali ora utilizzati come sgomberi, prima utilizzati come porcili, conigliere, pollaio ecc.

RIFINITURE:

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Le rifiniture sono obsolete e prive di alcun valore.
GLI IMPIANTI TECNOLOGICI presenti, sono:
- impianto elettrico non a norma di Legge.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:
Il fabbricato versa in condizioni di manutenzione mediocri in quanto non è stato mai mantenuto successivamente alla sua realizzazione.
La proprietà si presenta comunque "adeguatamente tutelata e mantenuta in stato di ordinaria conservazione" in rapporto alla vetustà del fabbricato e nei limiti del suo utilizzo.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE (NETTA) E COMMERCIALE:

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
La determinazione della Superficie Commerciale viene calcolata sulla base dei parametri fissati nel Documento Finale stilato dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare, associazione che vede la presenza di Confindustria Siena - Sezione Immobiliare, FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Collegio Provinciale di Siena, Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena, Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Siena, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena, Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena, il quale fissa le modalità di determinazione dei criteri di calcolo per addivenire alla Superficie Commerciale dell'immobile.
Tale documento è stato redatto tenuto conto delle normative vigenti in materia quali il DPR 138/1998, la Norma UNI 10750:2005 che ha revisionato la UNI 10750:1998, il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e le Circolari dell'Agenzia del Territorio.
Detta modalità si sviluppa nella misurazione esatta della superficie netta di ogni ambiente (vani e/o accessori) incrementati del coefficiente pari al 15% per la determinazione della superficie lorda (ovvero della superficie che tiene conto di tutte le murature interne e del 50% di quelle esterne) opportunamente ragguagliata dagli specifici coefficienti correttivi.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE									
UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE	COEFFICIENTI			SUP. COMM.LE
ANNESSO AD USO DI CANTINA - SUB. 4									
VANO PRINCIPALE	3,90	x	7,45	= mq	29,06	15%	100%	mq	33,41
BAGNO	1,00	x	2,20	= mq	2,20	15%	100%	mq	2,53
ANTIB./SPOGL.	1,00	x	1,60	= mq	1,60	15%	100%	mq	1,84
Totale.....					*32,86*			*mq*	*37,78*
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....								**MQ**	**37,78**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE									
UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE	COEFFICIENTI			SUP. COMM.LE
ANNESSO PLURIUSO - SUB. 2									
CASTRO	3,64	x	1,95	= mq	7,10	15%	100%	mq	8,16
PORCILE	2,45	x	1,67	= mq	4,09	15%	100%	mq	4,71
PORCILE	1,87	x	1,25	= mq	2,34	15%	100%	mq	2,69
POLLAIO	1,87	x	1,10	= mq	2,06	15%	100%	mq	2,37
CONIGLIERA	3,02	x	4,10	= mq	12,38	15%	100%	mq	14,24
FORNO	2,00	x	3,00	= mq	6,00	15%	100%	mq	6,90
RIMESSA ATTREZZI	5,75	x	3,00	= mq	17,25	15%	100%	mq	19,84
MAGAZZINO	4,70	x	4,10	+					
	3,63	x	2,45	= mq	28,16	15%	100%	mq	32,39
CASTRO	3,64	x	1,95	= mq	7,10	15%	100%	mq	8,16
Totale.....					*86,48*			*mq*	*99,45*
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....								**MQ**	**99,45**

RIEPILOGO DATI METRICI:

- SUPERFICIE UTILE SUB. 2: ..... MQ. 86.48
- SUPERFICIE UTILE SUB. 4: ..... MQ. 32,86
- SUPERFICIE COMM.LE AGRICOLA: ..... MQ. 137,23

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CONFINI:
Il compendio sopra descritto confina con: via del Palazzo, residua proprietà salvi più esatti confini e come meglio in fatto.

DATI CATASTALI:

AL CATASTO DEI TERRENI DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO:
- F. 47 – P.LLA 507 SEMIN ARBOR classe 3 –Sup. 00.15.19 R.D. € 5,10 – R.A. € 3,53
- F. 47 – P.LLA 529 SEMIN ARBOR classe 3 –Sup. 00.18.40 R.D. € 6,18 – R.A. € 4,28
- F. 47 – P.LLA 530 SEMIN ARBOR classe 3 –Sup. 00.30.93 R.D. € 10,38 – R.A. € 10,19
- F. 47 – P.LLA 532 SEMIN ARBOR classe 3 –Sup. 00.01.61 R.D. € 0,54 – R.A. € 0,37

Intestazione:

- F. 47 – P.lla 508 semin arbor classe 3 –Sup. 00.15.08 R.D. € 5,06 – R.A. € 3,50

Intestazione:

[redacted]

Le particelle catastali di cui sopra hanno subito le seguenti MUTAZIONI DEI DATI CATASTALI:

FOGLIO 47 - PARTICELLA 507
La particella deriva dalla particella d'impianto 90.
Con FRAZIONAMENTO del 21/02/1992 in atti dal 26/02/1992 (n. 18592.3/1992) la p.lla 90 da origine alla p.lla 290.
Con FRAZIONAMENTO del 09/12/2005 Pratica n. SI0111495 in atti dal 09/12/2005 (n. 111495.1/2005) la p.lla 290 da origine alla p.lla 493.
Con FRAZIONAMENTO del 28/06/2007 Pratica n. SI0091982 in atti dal 28/06/2007

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

(n. 91982.1/2007) la p.lla 493 da origine alla **p.lla 507.**

FOGLIO 47 - PARTICELLA 508

La particella deriva dalla particella d'impianto 90.
Con FRAZIONAMENTO del 21/02/1992 in atti dal 26/02/1992 (n. 18592.3/1992) la p.lla 90 da origine alla p.lla 290.
Con FRAZIONAMENTO del 09/12/2005 Pratica n. SI0111495 in atti dal 09/12/2005 (n. 111495.1/2005) la p.lla 290 da origine alla p.lla 493.
Con FRAZIONAMENTO del 28/06/2007 Pratica n. SI0091982 in atti dal 28/06/2007 (n. 91982.1/2007) la p.lla 493 da origine alla **p.lla 508.**

