

TRIBUNALE DI SIENA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 191/2024

G.E. Dott. Flavio MENNELLA

Promossa da: Promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**
 con sede in Milano, Piazza Gae Aulenti, n. 3
 Codice Fiscale 00348170101
 c/o Studio Legale **Avv. Luca PATALINI** (PTLLCU59H07A045G)
 con studio in Perugia, Via Baglioni 24 - n. fax 075-8942476
 pec **luca.patalini@avvocatiperugiapec.it**

Contro: *****
 con sede legale in Montalcino –SI
 Strada Provinciale del Brunello km 7 snc cap 53024

 residenza in Via del Litorale n. 240, interno 1, Livorno –LI
 pec *****
 c/o Studio Legale **Avv. Antonio DI GIOVANNI** (DGVNTN65R06D612A)
 con studio in Firenze Via A. Poliziano 17 - n. fax 055-4620790
 pec **antonio.digiovanni@firenze.pecavvocati.it**

Nome del C.T.U. : Arch. Elisabetta CORSI con studio in Via Montarioso 9B - 53035 Monteriggioni (SI)

OGGETTO: stima dell'effettivo valore di mercato della quota per l'intero della piena proprietà di complesso immobiliare costituito da fabbricato rurale e terreni circostanti di cui agli atti della procedura n. 191/2024 posto nel Comune di Montalcino (SI) , podere Madonnino n. 121

Data del giuramento 02.04.2025

Data di 1° accesso 23.07.2025 ore 09.50

Prossima Udienza 30.10.2025 ore 09.30

Procedura Esec. N. 191/2024 promossa da UNICREDIT SPA contro *****
 C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
 Ottobre 2025
 RELAZIONE DI STIMA



PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione , Dr. Flavio Mennella

VISTA la procedura esecutiva in oggetto

RITENUTO che si debba accertare allo stato attuale l'effettivo valore di mercato degli immobili pignorati

NOMINAVA in data 02.04.2025 la sottoscritta Architetto ELISABETTA CORSI nata a Siena il 15 Maggio 1974 e residente a Siena in Via di Vignaglia 33 Monteriggioni (Si) architetto libero professionista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 474 e all'albo dei consulenti Tecnici del Tribunale civile e penale di Siena dal 29 Settembre 2008, C.F. CRSLBT74E55I726Y, P.IVA 01174560522 esperto per la stima del valore del compendio pignorato che accettava l'incarico prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità.

Contestualmente il Giudice nominava custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato l'I.V.G. per il Tribunale di Siena I.G.E.S. S.R.L. con studio in Monteriggioni Via del Pozzo 1 al quale viene affidato mandato di effettuare sopralluogo congiunto nel più breve tempo possibile.

La data del sopralluogo viene fissata in prima istanza il giorno 23.07.2025 ore 09.50 in accordo con il custode giudiziario I.V.G. .

VISITA DI SOPRALLUOGO

Dopo aver preso visione degli atti allegati al fascicolo della procedura il C.T.U. effettuava i necessari accertamenti presso i pubblici Enti depositari per l'esame degli atti catastali e dei registri immobiliari.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta Architetto Elisabetta Corsi prendeva contatti con il Custode del Compendio pignorato che, come stabilito dalle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare", comunicava via pec la data e l'ora del sopralluogo congiunto per il giorno 23.07.2025 (vd allegato 1).

La sottoscritta C.T.U. si recava definitivamente sul posto ed in accordo con il Custode Giudiziario il giorno 23.07.2025 alle ore 09.50 ed in tale data, accertata la presenza del soggetto comodatario in forza di contratto di comodato d'uso gratuito registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Siena registrato il 01/04/2022 presso l'ufficio di DPPO UT Prato numero 3000454, riguardante solo parte dei beni oggetto della presente procedura, , sig. *****, svolgeva la visita interna ed esterna ai beni esecutati. In tale data il sottoscritto C.T.U. poteva quindi effettuare l'accesso per verificare l'esatta consistenza dei beni attualmente liberi da persone . L'accesso avveniva da ingresso esclusivo da strada vicinale in loc. Podere Madonnino n. 121, Montalcino SI.

Procedura Esec. N. 191/2024 promossa da UNICREDIT SPA contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Ottobre 2025
RELAZIONE DI STIMA



Si è provveduto ad effettuare campagna fotografica del piano di accesso al livello terreno , al piano sottostante e dei volumi secondari addossati, , il rilievo di alcune misure campione sulla planimetria a disposizione, fotografie di dettaglio, acquisizione di informazioni sullo stato di occupazione , di uso e caratteristiche delle strutture e della presenza degli impianti elettrico e termoidraulico.

MANDATO

A seguito di conferimento di incarico la sottoscritta viene chiamata a rispondere ai seguenti quesiti

Compiti dell'Esperto ex art. 569 C.P.C.

- 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 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;*

Accertata l'assenza di estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, vista la presenza del certificato notarile accertante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto in data 17.12.2024 dal Notaio Dott. Francesco Maria Alvi con studio Piazza San Giovanni Decollato, 2/A Terni, si è provveduto a reperire la seguente documentazione presso il sito telematico della Agenzia delle Entrate ed in particolare: (vd allegato 3-4)

presso l'Ufficio Provinciale di Siena Territorio – Servizi catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare:

- planimetria catastale degli immobili pignorati;
- visura storica;
- aggiornamento ispezioni ipotecarie



Si è provveduto quindi ad integrare le copie complete degli atti notarili relativamente alla porzione intestata al soggetto esecutato ovvero (vd allegato 4):

i. presso lo Studio Notarile dott. Riccardo Coppini di Siena :

- atto di compravendita del 14.06.2021 Repertorio N.77522 Raccolta N.33522 Registrato a Siena il 22.06.2021 al n. 3760 Serie 1T

ii. presso la sede dell'Archivio Notarile Distrettuale di Siena :

- atto di compravendita a rogito notaio Carli del 21.04.1978 Repertorio N.63626 Raccolta N.2937 trascritto a Siena in data 19.05.1978 reg.part. 2115

Dall'esame delle visure aggiornate prelevate presso l'Ufficio del Catasto si può accertare che l'individuazione dei beni compresa quella descritta dalla documentazione catastale è corretta, anche del numero civico e del piano (vd allegato 6).

La rappresentanza catastale degli identificativi permette di individuare il complesso pignorato come sopra descritto e aggiornato nella sua esatta consistenza (vd allegato 3) .

Si sono accertati gli attuali identificativi del complesso immobiliare censito :

1. al N.C.E.U. del Comune di Montalcino (SI) al **foglio 85 particella ******* (vd allegato 3):

- **sub 3** categoria A/4 classe 2 consistenza 5,5 vani superficie catastale 101 m², rendita catastale Euro 298,25
- **sub 4** categoria C/2 classe 5 consistenza 36 mq superficie catastale 46 m², rendita catastale Euro 66,93
- **sub 5** categoria C/2 classe 5 consistenza 38 mq superficie catastale 60 m², rendita catastale Euro 70,65
- **sub 6** categoria C/2 classe 5 consistenza 41 mq superficie catastale 61 m², rendita catastale Euro 76,23
- **sub 1** BCNC a tutti i subalterni

2. al N.C.T. del Comune di Montalcino (SI) al **foglio 85** (vd allegato 3):

- **particella **** qualità ULIVETO classe 2 superficie 00ha 03are 00ca reddito agrario € 1,01 , reddito dominicale € 0,85
- **particella **** qualità BOSCO CEDUO classe 4 superficie 00ha 13are 50ca reddito agrario € 0,21 , reddito dominicale € 0,21
- **particella **** qualità VIGNETO classe 1 superficie 02ha 17are 96ca reddito agrario € 360,21 , reddito dominicale € 180,11

Procedura Esec. N. 191/2024 promossa da UNICREDIT SPA contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Ottobre 2025
RELAZIONE DI STIMA



Non si rileva la necessità di provvedere alla modifica di tali identificativi.

Si può confermare altresì l'allineamento tra quanto riportato nel certificato notarile aggiornato al 17.12.2024 e redatto dal Notaio Dott. Francesco Maria Alvi (*vd allegato n. 4*) ed i dati catastali in merito al complesso pignorato come sopra descritto e aggiornato.

In merito all'allineamento tra stato dei luoghi e planimetrie catastali si rileva una sostanziale rispondenza .

Si è verificata quindi la continuità delle trascrizioni risalendo alla prima trascrizione ultraventennale.

Si indicano pertanto analiticamente tutti i passaggi di proprietà, al fine di individuare la proprietà del singolo cespite al momento del pignoramento e di verificare se alla data della trascrizione del pignoramento sussistevano sull' immobile diritti reali a favore di terzi.