FOGLIO 47 - PARTICELLA 529

La particella deriva dalla particella d'impianto 90.
Con FRAZIONAMENTO del 21/02/1992 in atti dal 26/02/1992 (n. 18592.3/1992) la p.lla 90 da origine alla p.lla 290.
Con FRAZIONAMENTO del 09/12/2005 Pratica n. SI0111495 in atti dal 09/12/2005 (n. 111495.1/2005) la p.lla 290 da origine alla p.lla 492.
Con FRAZIONAMENTO del 29/04/2011 Pratica n. SI0074150 in atti dal 29/04/2011presentato il 28/04/2011 (n. 74150.1/2011) la p.lla 492 da origine alla **p.lla 529.**

FOGLIO 47 - PARTICELLA 530

La particella deriva dalla particella d'impianto 90.
Con FRAZIONAMENTO del 21/02/1992 in atti dal 26/02/1992 (n. 18592.3/1992) la p.lla 90 da origine alla p.lla 290.
Con FRAZIONAMENTO del 09/12/2005 Pratica n. SI0111495 in atti dal 09/12/2005 (n. 111495.1/2005) la p.lla 290 da origine alla p.lla 492.
Con FRAZIONAMENTO del 29/04/2011 Pratica n. SI0074150 in atti dal 29/04/2011presentato il 28/04/2011 (n. 74150.1/2011) la p.lla 492 da origine alla **p.lla 530**.

FOGLIO 47 - PARTICELLA 532

La particella deriva dalla particella d'impianto 90.
Con FRAZIONAMENTO del 21/02/1992 in atti dal 26/02/1992 (n. 18592.3/1992) la p.lla 90 da origine alla p.lla 290.
Con FRAZIONAMENTO del 09/12/2005 Pratica n. SI0111495 in atti dal 09/12/2005 (n. 111495.1/2005) la p.lla 290 da origine alla p.lla 492.
Con FRAZIONAMENTO del 29/04/2011 Pratica n. SI0074150 in atti dal

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

29/04/2011presentato il 28/04/2011 (n. 74150.1/2011) la p.lla 492 da origine alla **p.lla 532**.

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO:

- FOGLIO 47 - PARTICELLA 518 SUB. 2 Categoria C/2 classe 5 – consistenza 88 mq - Rendita € 195,43 – Zona Censuaria U – Dati di superficie: totale 107 mq. **Annotazione di immobile:** DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. SI0056783 DEL 04/07/2012
- FOGLIO 47 - PARTICELLA 518 SUB. 4 Categoria C/2 classe 6 – consistenza 33 mq - Rendita € 85,22 – Zona Censuaria U – Dati di superficie: totale 39 mq.

Intestazione:

Oltre ai seguenti Beni Comini Non Censibili:

- *Sub. 1 - B.C.N.C. ai sub. 2 - 4 resede*

[redacted]).

Le particelle catastali di cui sopra hanno subito le seguenti MUTAZIONI DEI DATI CATASTALI:

FOGLIO 47 - PARTICELLA 518 SUB. 2
La particella è stata costituita come tettoia al Catasto dei Fabbricati in data 26/10/2009 con sub. 3; successivamente, a seguito di parziale demolizione, ristrutturazione e ampliamento, in data 20/12/2024 ha subito la modifica del subalterno. (rif. Pratica n. SI0132732).
FOGLIO 47 - PARTICELLA 518 SUB. 4
La particella è stata costituita al Catasto dei Fabbricati in data 26/10/2009 e non ha avuto mutazione dei dati catastali,

Si allegano Visure Catastali storiche delle unità immobiliari *(all. 10)*.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi dell'attuale normativa vigente in materia di Risparmio Energetico si precisa che l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è obbligatorio per gli annessi rurali se sono privi di impianti di climatizzazione e non destinati a una permanenza prolungata di persone, in base al Decreto Legislativo 192/2005.

8. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
   se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
   se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

I dati catastali e la descrizione riportata nell'atto di pignoramento identificano esattamente il compendio immobiliare in esame; nel pignoramento in estensione l'attuale sub. 4 viene indicato con l'originario sub. 3 in quanto antecedente alla variazione catastale che l'unità immobiliare ha subito.

9. *proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*

La proprietà risulta tutta accatastata con planimetrie corrispondenti allo stato accertato al sopralluogo fatta eccezione per il collegamento tra i sub. 3 e 6 della p.lla 534 che dovrà essere tolto.
Si riscontrano difformità catastali anche sulla p.lla 518 sub. 2 relative a modifiche interne effettuate in assenza di titolo edilizio che dovranno però essere ripristinate.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il compendio immobiliare pignorato composto da fabbricati (p.lla 518, 534 e parte della 508) insiste su area urbana, ed è inserita nelle UTOE di Abbadia – tav. 3 del Piano Operativo vigente – Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 – ambito urbano Città Nuova - zona territoriale omogenea "B" – parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.
Ai fabbricati è stata attribuita la classe di valore 4.
Sugli edifici di questa classe possono essere effettuati gli interventi di cui all'art. 25 delle N.T.A. del Piano Operativo Vigente sotto riportato.
I terreni insistono invece su area rurale.
Si allega CDU per i terreni *(all. 11)*.

Art. 25 Interventi ammessi per gli edifici c4

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c4 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali gli interventi possono comportare la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari e che possono comportare anche modifiche dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali, oltre che, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal successivo comma 3, l'ampliamento dell'edificio esistente.
2. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c4, in aggiunta a quanto previsto per la classe c3, sono consentiti: - consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale e fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio, ai fini dell'adeguamento strutturale del fabbricato al rispetto dei criteri antisismici; - le modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, comprese le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di materiali e tecniche diverse da quelle esistenti; - la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate; - le modifiche dei prospetti; è altresì ammessa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime - la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salvi minimi adeguamenti per la costituzione dei requisiti igienico sanitari o di distanza e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

antisismica; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e al complessivo miglioramento della qualità architettonica dell'organismo edilizio; - gli interventi pertinenziali di cui al successivo articolo 26.

3. Ad esclusione degli edifici e dei complessi edilizi individuati con la sigla c4*, dove non sono consentiti, per gli edifici e complessi edilizi classificati c4 sono consentiti, nel caso di edifici a destinazione residenziale e a condizione che non abbiano già beneficiato di ampliamenti con il precedente Regolamento Urbanistico, i seguenti interventi alternativi e non cumulabili che comportano la realizzazione di addizioni volumetriche al di fuori della sagoma esistente:

   a) la soprelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 1,00 ml., per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari a: - 2,70 ml., anche al fine di renderlo abitabile; - 2,40 ml. anche al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali. Tali soprelevazioni sono consentite purché non modifichino la tipologia del tetto e riguardino l'intera copertura dell'edificio; 26

   b) negli edifici residenziali con giardino, per le unità immobiliari comunque dotate di resede, ampliamenti volumetrici verso spazi liberi pertinenziali, fino ad un massimo di 25 mq. di SE per unità abitativa esistente alla data di adozione del presente PO, che non si possono sommare ai 15 mq della classe c3. Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento e essere comunque l'esito di una riqualificazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui; l'altezza massima di tali addizioni è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti. Gli ampliamenti devono uniformarsi alle caratteristiche del contesto di appartenenza e pertanto: - per gli edifici posti nel territorio rurale, le addizioni potranno riferirsi agli organismi tradizionali o tipicizzati, oppure proporre un linguaggio contemporaneo, con materiali innovativi che sappiano integrarsi in quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza con il contesto rurale, finalizzando l'intervento a riqualificare o creare nuovi paesaggi di qualità; - per gli edifici posti all'interno del territorio urbanizzato, mantenere un'adeguata omogeneità rispetto alla posizione ed agli allineamenti delle costruzioni all'interno del lotto in relazione con il tessuto esistente; gli interventi dovranno porre attenzione alla relazione con la viabilità, nei sistemi di recinzione e nella sistemazione delle pertinenze. In caso di addizioni volumetriche non si possono realizzare gli interventi pertinenziali e viceversa.

   c) All'interno dei centri urbani, per gli edifici ad un solo piano abitabile fuori terra, è ammessa la soprelevazione, allo scopo di realizzare un nuovo piano abitabile, fino ad una altezza massima in gronda pari a m 7,50, e nel rispetto delle seguenti condizioni: - l'intervento deve essere limitato all'edificio principale, senza interessare i volumi secondari e non deve comportare l'aumento della superficie coperta; - l'intervento deve comportare la formazione di non più di una unità immobiliare aggiuntiva;

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Gli interventi di addizione di cui alle lettere a), b) e c) sono alternativi agli interventi pertinenziali, di cui al successivo art. 26.

4. Per glie edifici specialistici destinati ad attività economiche sono consentite le seguenti addizioni volumetriche, con obbligo di mantenimento della destinazione d'uso decennale registrato e trascritto:
   - per gli edifici in ambito urbano con destinazione d'uso ad attività commerciali al dettaglio, ad attività direzionali e di servizio, ad attività turistico-ricettive o con destinazione d'uso mista (comprendente destinazioni quali: attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici, attrezzature di servizio pubbliche e residenza), sono ammessi interventi comportanti addizione volumetrica con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, con un'altezza massima di 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.
   - per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi localizzati nelle aree urbane è ammesso l'incremento della SE entro un Rapporto di Copertura massimo complessivo risultante massimo del 60%, anche con addizione volumetrica, con un'altezza massima di 10,50 ml. Nel caso di incremento della SE superiore al 20% di quella esistente dovranno essere garantiti:
     - l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, con almeno una classe superiore a quelle obbligatorie per legge;
     - il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;
     - il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SE
   - per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali localizzati nel territorio rurale è ammesso l'incremento del 5% del Rapporto di Copertura esistente, anche con determinazione di nuova SE.
5. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione di eventuali interventi di addizione volumetrica gli edifici saranno da considerare in classe c3 senza possibilità di ulteriori addizioni volumetriche

11. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico–edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia*

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

CONFORMITA' URBANISTICA:

Il compendio immobiliare ad uso turistico-ricettivo, artigianale e commerciale è stato edificato ed ultimato con i seguenti titoli abilitativi:

- PERMESSO DI COSTRUZIONE N. **36/2008** – PRAT. SUAP 3890 E SUCCESSIVA **VARIANTE N. 68/2009** – PROVVEDIMENTO UNICO S.U.A.P. N. 87/09 PER COSTRUZIONE DI FABBRICATO PER APPARTAMENTI AD USO TURISTICO-RICETTIVO E SERVIZI (INIZIO LAVORI DEL 21/09/2009 PROT. 21732 DEL 22/09/2009).
- FINE LAVORI P.D.C. N. 36/2008 E VARIANTE N. 68/2009 DEL 19/09/2013 E VARIANTE FINALE
- ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' DEL 19/09/2013
- D.I.A. N. **31/2010** PROT. 3766/2010 PER INSTALLAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO SOSTITUITA DALLA SUCCESSIVA D.I.A. N. **20234/2010** PROT. 30651/2010 (INIZIO LAVORI DEL 30/12/2010 PROT. 30651 DEL 29/12/2010). -
- D.I.A. N. **66/2011** PROT. 2225 DEL 24/02/2011 PER REALIZZAZIONE DI SERRA BIOCLIMATICA
- S.C.I.A. N. **64/2014** PER MODIFICA APERTURA PASSO CARRABILE E RECINZIONE
- S.C.I.A. N. **126/2014** PER OPERE A COMPLETAMENTO P.D.C. N. 68/2009 PRATICA SUAP N. 5786 SUB. 2 E D.I.A. N. 66/2011, PRATICA SUAP N. 5562
- FINE LAVORI S.C.I.A. N. 126/2014 DEL 27/10/2015 E VARIANTE FINALE – PRATICA SUAP 1252-2015
- PERMESSO DI COSTRUZIONE IN SANATORIA N. **10/2014** – PROT. N. 322 DEL 07/01/2014 PRATICA N. PE - 2 – 2014 PER ATTESTAZIONE DI

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

CONFORMITA' IN SANATORIA ART. 140 L.R. 1/2005 PER OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA' DALLE CONCESSIONI EDILIZIE - PRAT. SUAP 5786.