Visto il Certificato notarile aggiornato al 17.12.2024 e redatto dal Notaio Dott. Francesco Maria Alvi (*vd allegato 4*) relativamente al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare, e fino alla di aggiornamento della presente relazione in merito ai beni sotto indicati e descritti risulta che detti beni sono pervenuti al soggetto esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà con atto di compravendita a rogito notaio Coppini di Siena in data 14.06.2021 Repertorio N.77522 Raccolta N.33522 Registrato a Siena il 22.06.2021 al n. 3760 Serie 1T e trascritto a Siena in data 22.06.2021 6220 r.g./4221 r.p. dai sigg.ri BURRONI SABINA, MARCUCCI ALVARO e MARCUCCI SIMONETTA, ciascuno per la quota di comproprietà indivisa pari a 2/15, ed il Signor MARCUCCI ROBERTO per la quota di comproprietà indivisa pari a 9/15

ai sigg.ri BURRONI SABINA, MARCUCCI ALVARO e MARCUCCI SIMONETTA, ciascuno per la quota di comproprietà indivisa pari a 2/15, ed il Signor MARCUCCI ROBERTO per la quota di comproprietà indivisa pari a 9/15 detto complesso è pervenuto per successione in morte del Signor MARCUCCI MARIO nato a Montalcino il 5 agosto 1934 e deceduto il 13 febbraio 2020 disponendo delle proprie sostanze con testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Domenico Maria Sannino di Poggibonsi in data 3 marzo 2020, registrato a Poggibonsi il 9 marzo 2020 al n. 495 serie 1 (dichiarazione di successione registrata a Siena al n. 468799 vol. 88888/2020, trascritta in data 8 gennaio 2021 al n. 89 registro particolare) e successiva accettazione espressa di tacita eredità trascritta in data 22.06.2021 al n. 4126 R.P..

A sua volta il Signor MARCUCCI MARIO aveva acquistato i beni in parola da MARCUCCI Dino con atto di compravendita autenticato dal Notaio Alberto Carli di Siena in data 21 aprile 1978 numero 63626/2937 repertorio registrato a Siena l'11 maggio 1978 al numero 1533 vol. 170, trascritto il 19 maggio 1978 al numero 2115 registro particolare (*vd allegato 4*).

Alla data del pignoramento gli immobili in oggetto risultano intestati a per la quota di 1/1 della piena proprietà a ***** Residente in Via del Litorale n. 240, interno 1, Livorno -LI e non si rilevano insistenti diritti reali a favore di terzi.



- 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;*

Verificata la documentazione depositata in atti si è provveduto a reperire :

- presso l'Ufficio Provinciale Siena Territorio – Servizi catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare:
 - planimetrie catastali depositate e certificate (*vd allegato 3*)
- presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena (*vd allegato 4*): :
 - aggiornamento iscrizioni ipotecarie e trascrizioni
- presso l'archivio del Comune di Montalcino (SI) (*vd allegato 5*):
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 487 in data 8 gennaio 1994 (Pratica Edilizia n. 479/1986)
 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA CON PROCEDIMENTO SEMPLIFICATO (D.P.R. 13-2-2017)
PRATICA EDILIZIA N. 2022/025-PAES rilasciata dal Comune di Montalcino in data 22.07.2022
 - C.I.L.A. Super Bonus prot. 5054 del 11.03.2022 pratica n. 2000/3347 per demolizione e ricostruzione copertura e del solaio interpiano per messa in sicurezza sismica
 - Attestazione deposito progetto Genio Civile – Regione Toscana Progetto n. 111572 **Protocollo n. 20220020700** per Rifacimento copertura e solaio di piano richiedente Furio Fabbri
- presso lo Studio Notarile dott. Riccardo Coppini di Siena :
 - i. atto di compravendita del 14.06.2021 Repertorio N.77522 Raccolta N.33522 Registrato a Siena il 22.06.2021 al n. 3760 Serie 1T
- presso la sede dell'Archivio Notarile Distrettuale di Siena :
 - ii. atto di compravendita a rogito notaio Carli del 21.04.1978 Repertorio N.63626 Raccolta N.2937 trascritto a Siena in data 19.05.1978 reg.part. 2115

Procedura Esec. N. 191/2024 promossa da UNICREDIT SPA contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Ottobre 2025
RELAZIONE DI STIMA



- 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;*

Dall'esame degli atti reperiti presso l'Ufficio Provinciale di Siena Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare si rileva la presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile redatto 17.12.2024 e redatto dal Notaio Dott. Francesco Maria Alvi con studio con studio Piazza San Giovanni Decollato, 2/A Terni (*vd allegato 4*) con aggiornamento effettuato fino alla data della presente relazione di stima (*vd allegato 4*) :

- ipoteca volontaria a concessione a garanzia mutuo iscritta al n. 1013 r.p. il 22.06.2021 a favore di UNICREDIT spa per complessivi € 320.000,00 importo capitale € 640.000,00 di importo totale con atto mutuo del 14.06.2021 a rogito Notaio Coppini rep. 77523/33523 gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà
- ipoteca volontaria a concessione a garanzia mutuo iscritta al n. 401 r.p. il 20.03.2024 a favore di BANCACAMBIANO 1884 spa per complessivi € 420.000,00 importo capitale € 420.000,00 di importo totale derivante da scrittura privata autenticata dal notaio Tommaso Morandi di Firenze in data 18.03.2024 rep. 1655/1163 gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà
- ipoteca giudiziale iscritta al n. 1544 r.p. il 15.10.2024 a favore di UNICREDIT spa per complessivi € 2.048,12 di cui € 1.553,62 in linea capitale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Siena del 28.06.2024 rep. 687 a favore FONDO INTEGRAZIONE MALATTIA INFORTUNIO ASSISTENZA VARIA con sede in Siena gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà
- trascrizione pregiudizievole: atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare trascritto a Siena in data 18.11.2024 al n. 7323 R.P. a favore di UNICREDIT SPA gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà intestata a *****

CREDITORI INTERVENUTI (*vd allegato 4*):

Procedura Esec. N. 191/2024 promossa da UNICREDIT SPA contro *****
 C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
 Ottobre 2025
 RELAZIONE DI STIMA



1. **Agenzia DELLE ENTRATE RISCOSSIONE** domiciliata presso Direzione Regionale Toscana Via della Fortezza n. 8 Firenze è creditrice nei confronti ***** della somma per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi come da ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. nell'espropriazione immobiliare del 20.02.2025

- **€ 5.976,87** di cui
 - per privilegio immobiliare € 180,81
 - chirografo tempestivo € 5.796,06

2. **Agenzia DELLE ENTRATE RISCOSSIONE** domiciliata presso Direzione Regionale Toscana Via della Fortezza n. 8 Firenze è creditrice nei confronti ***** della somma per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi come da ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. nell'espropriazione immobiliare del 20.02.2025

- **€ 17.451,44** di cui
 - per privilegio immobiliare € 24,16
 - importo chirografo € 17.427,28

3. **FRANTOIO FRANCI S.R.L.** (C.F. 00067210534), in persona del legale rappresentante p.t. con sede in Castel del Piano (GR) Fraz. Montenero d'Orcia Via Grandi n.5, elettivamente domiciliata in Grosseto Via Senese n.72, presso e nello Studio dell'Avv. Sabrina Natalini (CF: NTLSRN70M44G713F - PEC: sabrinanatalini@pec.ordineavvocatigrosseto.com) è creditore nei confronti di ***** per la somma di € 3.729,85 oltre interessi moratori, spese e compensi successivi al 21.5.2024 in virtù del decreto ingiuntivo n.26/2024 emesso dal Giudice di Pace di Arcidosso in data 18/3/2024, notificato in data 19/3/2024, dichiarato esecutivo in data 18/5/2024

Dall'esame della cartografia comunale, dalle indicazioni per Piano di indirizzo Territoriale della Regione Toscana e dal SITAP - Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico risulta che l'area è interessata dai seguenti provvedimenti di tutela vincolistica:

- vincolo paesaggistico ex L. 1497/39 (Codice 42/04 parte III): Vincolo 90532 zona nel comune di Montalcino comprendente lo antico centro abitato dallo alto valore estetico e tradizionale per la tipica vegetazione e gli insediamenti rurali(v.090527) Pubblicazione GU n° 53 del 1974-02-25 Decretoemissione: 1974-01-16
- Vincolo su aree adiacenti e prossime ai corsi d'acqua classificabili come acque pubbliche ed appartenenti al reticolo idraulico regionale di cui al R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018



- Vincolo idrogeologico in aree classificabili come foreste/boschi soggette a vincolo di rimboschimento o percorse dal fuoco ai sensi art. 142 D.lgs 42/04 e L.R. 39/2000
- A.N.P.I.L. legge 324/91 "PARCO DELLA VAL D'ORCIA" con riconoscimento sito UNESCO

Non si rilevano vincoli o gravami di altra natura

- 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;*

Non si è rilevata la presenza di amministratore di Condominio o di Condominio formalmente costituito

- 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;*

Non si rilevano vincoli di altra natura riguardo a diritti esercitati da soggetti pubblici e/o privati o usi civici

- 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); 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;

Si è verificata l'esistenza di formalità ed in particolare (vd allegato 4):