- S.C.I.A. N. **5/2016** PRATICA SUAP N. 30/2016 PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CONTESTUALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

- FINE LAVORI S.C.I.A. N. 5/2016 DEL 29/06/2016 E VARIANTE FINALE
- ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' DEL 29/06/2016 RELATIVA ALLA S.C.I.A. N. 5/2016

Per i titoli edilizi relativi all'impianto fotovoltaico non è stata reperita la comunicazione di Fine Lavori.

DIFFORMITA'

Dal riscontro dello stato dei luoghi con i titoli sopra riportati la proprietà risulta conforme con le planimetrie di cui alle Varianti Finali allegate alla Fine Lavori della SCIA n. 126/2014 e della n. 5/2016 fatta eccezione delle seguenti difformità riscontrate:

- Tra i sub. 3 e 6 è stata riscontrata una porta di collegamento interna non autorizzata che dovrà essere chiusa oppure sanata. Visto lo stato dei luoghi si consiglia la chiusura e ripristinare la destinazione di magazzino (superficie accessoria all'attività turistico-ricettiva),
- Al piano seminterrato risulta autorizzata a destinazione artigianale-produttiva solo una parte del piano, mentre una porzione risulta con destinazione turistico-ricettivo (superficie accessoria - garage). Il cambio di destinazione potrà essere effettuato fermo restando garantire a tutto il compendio immobiliare gli standards di parcheggio che verrebbero tolti.

Il compendio immobiliare ad uso agricolo, formato da n. 2 annessi rurali, è stato edificato ed ultimato con i seguenti titoli abilitativi:

CANTINA:

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (LEGGE 47/85) **N. 2595 DEL 26/01/1993** PER COSTRUZIONE DI ANNESSO RURALE AD USO FIENILE

- S.C.I.A. ALTERNATIVA AL P.DI C. N. **176/2023** DEL 27/12/2023 PER OPERE DI RITRUTTURAZIONE ANNESSO AGRICOLO PRATICA SUAP N. SUAP-3156-2023

- FINE LAVORI PROT. [redacted]-24122024 DEL 24/12/2024

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- DEPOSITO STATO FINALE DELL'OPERA ART. 143 C. 3 L.R. 65/2014 DEL 24/12/2024 IDENTIFICATIVO PRATICA SUAP: [redacted]-24122024-1109
- ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' DEL 27/12/2024 – IDENTIFICATIVO PRATICA SUAP: [redacted]-27122024-1520

ANNESSO PLURIUSO:

- LICENZA EDILIZIA **N. 218 DEL 22/10/1965** PER COSTRUZIONE DI ANNESSO RURALE
- ART. 48 LEGGE 47/85 PER OPERE INTERNE REALIZZATE NELL'ANNO 1965 (ALL'ATTO DELLA COSTRUZIONE)
- C.E. IN SANATORIA (LEGGE 47/85) **N. 2594 DEL 26/01/1993** PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA AI PROSPETTI

DIFFORMITA'

Dal riscontro dello stato dei luoghi l'annesso agricolo ad uso di cantina è conforme al progetto di cui alla variante finale depositata, relativamente all'altro annesso agricolo sono state riscontrate alcune difformità rispetto ai titoli sopra riportati, in particolare si riscontrano le seguenti difformità:

- Tamponatura di un castro,
- Demolizione di un tramezzo divisorio tra due porcili
- Realizzazione di apertura tra un locale ad uso magazzino e due porcili.

Tenuto conto delle condizioni manutentive e strutturali dell'annesso, considerata la tipologia delle modifiche effettuate (apertura su muratura portante soggetta a deposito del progetto strutturale) si consiglia il ripristino dello stato autorizzato.

12. *accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al*

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

La proprietà di cui al pignoramento originario attualmente è tutta a disposizione della società esecutata compresa la parte commerciale ed artigianale (piano terreno e seminterrato) occupata inizialmente in difetto di titolo dalla
La proprietà relativa al pignoramento integrativo, fatta eccezione per il terreno di cui alla particella 508 (adiacente al fabbricato principale già pignorato nell'esecuzione originaria) e 532 (adiacente alla cantina pignorata nella presente esecuzione riunita) a disposizione della società debitrice, è ceduta in locazione
dove ha iniziato la propria attività agraria anche grazie a finanziamenti regionali per il primo insediamento agricolo e per la ristrutturazione degli annessi per la realizzazione di cantina vinicola, incluso lo smaltimento dei rifiuti speciali presenti costituiti da tettoia in amianto.
Il contratto di locazione in essere è stato Registrato a Montepulciano il 14 dicembre 2023 al n. 7120, con canone di euro 250,00 da corrispondersi "in forma posticipata e con scadenza al giorno 31/12/2029 *(all. 12)*.

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE:

FABBRICATO PRINCIPALE A DESTINAZIONE COMMERCIALE E ARTIGIANALE:
Considerati i Valori OMI abbiamo che per gli immobili a destinazione commerciale ed artigianale il Valore di Locazione nella frazione di Abbadia di Montepulciano è compreso nella fascia variabile da un min. 2,50 €/mq per mese fino ad un max. 3,40 €/mq per le

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

superfici a destinazione commerciale, mentre per le superfici a destinazione produttiva è compreso nella fascia variabile da un min. 1,00 €/mq per mese fino ad un max. 1,50 €/mq per mese di superficie lorda ed in normali condizioni di manutenzione, quindi:

attività comm.le (p.lla 534 sub. 13-14-15 graffati): € 3,40/mq x 157,26 mq = € 534,68
attività artigianale (p.lla 534 sub. 13-14-15 graffati): € 1,50/mq x 187,04 mq = € 280,56

PER UN TOTALE NON INFERIORE A 815,24 €

FABBRICATI E TERRENI A DESTINAZIONE AGRICOLA:

ANNESSO PLURIUSO di cui al F. 47 p.lla 518 SUB. 2 *Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 88 mq – Rendita Euro 195,43*
NOTA: fabbricato non più utilizzato e non utilizzabile per le proprie caratteristiche se non come locali di deposito.
MAGAZZINO di cui al F. 47 p.lla 518 SUB. 4 *Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 33 mq – Rendita Euro 85,22*
NOTA: fabbricato di recente ristrutturazione censito come magazzino ma utilizzato come cantina per vinificazione.

TERRENI AGRICOLI:

- F. 47 – P.LLA 507 SEMIN ARBOR classe 3 –Sup. 00.15.19 R.D. € 5,10 – R.A. € 3,53
- F. 47 – P.LLA 529 SEMIN ARBOR classe 3 –Sup. 00.18.40 R.D. € 6,18 – R.A. € 4,28
- F. 47 – P.LLA 530 SEMIN ARBOR classe 3 –Sup. 00.30.93 R.D. € 10,38 – R.A. € 10,19
- F. 47 – P.LLA 532 SEMIN ARBOR classe 3 –Sup. 00.01.61 R.D. € 0,54 – R.A. € 0,37

di cui:
mq. 2622 a vigneto del 2019 con diritti IGT Toscana (produzione quasi nella qualità ottimale)
Tenuto conto

- che i due fabbricati, seppur accatastati con categoria ordinaria sono da intendersi strumentali all'attività agricola quindi incapaci di produrre reddito autonomo,
- che il valore per l'affitto di un ettaro di vigneto con uve IGT, può variare ampiamente, ma si stima generalmente tra i 900 e i 1.500 euro all'ettaro, a seconda della qualità del terreno, della posizione e delle caratteristiche specifiche del vigneto stesso

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

SI RITIENE GIUSTO ED EQUO attribuire al compendio agricolo un canone di locazione non inferiore a 1.500,00 € ALL'ANNO.
Al canone sopra determinato sarà da decurtare il costo sostenuto dall'affittuario per le opere di miglioramento effettuate, al netto della vetustà da applicare a fine locazione.
Considerato il Computo Metrico Consuntivo redatto dal Direttore dei Lavori *(all. 13)*, decurtato di una somma forfettaria non inferiore al 50% avremo il seguente canone di locazione:

Costo ristrutturazione al 50%: € 15.627,68 da imputare come integrazione quota locazione (a stima):
€ 15.267,68/6 anni (durata locazione) = € 2.604,61 annui
Come si può vedere dal conteggio effettuato il costo in quota parte delle opere di miglioramento tenute in considerazione ad integrazione del canone di locazione versato (€ 250,00 annue) è superiore al giusto canone da attribuire al compendio pignorato.

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

Trattandosi di società non sono stati richiesti tali documenti.

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

Il compendio pignorato non rientra in questa fattispecie.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

15. *precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

Gli impianti tecnologici relativi alla cantina sono tutti dotati delle previste certificazioni di conformità allegate alle Attestazioni di Agibilità.
Al momento del sopralluogo si presentano tutti funzionanti, in buone condizioni e non presentano segni di manomissione e quant'altro.
L'impianto elettrico presente sull'annesso agricolo pluriuso non è a norma di Legge.

16. *dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a … e censita …, oltre a terreno ubicato a …, censito …; ecc.);*

Il compendio immobiliare pignorato si ritiene debba essere venduto in DUE LOTTI:

LOTTO UNO

Fabbricato su due piani oltre al piano seminterrato a destinazione turistico-ricettivo e commerciale – artigianale, sito in Abbadia di Montepulciano via 2 giugno n. 4/A con annesso terreno censito e descritto alla p.lla 508 del foglio di mappa 47.

LOTTO DUE

Fondo agricolo composto da terreni di cui alle p.lle 530 – 532 – 529-507 oltre a due annessi rurali a destinazione di annesso pluriuso e cantina di cui alle p.lle 518 sub 2 e

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

518 sub. 4 e resede comune (BCNC) individuato alla p.lla 518 sub. 1 del foglio di mappa 47.

Entrambi meglio descritti al punto 4) CONCLUSIONI.

17. *determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*
Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.
Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA APPLICATO E ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia viene stimato applicando ***il Metodo del Confronto di Mercato*** che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato.
La scelta di questo metodo trova fondamento data la presenza di altri immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare e confrontato poi con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.
I dati messi a confronto per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sono i seguenti:
Osservatorio del Mercato Immobiliare della Regione Toscana, aggiornato al giorno 07/09/2025:
Abbadia è una piccola frazione del Comune di Montepulciano situata a circa 5 km dal comune.
Il prezzo medio degli appartamenti è di circa 1.270 €/m² mediamente variabile da un minimo di 960 €/m² e 1.580 €/m²., tuttavia la stima del prezzo per la zona è basata su un numero relativamente piccolo limitando quindi l'affidabilità delle quotazioni proposte.