- ipoteca volontaria a concessione a garanzia mutuo iscritta al n. 1013 r.p. il 22.06.2021 a favore di UNICREDIT spa per complessivi € 320.000,00 importo capitale € 640.000,00 di importo totale con atto mutuo del 14.06.2021 a rogito Notaio Coppini rep. 77523/33523 gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà
- ipoteca volontaria a concessione a garanzia mutuo iscritta al n. 401 r.p. il 20.03.2024 a favore di BANCACAMBIANO 1884 spa per complessivi € 420.000,00 importo capitale € 420.000,00 di importo totale derivante da scrittura privata autenticata dal notaio Tommaso Morandi di Firenze in data 18.03.2024 rep. 1655/1163 gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà
- ipoteca giudiziale iscritta al n. 1544 r.p. il 15.10.2024 a favore di UNICREDIT spa per complessivi € 2.048,12 di cui € 1.553,62 in linea capitale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Siena del 28.06.2024 rep. 687 a favore FONDO INTEGRAZIONE MALATTIA INFORTUNIO ASSISTENZA VARIA con sede in Siena gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà
- trascrizione pregiudizievole: atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare trascritto a Siena in data 18.11.2024 al n. 7323 R.P. a favore di UNICREDIT SPA gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/1 della piena proprietà intestata a *****

Dall'analisi dei titoli edilizi reperiti presso gli archivi comunali si sono rilevate modifiche interne non autorizzate che possono essere sanate con la presentazione di una CILA e contestuale deposito dei nuova



pratica al Genio Civile per la realizzazione della forometria per inserimento scala interna di collegamento tra i due livelli ed il pagamento di una sanzione forfetaria NON INFERIORE A € 1.000 oltre spese professionali comprensive di variazione catastale, spese , diritti ecc... per **un totale indicativo stimato sommariamente non inferiore a € 5.000.**

Si riportano di seguito i costi per le eventuali cancellazioni che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- a) per la cancellazione delle ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Perché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito:
1. *Imposta di registro: 200€*
 2. *Trascrizione: 35€*
 3. *Marche da bollo: 155€*
 4. *Onorario Notaio*
- b) i costi di cancellazione del pignoramento sono
1. *€.200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);*
 2. *€. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);*
 3. *€. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).*

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.;

I. descrizione dei beni

I beni oggetto di pignoramento risultano costituiti da complesso immobiliare in zona rurale del Comune di Montalcino (SI), Podere Madonnino n.c. 121, costituito da appezzamenti di terreno agricolo a destinazione uliveto e prato su cui insiste un fabbricato rurale allo stato grezzo sviluppato su due piani comprendente un appartamento al piano terreno composto di 4 locali al piano terra e disimpegni con annessi, quali pertinenze esclusive, locali accessori ad uso magazzino e forno al piano terreno, altri locali accessori ad uso cantina, stalle e magazzino al piano seminterrato nonché resede di pertinenza esclusiva.

II. descrizione del contesto e delle caratteristiche

Il complesso pignorato è costituito da un intero fabbricato rurale di vetusta costruzione posto in zona rurale del comune di Montalcino (SI), noto centro della zona Valdorcia sito patrimonio UNESCO noto per il pregio paesaggistico e naturalistico di questa area della provincia senese per la produzione vitivinicola posto a circa 40 km dal capoluogo provinciale e raggiungibile tramite la S.R. 2 Cassia e quindi la S.P. del Brunello per circa 10 km.

La zona è servita da energia elettrica e acquedotto pubblico, da mezzi pubblici extraurbani che transitano sulla S.P. del Brunello e collegano il territorio con i comuni limitrofi e Siena e caratterizzata da un edificato sparso di vetusta costruzione a circa 3 km dal centro storico del capoluogo. Nel capoluogo comunale si trovano tutti gli esercizi commerciali e servizi di prima necessità (sede comunale, scuole fino alla secondaria di primo grado, supermercato, biblioteca, teatro ecc...).

La zona ha andamento collinare ed è situata a 450 metri di altitudine s.l.m. Il comune di Montalcino (SI) confina con il comune di Buonconvento, San Quirico d'Orcia, Castiglione d'Orcia, Murlo, Trequanda, Asciano e la provincia di Grosseto.



La zona ricade all'interno del comprensorio collinare della Valdorcia: la stazione ferroviaria più vicina è situata a circa 10 km a Buonconvento sulla linea Siena Grosseto e le principali infrastrutture viarie la S.P. del Brunello e la AS.R. 2 Cassia lungo le cui direttrici si trovano località di interesse storico, artistico, paesaggistico più vicine come San Quirico d'Orcia, Buonconvento, Siena, Abbazia MonteOliveto, ecc....

III. descrizione del complesso immobiliare

Si accede al compendio per un tratto di strada vicinale e poi tramite proprietà Terranova Stefano, Loia - Generali, Pasini, Fabbri, Lambardi fino a raggiungere la SP.P. del Brunello da strada sterrata in parte vicinale privata di Fontebuia, in parte con servitù di passo costituita di fatto su strada podereale che insiste sulle particelle per collegarsi alla S.P. del Brunello (foglio 85 NCT del Comune di Montalcino part 78 propr. Lambardi, part. 208 propr. Pasini, part. 228 propr. Loia, part 329 propr. Loia-Generali, part. 328 e 340 propr. Terranova), ma non trascritta. L'accesso carrabile preferenziale avviene dalla strada vicinale privata di Fontebuia tramite la particella 99 del foglio 85 oggetto della presente procedura su cui è apposta catena metallica

La proprietà riunita in un unico corpo confina con Proprietà Caselli, Generali-Loia, Del Bigo, Marcocci, Terp Nielsen, Porriello, Strada vicinale privata di Fontebuia, s.s.a.

Il complesso in oggetto è costituito da:

1. FABBRICATI

N.C.E.U. foglio 85 part. ***** subb. 1-3-4-5-6

un fabbricato principale "A" con impianto planimetrico articolato e suddiviso in:

1. un appartamento per civile abitazione posto al piano terra con accesso indipendente, sviluppato su un unico livello e composto da ingresso nella cucina con caminetto a legna, disimpegno, due camere (f. 85 part. ** sub 3 categoria A4 vani 5,5, r.c. 298,25);
2. locali di sgombero e forno posti al piano terra ed addossati al prospetto nord del fabbricato del corpo principale (f. 85 part. ** sub 4);
3. stalle poste al piano seminterrato (f. 85 part. ** sub 5);
4. locali di sgombero al piano seminterrato in adiacenza alle stalle (f. 85 part. ** sub 6);
5. resede pertinenziale (f. 85 part. ** sub 1);

Le condizioni generali del bene sono nel complesso sufficienti, il bene risulta allo stato grezzo, abbandonato da tempo e sottoposto in epoca recente (2022) ad intervento di restauro della copertura e del solaio di interpiano.



Il fabbricato presenta struttura in muratura portante in laterizio e muratura mista in pietrame , , infissi esterni in legno e vetro singolo o lamiera in ferro per i magazzini.

Non si rilevano sia all'esterno che all'interno problematiche gravi di natura statica e stabilità delle strutture portanti, ma le condizioni delle murature necessitano di un restauro completo ed accurato, le finiture sono in condizioni mediocri (infissi e intonaci, pavimenti del piano seminterrato in cemento su terra battuta). Il pavimento del piano terra, dato il rifacimento del solaio di interpiano è costituito dal masseto gettato in opera in buone condizioni.

Le dotazioni impiantistiche sono vetuste. E' presente un contatore di energia elettrica con impianto a vista fuori traccia di vetusta realizzazione e l'acquedotto dista poche decine di metri, non è presente impianto di smaltimento reflui e gas metano, linea telefonica.

I vari locali adibiti a stalle, locali di sgombero e magazzini presentano condizioni precarie e fatiscenti. Mancano quasi totalmente gli infissi esterni e i pochi esistenti sono in condizioni scadenti. I vari locali non sono dotati di alcun tipo di impianto. La tettoia antistate i magazzini sub 6 è in parte crollata.

2. TERRENI AGRICOLI

Completa il compendio dei beni terreno circostante censito come segue

- **particella **** qualità ULIVETO classe 2 superficie 00ha 03are 00ca reddito agrario € 1,01 , reddito dominicale € 0,85
- **particella **** qualità BOSCO CEDUO classe 4 superficie 00ha 13are 50ca reddito agrario € 0,21 , reddito dominicale € 0,21
- **particella **** qualità VIGNETO classe 1 superficie 02ha 17are 96ca reddito agrario € 360,21 , reddito dominicale € 180,11

allo stato attuale risulta prevalente la destinazione uliveto apparentemente non in produzione con alcune rare piante di albero da frutto ed alberature sparse, non recintato e su cui insistono due pozzi di vena. Da specifica ispezione effettuata sul database di ARTEA (Agenzia Regione Toscana per le Erogazioni in Agricoltura) si è rilevato che i terreni sono inseriti nella conduzione di Azienda Agricola "Beatessa di Benedetta Pasini", ma non figurano tra quelli dello schedario viticolo aziendale a differenza di altri lotti di proprietà non oggetto della presente relazione (*vd allegato 9*).