Borsinoimmobiliare.it:
pur sapendo che i valori pubblicati sono di tipo "statistico", che gli stessi vengono aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale secondo i principali portali immobiliari nazionali quali:
- Principali portali immobiliari nazionali.
- Agenzia delle Entrate OMI,
- Istat e Banca D'Italia

si evince che nella zona d'interesse per appartamenti ricadenti in immobili di fascia media, nella media di zona, si riscontra un prezzo oscillante da un minimo di 638,00 €/mq fino ad un massimo di 926,00 €/mq., per la superficie commerciale si riscontra un prezzo oscillante da un minimo di 397,00 €/mq fino ad un massimo di 613,00 €/mq., mentre per la superficie produttiva si riscontra un prezzo oscillante da un minimo di 209,00 €/mq fino ad un massimo di 392,00 €/mq.
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:
premesso che i prezzi riportati risultano sicuramente più bassi rispetto all'effettivo prezzo di vendita normalmente applicato, si evince che, per il segmento cui appartiene questa tipologia di immobile, il prezzo oscilla da:

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Abitazioni di tipo civile:	€ 500,00 - € 750,00 a mq.
Negozi:	€ 660,00 - € 910,00 a mq.
Unità Produttive	€ 420,00 - € 590,00 a mq.
Magazzini	€ 205,00 - € 285,00 a mq.

Portali telematici:
Da una ricerca effettuata sui maggiori siti di vendita immobiliare si riscontra che il prezzo (richiesta) di appartamenti in vendita ad Abbadia di Montepulciano in buono stato oscillano intorno a 1.450,00 €/mq.
Non si riscontrano in vendita immobili a destinazione commerciale fatta eccezione per un vecchio annuncio di bar – pizzeria la cui richiesta ad oggi è pari a 830,00 €/mq.

LOTTO 1

MOTIVAZIONI - VALUTAZIONI:
Visto il fabbricato oggetto della presente relazione di perizia e considerato:

- le buone condizioni di manutenzione,
- la collocazione a circa 5 km da Montepulciano, ormai meta turistica affermata con conseguente ottima offerta di servizi di ogni tipo e di ogni fascia di prezzo, penalizza sicuramente la richiesta turistica offerta dalle frazioni limitrofe come nel caso specifico,
- la loro tipologia moderna e la posizione lungo strada penalizzano fortemente la richiesta della struttura in esame, tenuto conto delle numerose strutture turistiche sviluppate nei vecchi casolari ristrutturati e di tutti i B&B posti all'interno del centro storico di Montepulciano,
- La disposizione interna, seppur funzionale e curata, nonché la superficie, non si presta ad un utilizzo abitativo di tipo residenziale continuativo,
- La porzione commerciale presenta delle criticità dovute all'ubicazione che penalizza la tipologia di commercio che vi può essere svolto,

si ritiene giusto ed equo attribuire all'immobile *de quo* il seguente valore di mercato:

Sup.turistico-ricettivo (abitativa)*:.....mq. 185,25 x € 850,00 = € 157.462,50

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Sup. turistico-ricettivo (accessoria – sub. 6):.....mq. 24,57 x € 500,00 = € 12.285,00
Sup. commerciale (somm.ne alimenti e bevande):.....mq. 157,26 x € 750,00 = € 117.945,00
Sup. artigianale (produzione birra):.....mq. 187,04 x € 430,00 = € 80.427,20

* Tenuto conto che parte dell'abitativo è costituita da soppalchi

VALORE DI MERCATO	**= 368.119,70**

Decurtazioni:
- 1% per le difformità rilevate
- 15% per le minori garanzie civilistiche dovute alla vendita giudiziaria

VALORE BASE ASTA: € 310.000,00

LOTTO 2

Trattandosi di terreni agricoli sono stati estrapolati i seguenti Valori Agricoli Medi dall'Agenzia delle Entrate, acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali.
I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 e vengono utilizzati essenzialmente nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione.
I Valori agricoli medi sono determinati dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).
Per la Provincia di Siena gli ultimi dati pubblicati risalgono al 2021 e sono i seguenti:

REGIONE AGRARIA N°: 6 VALDICHIANA
Comuni di: SINALUNGA, CHIANCIANO TERME, CHIUSI, MONTEPULCIANO, TORRITA DI SIENA

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

COLTURA	VALORE €/HA
SEMINATIVO – ARBORATO	16.491,00
VIGNETO	42.303,00

Portali telematici:
Sono stati ricercati alcuni prezzi di mercato sia sui maggiori portali di vendita, che consultate agenzie immobiliari locali.

MOTIVAZIONI - VALUTAZIONI:

Considerando quanto sopra
si ritiene giusto ed equo attribuire al compendio immobiliare *de quo* il seguente valore di mercato determinato sulla base dei V.A.M. tenuto conto dei prezzi di mercato richiesti per terreni simili in trattative di libero mercato:

COLTURA	P.LLA	SUP.	VALORE €/HA	VALORE
SEMIN. – ARBORATO				
	532	0,0161		
	530*	0,2093		
TOTALE.....		0,2254	18.000,00	€ 4.057,20
VIGNETO	507	0,1519		
	529	0,1840		
	530*	0,1000		
TOTALE.....		0.4359	60000,00	26.154,00
DESTINAZIONE		**SUPERFICIE**	**VALORE €/MQ**	
CANTINA	518 SUB. 4	MQ. 37,78	1300,00	€ 49.114,00
ANNESSO PLURIUSO	518 SUB. 2	Mq. 99,45	80,00	€ 7.956,00
				€ 87.281,20

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

* parte

Decurtazioni:

- 7% per presenza di locazione a breve scadenza considerando i tempi della procedura esecutiva
- 15% per le minori garanzie civilistiche dovute alla vendita giudiziaria

VALORE BASE ASTA: € 69.000,00

18. se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:
verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;
se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

Il compendio immobiliare è pignorato per l'intero.

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

Il compendio immobiliare è pignorato per la piena proprietà.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

20. *nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.*

Il compendio immobiliare sottoposto a pignoramento non rientra in questa fattispecie.

4) RIEPILOGO

LOTTO UNO

Fabbricato su due piani oltre al piano seminterrato a destinazione turistico-ricettivo e commerciale – artigianale, sito in Abbadia di Montepulciano via 2 giugno n. 4/A.
Il piano terra è occupato dall'area commerciale ed un piccolo spazio a destinazione artigianale ("sala cotta" per la produzione della birra) così composto: ingresso sulla zona bar dal quale si accede alla cosiddetta "sala cotta", alla cucina, servizi e sala somministrazione. Da una scala interna si accede al piano seminterrato dove è collocata la zona fermentazione, locali tecnici propri del birrificio, deposito e locale tecnico di tutto il complesso (sottoscala), ovvero la centrale idrica. Dalla zona bar si accede ad una "serra solare", ovvero un ambiente con struttura in ferro e vetro ove vengono consumate le bevande.
Al piano primo si accede dal retro del fabbricato tramite una scala centrale che sbarca su un disimpegno ove sono collocati e quattro portoncini di accesso alle unità immobiliari che compongono il fabbricato (tre alloggi ed un magazzino).
I tre alloggi sono così composti:
SUB. 3 (APP.TO): ingresso posto sul soggiorno, angolo cottura e bagno; dal salone si accede ad una terrazza e tramite una scala a giorno ad un soppalco ove è posta la zona notte che affaccia sul soggiorno.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

SUB. 4 (APP.TO): ingresso posto sul soggiorno, angolo cottura e bagno; dal soggiorno si accede ad una terrazza e tramite una scala a giorno ad un soppalco ove è posta la zona notte che affaccia sul soggiorno.
SUB. 5 (APP.TO): ingresso posto su un disimpegno da cui si accede al soggiorno con terrazzo, un ripostiglio (utilizzato come camera) con w.c. ad uso esclusivo; dal disimpegno si accede ad un grande soppalco che si affaccia sul soggiorno dove è posta la zona notte, una vasca per l'idromassaggio e bagno.
SUB. 6 (MAGAZZINO): ingresso posto sul vano principale con piccolo w.c. e soppalco al quale si accede tramite una scala a giorno ove è stata realizzata una piccola zona letto e collegato da una porta interna al sub. 3.
Il fabbricato per tre lati è circondato da resede individuato come Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni della particella 534 (SUB. 12); sul retro è invece collocato il parcheggio per i clienti e un'area sistemata a verde con gazebi e tavolini per le consumazioni all'aperto (p.lla 508).

DATI CATASTALI:

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO:

- FOGLIO 47 - PARTICELLA 534 SUB. 3 Categoria A/2 classe 3 – consistenza 2,5 vani - Rendita € 284,05 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 51 mq. totale escluse aree scoperte 49 mq.
- FOGLIO 47 - PARTICELLA 534 SUB. 4 Categoria A/2 classe 3 – consistenza 2,5 vani - Rendita € 284,05 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 48 mq. totale escluse aree scoperte 46 mq.
- FOGLIO 47 - PARTICELLA 534 SUB. 5 Categoria A/2 classe 3 – consistenza 3,5 vani - Rendita € 397,67 – Zona Censuaria U
- FOGLIO 47 - PARTICELLA 534 SUB. 6 Categoria C/2 classe 6 – consistenza 25 mq - Rendita € 64,56 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 33 mq.
- FOGLIO 47 - PARTICELLA 534 SUB. 13-14-15 GRAFFATI Categoria C/1 classe 1 – consistenza 189 mq - Rendita € 1434,87 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 255 mq.

Intestazione:

Oltre ai seguenti Beni Comini Non Censibili:

- *Sub. 9 - B.C.N.C. ai sub. 3-4-5-6 - scala*
- *Sub. 12 - B.C.N.C. ai sub. 3-4-5-6-13-14-15 - resede*

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

AL CATASTO DEI TERRENI DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO:

- F. 47 – P.lla 508 semin arbor classe 3 –Sup. 00.15.08 R.D. € 5,06 – R.A. € 3,50

Intestazione:

CONFINI:

residua proprietà via 2 giugno, salvi più esatti confini e come meglio in fatto.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Nel suo complesso il fabbricato d'interesse si presenta in buono stato di manutenzione, e conservazione.
La proprietà si presenta "adeguatamente tutelata e mantenuta in stato di ordinaria conservazione".

RIEPILOGO DATI METRICI:

- SUPERFICIE UTILE SUB. 3: ..... MQ. 41,81
- SUPERFICIE UTILE SUB. 4: ..... MQ. 37,83
- SUPERFICIE UTILE SUB. 5: ..... MQ. 75,73
- SUPERFICIE UTILE SUB. 6: ..... MQ. 24,57
- SUPERFICIE UTILE SUB. 13-14-15: (PORZ. COMM.LE)..... MQ. 136,75
- SUPERFICIE UTILE SUB. 13-14-15: (PORZ. ARTIGIANALE)..... MQ. 162,64
- SUPERFICIE COMM.LE TURISTICO-RICETTIVA: ..... MQ. 209,82
- SUPERFICIE COMM.LE ARTIGIANALE: ..... MQ. 187,04
- SUPERFICIE COMM.LE PORZ. COMMERCIALE: ..... MQ. 157,26

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi dell'attuale normativa vigente in materia di Risparmio Energetico si precisa che:
- l'unità immobiliare a destinazione abitativa di cui alla P.LLA 534 SUB. 3 ricade in CLASSE ENERGETICA "A3" EPgl, nren 61.91 KWh/mq anno, come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. Alfonso Coviello in data 14/05/2024 con validità di dieci anni, ovvero fino al 14/05/2034.
Il codice identificativo attribuito all'A.P.E. è il n. 000167418.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- l'unità immobiliare a destinazione abitativa di cui alla P.LLA 534 SUB. 4 ricade in CLASSE ENERGETICA "A3" EPgl, nren 53.69 KWh/mq anno, come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 14/05/2024 con validità di dieci anni, ovvero fino al 14/05/2034.
Il codice identificativo attribuito all'A.P.E. è il n. 000167426.
- l'unità immobiliare a destinazione abitativa di cui alla P.LLA 534 SUB. 5 ricade in CLASSE ENERGETICA "A2" EPgl, nren 53.21 KWh/mq anno, come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 14/05/2024 con validità di dieci anni, ovvero fino al 14/05/2034.
Il codice identificativo attribuito all'A.P.E. è il n. 000167431.
- l'unità immobiliare a destinazione commerciale di cui alla P.LLA 534 SUB. 13-14-15 ricade in CLASSE ENERGETICA "A2" EPgl, nren 75.5 KWh/mq anno, come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 14/05/2024 con validità di dieci anni, ovvero fino al 14/05/2034.
Il codice identificativo attribuito all'A.P.E. è il n. 000167439.
Per il SUB. 6 essendo una unità immobiliare non abitativa (magazzino) non è previsto tale adempimento.