IV. Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale delle unità, determinata in base a quanto disposto nell'allegato C del D.P.R. 138/1998, premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di

Procedura Esec. N. 191/2024 promossa da UNICREDIT SPA contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Ottobre 2025
RELAZIONE DI STIMA



renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali ed elaborati grafici da concessioni urbanistiche) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

FABBRICATO	Destinazione	Mq superficie lorda rilevata	Altezza interna	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale
A	appartamento per civile abitazione piano terra sub 3	106,00	Min ml 3,15 Max ml 4,50	100%	106,00
	Forno e magazzini piano terra sub 4	56,00		25%	14,00*
	Stalla al piano S1 sub 5	62,00	MI 3,80	25%	15,50*
	magazzini, locali di sgombero al piano S1 sub 6	63,00	MI 3,50	25%	15,75*
B	Resede sub 1	240,00		10%	24,00**
					Totale beni N.C.E.U. Mq 175,25
C	Terreno part. **	300,00			300,00
D	Terreno part. **	1.350,00			1350,00
E	Terreno part. **	21.796,00			21.796,00
					Totale Beni N.C.T. mq 23.446,00
	TOTALE	23.973,00			23.621,25

(*) per i vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) la superficie è calcolata nella misura del 50% se comunicanti con i vani principali, del 25% se non comunicanti. (lett. b allegato C D.P.R. 138/1998)

(**)area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare la superficie è calcolata nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente (lett. d allegato C D.P.R. 138/1998)



Dall'esame della cartografia comunale, dalle indicazioni per Piano di indirizzo Territoriale della Regione Toscana e dal SITAP - Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico risulta che l'area è interessata dai seguenti provvedimenti di tutela vincolistica:

- vincolo paesaggistico ex L. 1497/39 (Codice 42/04 parte III): Vincolo 90532 zona nel comune di Montalcino comprendente lo antico centro abitato dallo alto valore estetico e tradizionale per la tipica vegetazione e gli insediamenti rurali(v.090527) Pubblicazione GU n° 53 del 1974-02-25 Decretoemissione: 1974-01-16
- Vincolo su aree adiacenti e prossime ai corsi d'acqua classificabili come acque pubbliche ed appartenenti al reticolo idraulico regionale di cui al R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018
- Vincolo idrogeologico in aree classificabili come foreste/boschi soggette a vincolo di rimboschimento o percorse dal fuoco ai sensi art. 142 D.lgs 42/04 e L.R. 39/2000
- A.N.P.I.L. legge 324/91 "PARCO DELLA VAL D'ORCIA" con riconoscimento sito UNESCO

V. Descrizione catastale

Il complesso immobiliare risulta censito :

- a) al N.C.E.U. del Comune di Montalcino (SI) al **foglio 85 particella **** (*vd allegato 3*)
 b) :

- **sub 3** categoria A/4 classe 2 consistenza 5,5 vani superficie catastale 101 m², rendita catastale Euro 298,25
- **sub 4** categoria C/2 classe 5 consistenza 36 mq superficie catastale 46 m², rendita catastale Euro 66,93
- **sub 5** categoria C/2 classe 5 consistenza 38 mq superficie catastale 60 m², rendita catastale Euro 70,65
- **sub 6** categoria C/2 classe 5 consistenza 41 mq superficie catastale 61 m², rendita catastale Euro 76,23
- **sub 1** BCNC a tutti i subalterni

- c) al N.C.T. del Comune di Montalcino (SI) al **foglio 85** (*vd allegato 3*):

- **particella **** qualità ULIVETO classe 2 superficie 00ha 03are 00ca reddito agrario € 1,01 , reddito dominicale € 0,85

Procedura Esec. N. 191/2024 promossa da UNICREDIT SPA contro *****
 C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
 Ottobre 2025
 RELAZIONE DI STIMA



- **particella **** qualità BOSCO CEDUO classe 4 superficie 00ha 13are 50ca reddito agrario € 0,21 , reddito dominicale € 0,21
- **particella **** qualità VIGNETO classe 1 superficie 02ha 17are 96ca reddito agrario € 360,21 , reddito dominicale € 180,11

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;*

Si è verificata la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari, quella dei dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento (*vd allegato 3-4*).

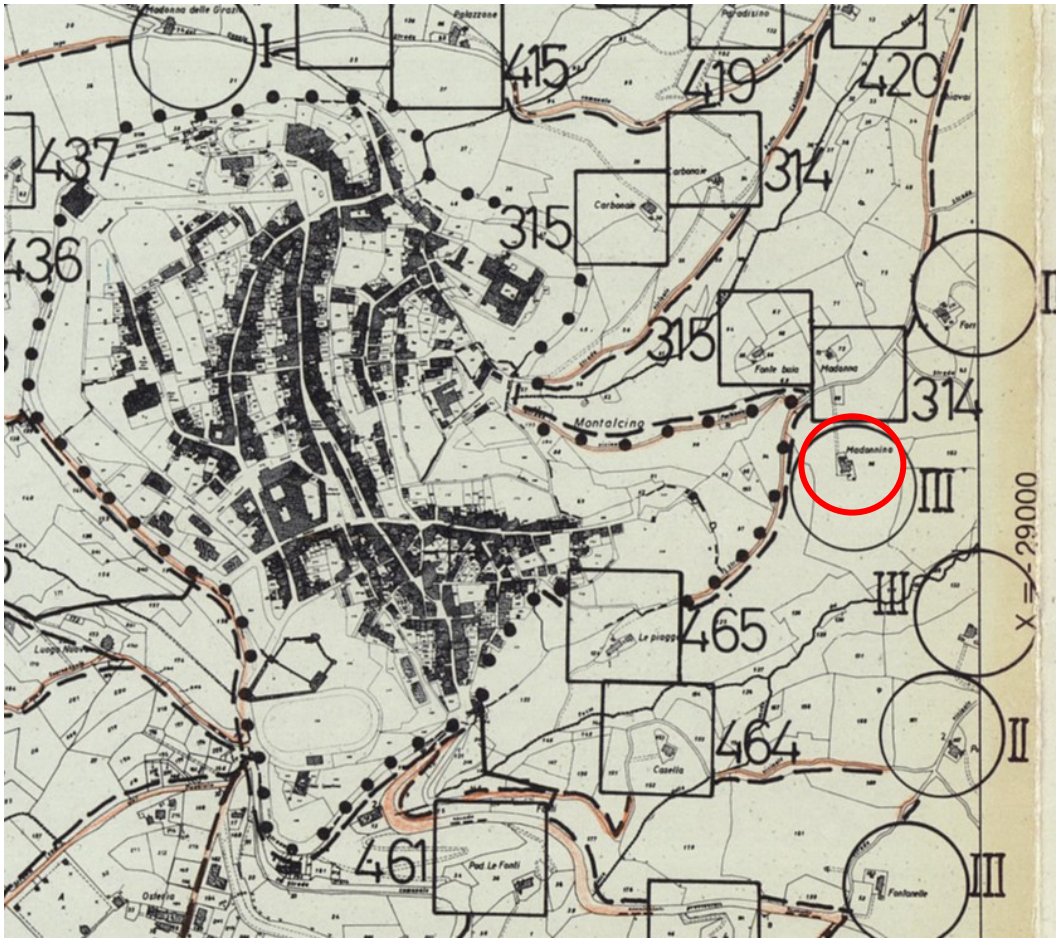
Alla data del pignoramento il complesso immobiliare in oggetto risulta intestato ***** per la quota di 1/1 della piena proprietà e non si rilevano insistenti diritti reali a favore di terzi.

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;*

Non si è rilevata la necessità di provvedere in tal senso in quanto il complesso immobiliare è correttamente rappresentato ed individuabile.

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





Ai sensi del **Piano Regolatore Generale** approvato con Delib.C.R.T. n.91 del 29.02.2000 e Delib.C.C. n. 41 del 01.06.2000 e come desunto dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montalcino (vd allegato 5) il complesso è rappresentato nella tavola 7 “azzonamento territorio extraurbano” e ricade nell’ambito del perimetro delle aree agricole di tipo “E1” normate dall’art. 18 delle N.T.A. ovvero “*zone agricole di speciale interesse storico ed ambientale . Tipo di intervento: diretto con concessione*”. Sottozona E1 Zone agricole di speciale interesse storico ed ambientale, Cat. C del Sistema Regionale Aree Protette ai sensi della D.C.R.n.296/1988, disciplinata dal Titolo II - Norme sul territorio extraurbano, ed in particolare dagli articoli 9, 18, 105, delle N.t.a. del P.R.G. approvato ed efficace dall’anno 2000, così come modificati con Variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 in data 27.10.2015, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT in data 18/11/2015

Si tratta dei terreni limitrofi ai centri storici e agli insediamenti di più antica origine . E’ ammessa la realizzazione di vigneti nuovi e di reimpianto se connessi al recupero e alla valorizzazione delle sistemazioni idraulico agrarie di valore storico.

In tali zone non è consentita la realizzazione di nuovi edifici. In casi particolari può essere considerato l’ampliamento degli annessi con i seguenti indici:

Procedura Esec. N. 191/2024 promossa da UNICREDIT SPA contro *****
 C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
 Ottobre 2025
 RELAZIONE DI STIMA



I.F. max : 0,002 mc/mq
 H media 2,50 ml
 Distanza confini ml 15
 Distanza min da strade vicinali 20 ml.

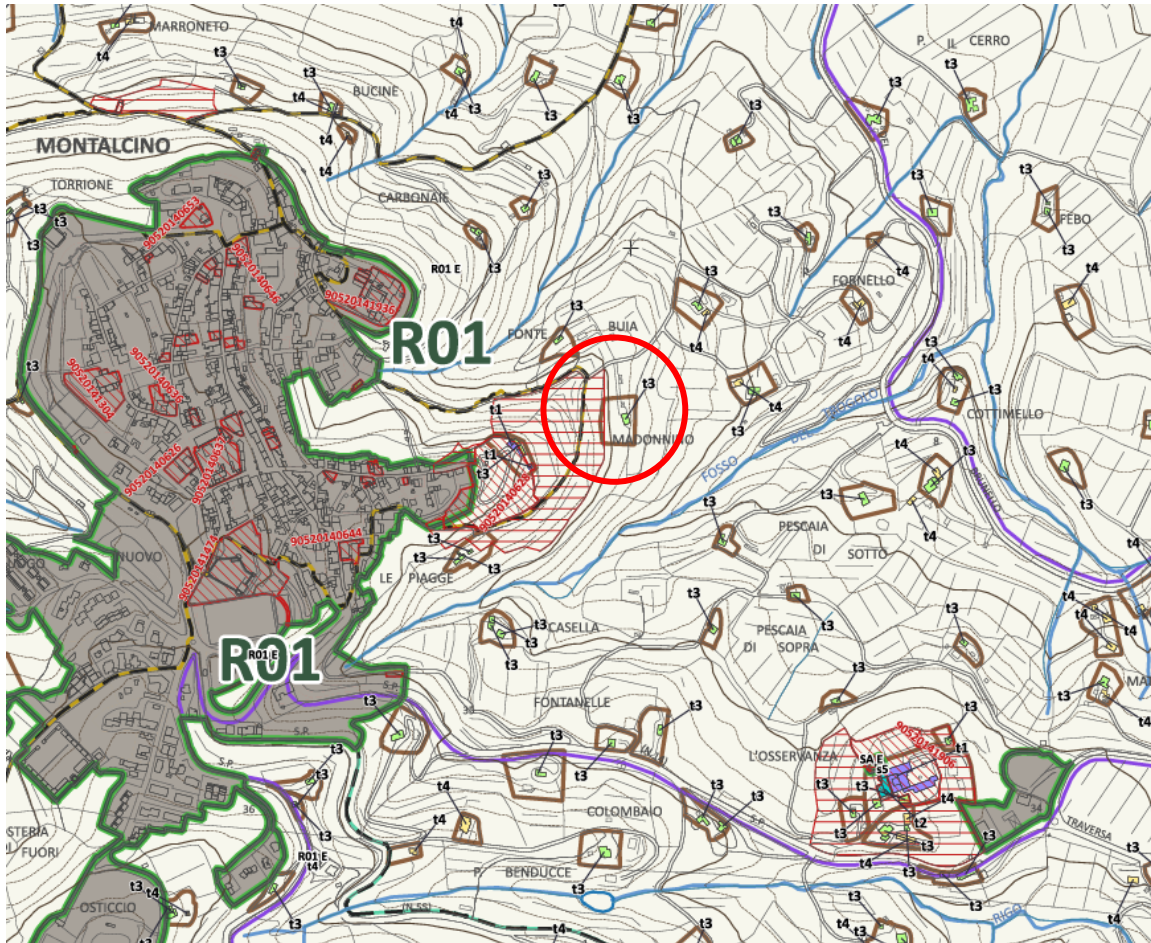
I materiali da impiegare per le nuove costruzioni saranno quelli tradizionalmente usati come mattoni a vista, pietra , malta di calce, intonaci di colori tradizionali. In tutta la zona è vietato demolire ruderi e piante di alto fusto senza autorizzazione comunale.

Con **Delibera C.C. n. 18 del 08.04.2024**, esecutiva ai sensi di legge, sono stati adottati il Piano Strutturale e il Piano Operativo del nuovo Comune di Montalcino (ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014) pertanto , in regime di salvaguardia transitorio, vige la norma più restrittiva tra quelle in atto.

Nel nuovo strumento urbanistico adottato e come desunto dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montalcino (*vd allegato 5*) il complesso ricade in area rurale riportata nella tav. **04 “disciplina del territorio rurale”** e normato dagli articoli di cui al titolo IX Capo 1 “ **disciplina del territorio rurale”** . In particolare per il fabbricato è previsto l’intervento di trasformazione di tipo “ **t3**” di cui alla art. 26 delle stesse N.T.A..

Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) E ... E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C); ai sensi dell’art. 2 del D.M. n.1444/1968 con s.m.; Tav.4 Discipline del territorio rurale, in scala 1:10'000 (nov.2023) Ambito rurale R01, il rilievo di Montalcino





Art. 26 Disciplina di intervento di tipo 3 (t3)

1. La disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è finalizzata alla salvaguardia dell'interesse storico o storicizzato degli edifici e degli elementi tipologici che li caratterizzano. Per tali edifici ed elementi costitutivi si assumono le limitazioni della disciplina di intervento t2, di cui al precedente art. 25, comma 1, fatta eccezione per gli ulteriori interventi ammessi disciplinati ai successivi commi. 2. Oltre a quanto consentito per gli edifici con disciplina di intervento t2, la disciplina di intervento t3 consente: a) la sostituzione dei solai e loro rifacimento; l'eventuale modesto spostamento delle quote dei solai non deve determinare in alcun modo la necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e la creazione di ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto, compreso il caso di edifici privi di solai intermedi tra piano terra e copertura; tale possibilità è comunque subordinata all'utilizzo di tecniche e materiali appropriati, simili e o compatibili con quelli originari dell'organismo edilizio; b) modifiche ai collegamenti verticali interni nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale; l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni è subordinato all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue e non dovrà comunque interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio (a volta, a cassettone, volterrane, etc.); è altresì consentita la sostituzione di eventuali scale esterne, laddove non rivestano valore storico o tipologico-documentario, riconducendole alle caratteristiche tipologiche dell'organismo originario; c) limitate modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, nel rispetto del sistema strutturale e a condizione che la nuova configurazione dei

Procedura Esec. N. 191/2024 promossa da UNICREDIT SPA contro *****
 C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
 Ottobre 2025
 RELAZIONE DI STIMA



fronti presenti un assetto compositivo pienamente riconducibile ai caratteri formali e alle originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio e che in ogni caso non vengano interessati i fronti di carattere unitario e compiuto – per i quali non sono consentite - comunque da dimostrare sulla base di adeguata documentazione storica; le eventuali nuove aperture o le modifiche a quelle esistenti dovranno rispettare per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario o comunque della configurazione riconoscibile di maggior valore e nel caso in cui i prospetti siano stati alterati in modo incongruo gli interventi devono prevedere il ripristino dei caratteri originari; d) l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura delle logge, altane e nel caso di locali con aperture “a salto di gatto”, mentre non è consentito invece nel caso di porticati e tettoie; e) la realizzazione o la modifica di lucernari piani in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; i nuovi lucernari, non più di due per unità immobiliare, non devono interferire con le strutture principali di copertura e le loro dimensioni orizzontali non possono comunque essere superiori a due ordini dell'orditura secondaria originale, nel caso di coperture tradizionali con travetti e mezzane e di 0,70 ml. negli altri casi; la loro lunghezza lungo la falda di copertura non può superare 1,50 ml. e devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda; f) laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario, la demolizione dei volumi accessori e la loro ricostruzione all'interno del lotto di pertinenza a parità di superficie coperta e ad un solo piano, altezza max. in gronda non superiore a 2,20 ml. e altezza media inferiore a 2,70, purché non in aderenza all'edificio principale, evitando di impegnare vedute panoramiche; tali volumi ricostruiti devono mantenere la funzione accessoria alla residenza e non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso; g) la realizzazione di locali accessori totalmente interrati, purché compresi entro il sedime del fabbricato, per una superficie non superiore al 30% della stessa.

3. L'utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari, quando risulti compatibile con le caratteristiche architettonico decorative dell'edificio, oltre che per necessità statiche, è consentito per introdurre elementi di contemporaneità nell'architettura e al fine di caratterizzare gli spazi ai piani terra degli edifici in ambito urbano; al piano terra sono per questo ammesse anche lievi modifiche alle aperture sul fronte strada e gli spazi pubblici, purché non vengano alterate l'integrità compositiva del prospetto e la gerarchia delle aperture e garantito il mantenimento dei caratteri architettonici e tipologici degli elementi costitutivi, comunque da sottoporre al parere della commissione comunale di paesaggio.

Titolo IX

Territorio rurale Capo I Caratterizzazione del territorio rurale

Art. 75 Disposizioni generali di tutela

1. Buona parte del Comune di Montalcino ricade nel sito UNESCO, mentre per la restante parte è in corso la procedura di inclusione nell'area tampone dello stesso. Il territorio della Val d'Orcia, quale sito inserito nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'UNESCO - ai sensi dell'art. 143, comma 1 lett. e) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - è sottoposto a specifica tutela paesaggistica e per questo disciplinato tra gli ulteriori contesti dal PIT/PPR. Il PO detta dunque specifiche disposizioni ai fini del perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 dell'art. 15 – Disciplina degli ulteriori contesti, della Disciplina del PIT/PPR, che sono: a) valorizzare e mantenere i paesaggi e il patrimonio culturale dei Siti

Procedura Esec. N. 191/2024 promossa da UNICREDIT SPA contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Ottobre 2025
RELAZIONE DI STIMA



inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco, attraverso politiche di gestione che costituiscano un esempio di eccellenza rispetto ai valori riconosciuti in un'ottica di sviluppo sostenibile, salvaguardandone l'identità estetico-percettiva, storico culturale e paesaggistica; b) salvaguardare il patrimonio insediativo di valore storico-culturale, testimoniale e identitario e i caratteri paesaggistici dell'intorno territoriale nelle loro componenti idro-geomorfologiche ecosistemiche, vegetazionali e insediative, nonché le reciproche relazioni funzionali e percettive; c) assicurare il riconoscimento, la conoscenza e la permanenza delle identità locali che rafforzano l'autenticità e la valenza identitaria dei Siti.

2. Nel Comune di Montalcino, recependo gli obiettivi di cui al comma 1, tenendo conto delle vocazioni del territorio e nel rispetto dei valori paesaggistici, storici e architettonici che lo caratterizzano e che assumono anche una importante valenza economica, è vietata l'installazione di centrali geotermiche ed eoliche, mentre è consentita, nei limiti delle presenti Norme e previa valutazione della commissione di paesaggio, l'installazione di impianti di micro geotermia e micro eolico per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, nei limiti del solo autoconsumo.

3. Nel territorio rurale non sono ammessi gli impianti agrivoltaici ed è altresì vietata l'installazione di impianti fotovoltaici a terra, ad eccezione che per le aziende agricole e limitatamente alle aree di pertinenza dei centri aziendali e comunque sempre nei limiti dell'autoconsumo, oltre che nei casi disciplinati dalle presenti Norme, al precedente art. 31, per la maggiore tutela degli edifici di valore storico, culturale, architettonico e testimoniale. In tutti i casi l'installazione di tali impianti è sempre subordinata alla valutazione della commissione di paesaggio. È inoltre sempre vietata l'installazione di pannelli flottanti a copertura totale o parziale degli invasi di qualsiasi dimensione o natura, sia in ragione dei principi generali suesposti, sia per ragioni di salvaguardia dell'ecosistema, nonché per ragioni di protezione civile, legate all'uso di dette fonti di approvvigionamento in funzione degli interventi antincendio.

4. In coerenza con le disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale, di cui al Piano Strutturale comunale, al PTC Provinciale e al PIT-Piano Paesaggistico Regionale, con particolare riferimento agli indirizzi e indicazioni delle azioni della II e IV Invariante, le utilizzazioni e gli interventi nel territorio rurale devono garantire la conservazione e la rigenerazione dei suoli, la tutela e la valorizzazione della struttura e della qualità del paesaggio rurale e degli elementi che vanno a comporre il mosaico agroambientale, quali le aree di rilevante valore ecologico, ambientale e paesaggistico, oltre che produttivo, le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, l'assetto della viabilità minore e della vegetazione non colturale tradizionale.

5. Nel territorio rurale deve essere assicurata la conservazione della biodiversità in ogni sua forma ed in particolare del Patrimonio naturalistico-ambientale regionale, di cui all'art. 1 della L.R. 30, del 19/03/2015. Negli interventi deve essere assicurato il mantenimento, anche attraverso la gestione attiva, della rete ecologica, dei nodi delle reti degli ecosistemi forestali, degli agroecosistemi, delle aree umide e degli ecosistemi fluviali, dei nuclei di connessione, con particolare riferimento agli indirizzi e indicazioni per le azioni della II Invariante del PIT-PPR e del PS.

6. In tutto il territorio rurale deve essere preservata e rigenerata la qualità dei suoli agrari e mantenuti e ove possibile ripristinati nei loro caratteri formali e funzionali, di presidio idrogeologico e come elementi di qualificazione del paesaggio agrario: - - - - - i terrazzamenti ed i ciglionamenti; le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e di convogliamento delle acque e la presenza di stagni ed invasi; la viabilità podereale ed interpodereale; le siepi arboreo arbustive; i filari arborati e gli alberi camporili a delimitazione dei campi; i viali alberati; gli olivi secolari e le piante censite dal Comune di Montalcino o monumentali. Qualora tali aree ed elementi siano ricompresi in un fondo agricolo fatto oggetto di Programma aziendale o



facciano parte di piani o progetti che comportano il mutamento della destinazione d'uso degli edifici e delle aree, dovranno esserne forniti dettagliato censimento e descrizione. Il progetto, oltre al mantenimento e/o al recupero delle emergenze paesaggistiche e delle formazioni vegetali di pregio, dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi decontestualizzati e di degrado. Eventuali trasformazioni degli elementi sopra indicati potranno essere ammesse se corredate da un'analisi progettuale che dimostri le caratteristiche migliorative dell'intervento, dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale. 7. Nelle eventuali operazioni di perforazione per la realizzazione di pozzi è fatto divieto di mettere in connessione falde diverse, e si dovrà sempre provvedere all'efficace e permanente isolamento del livello produttivo captato dal pozzo. 8. Nella realizzazione di invasi, per il loro riempimento, si dovrà privilegiare la raccolta nella forma dell'impluvio (accumulo da acque superficiali), allo scopo di contenere allo stretto necessario il prelievo da falda. Detta modalità assume anche la funzione di rallentare il decorso delle acque superficiali e le piene a valle. 9. Negli interventi urbanistico-edilizi dovrà essere sempre garantita la conservazione di tutti i manufatti storici minori quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, forni, fontane, cippi, lapidi, sculture, edicole e simili, muri di sostegno, siepi, cancellate e pavimentazioni storiche, nonché la manutenzione ed il ripristino di siepi ed altri elementi vegetali e di arredo.

10. La realizzazione di nuove strade interpoderali è consentita per motivi collegati alla conduzione agricola e purché avvenga con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali, limitando comunque l'uso di prodotti impermeabilizzanti. Le nuove strade interpoderali devono essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture e dotazione vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiari esistenti, in particolare recuperando percorsi o tracce di essi preesistenti ed allineandosi planoaltimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno. Valgono per questo altresì le disposizioni riferite alla rete delle strade bianche. 11. La collocazione di parcheggi a raso ad uso privato nel territorio rurale, nonché le relative viabilità di accesso, non devono modificare i tracciati della viabilità storica, né incidere sui suoi caratteri formali e compositivi, devono essere inseriti rispettando l'orientamento e la disposizione della maglia agraria, essere realizzati esclusivamente in terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche permeabili equivalenti compatibili con il contesto rurale, eventualmente ombreggiati con l'uso di specie arboree tipiche del contesto. 12. Per l'istallazione di cartelli pubblicitari d'interesse privato a fianco delle strade, tenuto conto dell'importanza delle fasce di rispetto d'interrelazione visiva e paesaggistica, valgono le seguenti norme: - - - nei tratti stradali a mezza costa l'istallazione è ammessa sempre sul lato a monte in modo che la stessa non interferisca con le visuali paesaggistiche; l'istallazione avverrà nel rispetto di tutte le norme di legge vigenti in materia di cartellonistica stradale; la dimensione dei cartelli non potrà superare i m. 90x135; 64 - l'altezza rispetto alla strada e la distanza dal ciglio stradale saranno quelle di legge. 13. È ammessa, fermo restando il rispetto delle disposizioni di tutela delle risorse in generale e del territorio rurale, la realizzazione di impianti e infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico, cioè di opere di urbanizzazione quali reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue, reti per la captazione, l'adduzione e la potabilizzazione ai fini dell'uso idropotabile, reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas e reti per il trasferimento dati, etc.. 14. Fatto salvo il deposito temporaneo di prodotti e materiali di lavorazione (compresi quelli riconducibili ad attività di cantiere), nel territorio rurale sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto.



- 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;*

Come emerge dall'esame del compendio pignorato e dagli accertamenti effettuati presso gli archivi del Comune di Montalcino (SI) – Area Tecnica (*vd allegato 5*) il fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte è stato edificato in data anteriore al 1967. Successivamente i beni interessati dalla presente relazione sono stati stato oggetto di modifiche autorizzate con:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 487 in data 8 gennaio 1994 (Pratica Edilizia n. 479/1986)
- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA CON PROCEDIMENTO SEMPLIFICATO (D.P.R. 13-2-2017)
- PRATICA EDILIZIA N. 2022/025-PAES rilasciata dal Comune di Montalcino in data 22.07.2022
- C.I.L.A Superbonus prot. 5054 del 11.03.2022 pratica n. 2000/3347 per demolizione e ricostruzione copertura e del solaio inter piano per messa in sicurezza sismica
- Attestazione deposito progetto Genio Civile – Regione Toscana Progetto n. 111572 Protocollo n. 20220020700 per Rifacimento copertura e solaio di piano richiedente Furio Fabbri



In riferimento all'ultimo titolo edilizio presente agli atti si è rilevata la sostanziale conformità del complesso immobiliare soggetto a recenti opere di restauro della copertura.

Vi è da segnalare però che le opere hanno riguardato anche la demolizione di alcune tramezzature interne e la predisposizione della forometria nel solaio di interpiano per realizzare la scala di collegamento tra i due livelli esistenti nell'unità abitativa sub 3 al piano terra che non trovano riscontro nelle autorizzazioni edilizie che hanno fatto seguito al rilascio della autorizzazione paesaggistica n. 2022/025-paes in quanto sono relative esclusivamente al restauro e consolidamento della copertura e del solaio di interpiano, opere che sono state effettivamente realizzate in conformità a quanto autorizzato.

In ogni caso le modifiche interne non autorizzate possono essere sanate con la presentazione di una CILA e contestuale deposito della nuova pratica al Genio Civile per la realizzazione della forometria per inserimento scala interna di collegamento tra i due livelli ed il pagamento di una sanzione forfetaria NON INFERIORE A **€ 1.000** oltre spese professionali comprensive di variazione catastale, spese, diritti ecc... per **un totale indicativo stimato sommariamente non inferiore a € 5.000.**

- 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 allegghi 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 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;*

Da quanto rilevato dai certificati estratti presso l'Ufficio Demografico del Comune di Montalcino il soggetto esecutato non risulta essere residente nel complesso immobiliare oggetto della presente (*vd allegato 6*).



Dalla interrogazione presso l'ufficio del Registro Agenzia Entrate è stato rilevato un contratto di comodato d'uso gratuito in corso di validità sul solo fabbricato oggetto di valutazione (*vd allegato 8*) ovvero i beni censiti :

d) al N.C.E.U. del Comune di Montalcino (SI) al **foglio 85 particella ******* (*vd allegato 3*):

- **sub 3** categoria A/4 classe 2 consistenza 5,5 vani superficie catastale 101 m², rendita catastale Euro 298,25
- **sub 4** categoria C/2 classe 5 consistenza 36 mq superficie catastale 46 m², rendita catastale Euro 66,93
- **sub 5** categoria C/2 classe 5 consistenza 38 mq superficie catastale 60 m², rendita catastale Euro 70,65
- **sub 6** categoria C/2 classe 5 consistenza 41 mq superficie catastale 61 m², rendita catastale Euro 76,23
- **sub 1** BCNC a tutti i subalterni

Il contratto di comodato d'uso registrato a favore di ***** *** decorre dal giorno 03.02.2022 per la durata di anni 8 pertanto è in corso di validità, ma il comodatario né occupa i beni né vi risiede

Al momento dell'accesso del CTU il fabbricato risulta allo stato grezzo, libero da persone e da cose salvo alcuni materiali da cantiere che ha interessato il restauro della copertura e del solaio di interpiano.

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;*

Come desunto dai certificati reperiti presso il Comune di Livorno e di Chiusdino (SI) e a seguito di rilascio di Certificato storico di stato di famiglia da parte dell'Ufficiale dello Stato Civile di Livorno in data 14.04.2025 e di quello di Chiusdino in data risulta che (*vd allegato 6*):

***** è residente nel Comune di Livorno(LI) in VIA DEL LITTORALE 240 int. 1 IMMIGRATO da FIESOLE il 19/02/2024

Il soggetto esecutato risulta coniugata per atto di matrimonio del 02.06.1990 nel comune di Chiusdino (SI) con ***** atto cui hanno fatto seguito le seguenti annotazioni:

“Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni”. Annotazione eseguita in Chiusdino il 05/06/1990.



“Il data 13/02/1996 è stata proposta da ***** domanda di separazione consensuale.” Annotazione eseguita in Chiusdino il 12/04/1996

“Con provvedimento del Tribunale di Firenze in data 09/04/1996 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all’atto di matrimonio controscritto.” Annotazione eseguita in Chiusdino il 04/07/1996

“Con dichiarazione resa dinanzi a Luciana Bartaletti – Ufficiale dello Stato civile del Comune di Chiusdino in data 24/04/2003 iscritta nei registri di matrimonio del Comune di Chiusdino anno 2003 Parte II Serie C n. 2 i coniugi separati hanno manifestato di essersi riconciliati in data 24/04/2003.” Annotazione eseguita in Chiusdino il 08/05/2003

“Con sentenza del Tribunale di Firenze n. 3757/2023 pubbl. il 15/12/2023 – R.G. n. 13726/2023 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all’atto di matrimonio controscritto.” Annotazione eseguita in Chiusdino il 27/08/2024.

Dall’esame delle note non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale gravanti sui beni sottoposti a pignoramento immobiliare oggetto della presente relazione.

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);*

L’immobile in esame è al momento del sopralluogo libero da persone e su di esso non sono stati reperiti vincoli di tale natura.

15) *precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l’attestato di prestazione energetica (APE);*

Per quanto riguarda le unità immobiliari in esame si è rilevata la presenza del solo impianto elettrico fuori traccia e di vetusta realizzazione. Si è verificata l’assenza degli impianti, idrico, termosanitario, fognario e di qualunque altra tipologia. Dell’unico impianto esistente non è stato possibile rinvenire le dichiarazioni di conformità e regolare esecuzione.

Si allega alla presente relazione (vd allegato 7) l’attestato di prestazione energetica allegato all’atto di provenienza del 14.06.2021 e sempre in corso di validità, redatto in data 14.04.2021 ai sensi della vigente normativa. L’unità immobiliare risulta di classe energetica “G” con indice di prestazione energetica non rinnovabile pari a 275,88 kWh/m2anno.

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.);

Non si riavvisa la possibilità, date le caratteristiche tipologiche e dimensionali del bene in oggetto, di suddividere in Più lotti il compendio (*vd allegato 7*).

- 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;

determinazione valore commerciale



Tenute presenti le caratteristiche del complesso dei beni in esame e lo scopo della stima, che è quello di determinare il valore venale degli immobili in condizioni di mercato ordinario, cioè il più probabile valore attribuibile al bene in oggetto si procederà con il metodo comparativo del bene attuato per mezzo dell'individuazione dei prezzi di compravendita per beni analoghi e l'attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare.

La valutazione è stata condotta calcolando prima il valore commerciale qui di seguito ed operando poi i dovuti abbattimenti per vetustà e per regolarizzazione delle modeste difformità interne nonché per le rilevate spese condominiali insolute.

Per poter applicare tale metodo di stima sono stati eseguiti una serie di accertamenti sulle banche dati a cui solitamente si attinge qui di seguito esposti:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
prezzo di mercato unitario, al lordo delle murature accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: MONTALCINO

Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO A VOCAZIONE AGRICOLA (SEZIONE MONTALCINO)

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

ABITAZIONI CIVILI stato conservativo normale valore MIN €/mq 1.300,00- MAX €/mq 1.950,00



Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: SIENA
 Comune: MONTALCINO
 Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO%20%20A%20VOCAZIONE%20AGRICOLA%20(SEZIONE%20A%20MONTALCINO)
 Codice zona: R1
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente:
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1950	L	4,1	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1600	L	3,6	4,9	L
Box	Normale	345	500	L	1,1	1,4	L
Ville e Villini	Normale	1850	2750	L	6,8	10,1	L

Stampa Legenda

b) Agenzie di intermediazione immobiliare

Il prezzo di mercato per gli immobili descritti come al punto precedente nuovi e/o liberi posti in zona analoga del Comune di Montalcino, accertato presso le agenzie immobiliari e le imprese di costruzioni, mostra valori lievemente superiori rispetto a quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con una sensibile ripresa del mercato immobiliare.

c) Documentazione disponibile presso l'archivio personale della sottoscritta relativa ad atti realmente transati per immobili simili per posizione, consistenza, caratteristiche tipologiche e conservative

La collocazione in una zona periferica rurale a breve distanza dal capoluogo nel contesto collinare di pregio paesaggistico della VAL D'ORCIA SIUTO PATROMINIO UNESCO e nella zona di produzione del CONSORZIO BRUNELLO DI MONTALCINO circondato dalla campagna coltivata collinare tipica, discretamente servito da mezzi pubblici, collegamenti viari per le principali località di interesse storico, artistico, paesaggistico, la presenza nel capoluogo comunale dei servizi pubblici di ogni tipo (scuole fino alla secondaria di primo grado, ambulatori medici, ufficio postale, uffici pubblici, parco pubblico, chiesa, musei, biblioteca, teatro, ecc...), esercizi commerciali di prima necessità, lo stato di manutenzione e le dotazioni del singolo lotto considerate le sue potenzialità di sviluppo edilizio urbanistico, rendono il bene di discreta appetibilità sul mercato immobiliare considerato che inoltre quest'ultimo risente ancora della nota fase di debolezza sul versante della domanda. Si è tenuto conto delle condizioni di manutenzione del fabbricato, delle forniture dei sottoservizi presenti, dei lavori eseguiti e dalla non agevole accessibilità dovuta al transito su terreni di altra proprietà con servitù di passo attiva non trascritta, ma costituita di fatto e della pendenza e condizioni della viabilità di accesso. Si accede infatti al compendio per un tratto di strada vicinale (strada vicinale privata del Madonnino e poi tramite proprietà Terranova Stefano, Loia - Generali, Pasini, Fabbri, Lambardi fino a raggiungere la S.P. del Brunello da strada sterrata in parte vicinale privata di Fontebuia, in parte con servitù di passo costituita di fatto su strada poderale che insiste sulle particelle per collegarsi alla S.P. del Brunello (foglio 85 NCT del Comune di Montalcino part 78 propr.

Procedura Esec. N. 191/2024 promossa da UNICREDIT SPA contro *****
 C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
 Ottobre 2025
 RELAZIONE DI STIMA

Lambardi, part. 208 propr. Pasini, part. 228 propr. Loia , part 329 propr. Loia-Generali, part. 328 e 340 propr. Terranova), ma non trascritta.

In questa situazione si è ritenuto congruo collocarsi in prossimità della parte media della forbice di valori desunta dalle banche dati consultate attribuendo un valore unitario commerciale di **€/mq 1.700,00** utilizzato per la valutazione di immobili analoghi per caratteristiche tipologiche, dimensionali e ubicazione.

Per quanto riguarda i terreni si assegna un valore che tiene conto della loro esposizione, giacitura, orientamento, riunione in un unico corpo. I terreni non presentano impianti o colture particolari e la loro raggiungibilità è limitata dalla dimensione non significativa per una impresa di tipo agricolo, dalle servitù di passo attraverso altra proprietà e dalla pendenza della strada per raggiungerli.

Nella valutazione si è tenuto anche conto dei Valori Agricoli Medi (VAM), introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 e determinati 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). Si riportano pertanto i valori agricoli medi riferiti alla coltura in atto e tipologia dei terreni in oggetto come reperiti nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate derivanti dai dati ufficiali pubblicati sui BUR e riferiti agli ultimi disponibili (anno 2021) per la Provincia di Siena – REGIONE AGRARIA N°: 5 VAL D ARBIA.

UNICO LOTTO

Complesso immobiliare in zona rurale del Comune di Montalcino (SI) , Podere Madonnino n.c. 121 , costituito da appezzamenti di terreno agricolo su cui insiste un fabbricato rurale allo stato grezzo sviluppato su due piani comprendente un appartamento al piano terreno composto di 4 locali al piano terra e disimpegni con annessi, quali pertinenze esclusive, locali accessori ad uso magazzino e forno al piano terreno, altri locali accessori ad uso cantina, stalle e magazzino al piano seminterrato nonché resede di pertinenza esclusiva e censiti:

1. al N.C.E.U. del Comune di Montalcino (SI) Foglio 85 particella **

- **sub. 3** - un appartamento per civile abitazione posto al piano terra con accesso indipendente , sviluppato su un unico livello e composto da ingresso nella cucina con caminetto a legna, disimpegno, , due camere (f. 85 part. 352 sub 3 categoria A4 vani 5,5, r.c. 298,25);
- **sub.4** - locali di sgombero e forno posti al piano terra ed addossati al prospetto nord del fabbricato del corpo principale (f. 85 part. 352 sub 4);
- **sub. 5** - stalle poste al piano seminterrato (f. 85 part. 352 sub 5);
- **sub. 6** - locali di sgombero al piano seminterrato in adiacenza alle stalle (f. 85 part. 352 sub 6);
- **sub. 1** - resede pertinenziale bcnc a tutti i subalterni (f. 85 part. 352 sub 1)

2. al N.C.T. del Comune di Montalcino (SI) al foglio 85 :

- **particella **** qualità ULIVETO classe 2 superficie 00ha 03are 00ca reddito agrario € 1,01 , reddito dominicale € 0,85



- **particella** ** qualità BOSCO CEDUO classe 4 superficie 00ha 13are 50ca reddito agrario € 0,21 , reddito dominicale € 0,21
- **particella** ** qualità VIGNETO classe 1 superficie 02ha 17are 96ca reddito agrario € 360,21 , reddito dominicale € 180,11

LOTTO UNICO				
CORPO	Destinazione U.C.	Superficie Commerciale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale €
A	appartamento per civile abitazione piano terra sub 3	106,00	1.700,00	180.200,00
	Forno e magazzini piano terra sub 4	14,00*	1.700,00	23.800,00
	Stalla al piano S1 sub 5	15,50	1.700,00	26.350,00
	magazzini, locali di sgombero al piano S1 sub 6	15,75	1.700,00	26.775,00
B	Resede sub 1	24,00	1.700,00	40.800,00
		Totale fabbricati Mq 175,25		€ 297.925,00
C	Terreno part. **	300,00	3,00	900,00
D	Terreno part. **	1350,00	3,00	4.050,00
E	Terreno part. **	21.796,00	3,00	65.388,00
		Totale terreni Mq 23.446,00		€ 70.338,00
			<u>TOTALE</u>	<u>€ 368.263,00</u>



Alla data del pignoramento il complesso immobiliare in oggetto risulta intestato ***** per la quota di 1/1 della piena proprietà e non si rilevano insistenti diritti reali a favore di terzi.

Adeguamenti e correzioni di stima

i. Abbattimento per regolarizzazione opere interne e sanzione

Si indica un importo indicativo per la regolarizzazione presso il Comune di Montalcino comprensivo di sanzione, oneri professionali per la presentazione delle pratiche presso gli enti preposti

Valore di mercato Lotto 1	Regolarizzazione urbanistica ed edilizia	Valore di mercato corretto Lotto 1
€ 368.263,00	€ 5.000,00	363.263,00

Si procede quindi al calcolo di un abbattimento forfettario, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e, per quanto suggerito dalla comune esperienza, fra libero mercato e vendite coattive;

LOTTO UNICO

Calcolo abbattimento \Rightarrow € 363.263,00 x 15% = € 308.773,55 \Rightarrow **€ 308.000** in cifra tonda

Pertanto si avrà :

che il valore dell'intero del compendio oggetto di stima sarà pari a

LOTTO UNICO

€ 308.000 in c.t.

(dicono euro trecentoottomila/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;*

L'immobile in esame è pignorato per l'intero della quota del diritto di piena proprietà intestata al soggetto esecutato :

***** residente nel Comune di Livorno (LI) in VIA DEL LITTORALE 240 int. 1

- 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 pignoramento si riferisce alla quota per l'intero del diritto di piena proprietà intestata al soggetto esecutato :

***** residente nel Comune di Livorno (LI) in VIA DEL LITTORALE 240 int. 1

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

Non si ravvisa tale necessità.



Nel consegnare alla S.V. Illustrissima la presente relazione sono conscia di avere adempiuto al mio dovere con obiettività sperando di avere risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti posti. Augurandomi che il lavoro svolto possa essere di valido ausilio La ringrazio per la fiducia accordatami rimanendo a disposizione per ogni chiarimento e/o integrazione necessari.

Monteriggioni (SI), Ottobre 2025

Il Consulente Tecnico
Architetto Elisabetta Corsi

Allegati:

1. *incarico C.T.U.*
2. *Documentazione fotografica*
3. *documentazione catastale aggiornata (visure storiche, planimetrie)*
4. *Elenco e note Iscrizioni e trascrizioni – certificazione notarile - interventi*
5. *Documentazione edilizio concessoria - Certificato Destinazione Urbanistica*
6. *Certificati anagrafici*
7. *Attestato di prestazione energetica*
8. *Contratto comodato d'uso*
9. *anagrafica aziendale ARTEA*



Descrizione dei beni ai fini dell'ordinanza di vendita

LOTTO UNICO

Costituito da complesso immobiliare in zona rurale del Comune di Montalcino (SI) , Podere Madonnino n.c. 121, costituito da appezzamenti di terreno agricolo su cui insiste un fabbricato rurale allo stato grezzo sviluppato su due piani comprendente un appartamento al piano terreno composto di 4 locali al piano terra e disimpegni (h media ml 4,00) con annessi, quali pertinenze esclusive, locali accessori ad uso magazzino e forno al piano terreno, altri locali accessori ad uso cantina, stalle e magazzino al piano seminterrato (h media 3,00 ml) nonché resede di pertinenza esclusiva.

La proprietà riunita in un unico corpo confina con Proprietà Caselli, Generali-Loia, Del Bigo, Marcocci, Terp Nielsen, Porriello, Strada vicinale, s.s.a. Si accede da strada vicinale privata e strada poderale insistente su altre proprietà con servitù di passo non trascritta.

Il complesso immobiliare risulta censito :

1. al N.C.E.U. del Comune di Montalcino (SI) al foglio 85 particella ** (vd allegato 3):

- **sub 3** categoria A/4 classe 2 consistenza 5,5 vani superficie catastale 101 m², rendita catastale Euro 298,25
- **sub 4** categoria C/2 classe 5 consistenza 36 mq superficie catastale 46 m², rendita catastale Euro 66,93
- **sub 5** categoria C/2 classe 5 consistenza 38 mq superficie catastale 60 m², rendita catastale Euro 70,65
- **sub 6** categoria C/2 classe 5 consistenza 41 mq superficie catastale 61 m², rendita catastale Euro 76,23
- **sub 1** BCNC a tutti i subalterni
-

2. al N.C.T. del Comune di Montalcino (SI) al foglio 85 (vd allegato 3):

- **particella **** qualità ULIVETO classe 2 superficie 00ha 03are 00ca reddito agrario € 1,01 , reddito dominicale € 0,85
- **particella **** qualità BOSCO CEDUO classe 4 superficie 00ha 13are 50ca reddito agrario € 0,21 , reddito dominicale € 0,21
- **particella **** qualità VIGNETO classe 1 superficie 02ha 17are 96ca reddito agrario € 360,21 , reddito dominicale € 180,11

Alla data del pignoramento il complesso immobiliare in oggetto risulta intestato ***** per la quota di 1/1 della piena proprietà e non si rilevano insistenti diritti reali a favore di terzi

VALORE LOTTO UNICO

€ 308.000 in c.t.

(dicono euro trecentoottomila/00)