STATO DI OCCUPAZIONE:
La proprietà è a disposizione della società esecutata.

VALUTAZIONE:

VALORE BASE ASTA: € 310.000,00

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

LOTTO DUE

Piccolo compendio agricolo formato da terreni agricoli che si estendono complessivamente per una superficie di 00.66.13, coltivati a vigneto, fatta eccezione per la striscia di terreno di cui alla p.lla 532 e di parte della p.lla 530, oltre a due annessi rurali costituiti da una piccola cantina e da un annesso pluriuso (ex porcilaia, pollaio ecc.); posto al margine dell'abitato di Abbadia di Montepulciano e vi si accede da Via del Palazzo.

DATI CATASTALI:

AL CATASTO DEI TERRENI DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO:
- F. 47 – P.LLA 507 SEMIN ARBOR classe 3 –Sup. 00.15.19 R.D. € 5,10 – R.A. € 3,53
- F. 47 – P.LLA 529 SEMIN ARBOR classe 3 –Sup. 00.18.40 R.D. € 6,18 – R.A. € 4,28
- F. 47 – P.LLA 530 SEMIN ARBOR classe 3 –Sup. 00.30.93 R.D. € 10,38 – R.A. € 10,19
- F. 47 – P.LLA 532 SEMIN ARBOR classe 3 –Sup. 00.01.61 R.D. € 0,54 – R.A. € 0,37

Intestazione:

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO:
- FOGLIO 47 - PARTICELLA 518 SUB. 2 Categoria C/2 classe 5 – consistenza 88 mq - Rendita € 195,43 – Zona Censuaria U – Dati di superficie: totale 107 mq.
  FOGLIO 47 - PARTICELLA 518 SUB. 4 Categoria C/2 classe 6 – consistenza 33 mq - Rendita € 85,22 – Zona Censuaria U – Dati di superficie: totale 39 mq.

Intestazione:

Oltre ai seguenti Beni Comini Non Censibili:

- *Sub. 1 - B.C.N.C. ai sub. 2 - 4 resede*

CONFINI:
Il compendio sopra descritto confina con: via del Palazzo, residua proprietà salvi più esatti confini e come meglio in fatto.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

La cantina si presenta in ottimo stato di manutenzione, e conservazione.
La proprietà si presenta "adeguatamente tutelata e mantenuta in stato di ordinaria conservazione".
L'altro annesso versa in condizioni di manutenzione mediocri in quanto non è stato mai mantenuto successivamente alla sua realizzazione.

RIEPILOGO DATI METRICI:

- SUPERFICIE UTILE SUB. 2: ..... MQ. 86.48
- SUPERFICIE UTILE SUB. 4: ..... MQ. 32,86
- SUPERFICIE COMM.LE AGRICOLA: ..... MQ. 137,23

COLTURA	P.LLA	SUP.
SEMIN. – ARBORATO		
	532	0,0161
	530*	0,2093
TOTALE.....		*0,2254*
VIGNETO	507	0,1519
	529	0,1840
	530*	0,1000
TOTALE.....		*0.4359*
TOTALE GENERALE.....		0.6613

* parte

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi dell'attuale normativa vigente in materia di Risparmio Energetico si precisa che l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è obbligatorio per gli annessi rurali se sono privi di impianti di climatizzazione e non destinati a una permanenza prolungata di persone, in base al Decreto Legislativo 192/2005.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

STATO DI OCCUPAZIONE:

La proprietà, fatta eccezione per il terreno di cui alla particella 532 (adiacente alla cantina pignorata nella presente esecuzione riunita) a disposizione della società debitrice, è ceduta in locazione dove ha iniziato la propria attività agraria.
Il contratto di locazione in essere è stato Registrato a Montepulciano il 14 dicembre 2023 al n. 7120 e scadenza al giorno 31/12/2029.

VALUTAZIONE:

VALORE BASE ASTA: € 69.000,00

5) CONCLUSIONI

Ritenendo assolto l'incarico, la sottoscritta rimette la presente consulenza tecnica rendendosi disponibile a eventuali chiarimenti e ringraziando la *S.V. Ill/ma* per la fiducia accordatale.

Montepulciano, 23 settembre 2025

IL TECNCO ESPERTO
Geom. Laura Pieroni

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

ALLEGATI

1. PLANIMETRIE CATASTALI, ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUB. LOTTO 1
2. PLANIMETRIE ALLEGATE AGLI ULTIMI TITOLI AUTORIZZATIVI LOTTO 1
3. TITOLO DI PROVENIENZA REP. 2173 DEL 22/12/2005
4. PLANIMETRIE CATASTALI, ELABORATO PLANIMETRICO ELENCO SUB. ESTRATTO DI MAPPA LOTTO 2
5. PLANIMETRIE ALLEGATE AGLI ULTIMI TITOLI AUTORIZZATIVI LOTTO 2
6. TITOLO DI PROVENIENZA REP. 62291 DEL 05/04/2013
7. ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 28/08/2025
8. VISURE CATASTALI STORICHE LOTTO 1
9. CERTIFICAZIONE APE E RICEVUTA DI TRASMISSIONE ALLA REGIONE TOSCANA LOTTO 1
10. VISURE CATASTALI STORICHE LOTTO 2
11. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI
12. CONTRATTO DI AFFITTO LOTTO 2
13. COMPUTO METRICO RISTRUTTURAZIONE CANTINA
14. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
15. STIMA PRIVACY
16. RICEVUTA CONSEGNA ALLE PARTI

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E–MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT