



Tribunale ordinario di Siena
Ufficio delle esecuzioni immobiliari
Relazione di consulenza del C.T.U. esperto stimatore

Procedura esecutiva R.G.E. n.137/2025

G.E. Dott.ssa Dell'Unto Marta

Esperto stimatore Dott. Giulio Petri

Lotto 1 di 2



Lotto 2 di 2



Il tecnico:



Iscritto n°283 Ordine Dottori Agronomi e Forestali di Siena
Via Senese n°33, 53036 - Poggibonsi (SI)
Cell. 338 9883226
e-mail: giuliopetri4@gmail.com PEC: dott.giuliopetri@pec.it
website: www.gpetriagribusinessplanning.com
P.IVA_ 0147039052



TRIBUNALE DI SIENA
Giudice delle esecuzioni immobiliari dott.ssa Dell'Unto Marta
esecuzione immobiliare R.G.E. n. 182/2024

Promossa da: [REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED]

Esperto stimatore: Dott. Agr. Giulio Petri

Data Decreto di nomina: 21/12/2025

Data trasmissione giuramento: 02/01/2026

Data udienza ex 569 c.p.c.: 09/07/2026

Al fine di promuovere una migliore vendibilità dei beni, il compendio pignorato è stato suddiviso in n. 2 lotti:

LOTTO 1 di 2.

Piena proprietà di compendio immobiliare a destinazione mista (residenziale/agricola) sito in Strada di Santa Colomba a Monteriggioni (SI), costituito da un unico corpo fondiario della superficie complessiva di circa 11,94 ettari. I fabbricati sono composti da un'abitazione in edificio indipendente (cat. A/7) di circa 165 m² di superficie calpestabile e da un laboratorio per arti e mestieri (cat. C/3) di circa 35,6 m² netti, adiacenti e dotati di ampio resede esterno esclusivo di circa 2.000 m². Il compendio è integrato da un fondo rustico di circa 11,71 ha accorpato, con giacitura e viabilità (pubblica e vicinale) che ne garantiscono il pieno asservimento. Le colture comprendono seminativi, superfici boscate e un piccolo oliveto di circa 50 piante.

LOTTO 2 di 2.

Piena proprietà di un fondo agricolo sito nel Comune di Monteriggioni (SI), della superficie complessiva di ha 91.48.30. Il compendio è costituito da un corpo fondiario pressoché continuo, con la presenza di alcune limitate porzioni colturali distaccate ma comunque contigue al nucleo principale e ben asservite. La proprietà è composta in prevalenza da seminativo, esteso per circa 76 ha, mentre la restante superficie è occupata da aree boscate per circa 15 ha e da modeste tare interne. Il fondo risulta adeguatamente servito dalla viabilità pubblica e da tratti di viabilità vicinale, che ne garantiscono una buona accessibilità e la movimentazione agevole dei mezzi agricoli. All'interno della proprietà è presente un fabbricato rurale collabente (Cat. F/2), parzialmente diruto, della superficie lorda di circa 30 m².

INDICE

INCARICO	4
Lotto 1 di 2.....	5
A. ANALISI PRELIMINARE	5
A.1. Inquadramento immobile oggetto di analisi	5
A.2. Identificazione catastale e verifica di coerenza.....	6
A.3. Identificazione progettuale e verifica di rispondenza edilizia.....	10
A.4. Gravami sulla proprietà	14
A.5. Stato di possesso.....	15
A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale	15
A.7. Disciplina fiscale del trasferimento	15
A.8. Pendenze giudiziarie.....	15
A.9. Cronologia trascrizioni e iscrizioni	16
B. DESCRIZIONE GENERALE	19
B.2. Caratteristiche della zona di ubicazione e del mercato immobiliare	25
C. STIMA DEL BENE	26
C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti.....	26
C.2. Scelta del procedimento di stima	27
C.3. Determinazione del valore di mercato	27
C.4. Determinazione del prezzo base d'asta	32
Lotto 2 di 2.....	34
A. ANALISI PRELIMINARE	34
A.1. Inquadramento immobile oggetto di analisi	34
A.2. Identificazione catastale e verifica di coerenza.....	35
A.3. Identificazione progettuale e verifica di rispondenza edilizia.....	37
A.4. Gravami sulla proprietà	41
A.5. Stato di possesso.....	41
A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale	41
A.7. Disciplina fiscale del trasferimento	42

A.8. Pendenze giudiziarie	42
A.9. Cronologia trascrizioni e iscrizioni	42
B. DESCRIZIONE GENERALE – LOTTO 2 DI 2.	46
B.2. Caratteristiche della zona di ubicazione e del mercato immobiliare	50
C. STIMA DEL BENE – Lotto 1 di 2.	51
C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti.....	51
C.2. Scelta del procedimento di stima	52
C.3. Determinazione del valore di mercato	52
C.4. Determinazione del prezzo base d’asta	56
CONCLUSIONI.....	57

INCARICO

Il sottoscritto Giulio Petri (C.F. PTRGLI94S26G752F), Dottore Agronomo iscritto all'Ordine Dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Siena al n°283, avente studio professionale in Poggibonsi, Via Senese n°33, è stato nominato dal G.E. Dott.ssa Marta Dell'Unto esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva rubricata *sub* n. 137/2025 R.G.E., con il Decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 21/12/2025.

L'incarico ha riguardato:

- la verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- l'inquadramento cartografico e catastale con produzione delle mappe allegate;
- le verifiche dello stato di fatto, dello stato urbanistico e catastale dei beni;
- la verifica dei diritti di terzi;
- la descrizione e la stima analitica del compendio oggetto di procedura esecutiva.

I sopralluoghi, durante i quali sono stati visionati tutti gli immobili pignorati ed è stata prodotta la documentazione fotografica allegata, si sono svolti nelle seguenti date:

- 10/03/2026: presa visione dei terreni e dei fabbricati solo esternamente.
- 01/04/2026: rilievo e presa visione interna dei fabbricati e presa visione dei boschi.
- 22/05/2026: presa visione finale delle opere realizzate sui terreni.

È stato inoltre eseguito un sopralluogo presso il comune di Monteriggioni al fine di completare l'accesso agli atti.

La ditta esecutata non ha partecipato a nessuno dei sopralluoghi effettuati.

Si precisa che l'esecutato non si è presentato a nessuno dei sopralluoghi. L'accesso è avvenuto con l'intervento del fabbro e, tra i sopralluoghi effettuati, sono stati riscontrati chiari segni di abbandono, senza alcuna forma di occupazione da parte del debitore o di terzi del compendio o di porzioni di esso.

La presente perizia è stata redatta sulla base delle linee guida per la gestione delle procedure esecutive immobiliari del 15/12/2025 pubblicate dal Tribunale di Siena.

Lotto 1 di 2

A. ANALISI PRELIMINARE

Nel presente capitolo sono riportate le informazioni preliminari utili alla vendita dei beni pignorati, comprendenti la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567, co. 2 c.p.c., una descrizione sintetica del compendio, l'identificazione catastale, l'individuazione di eventuali difformità e pendenze, nonché l'esame delle trascrizioni e iscrizioni rilevate.

A.1. Inquadramento immobile oggetto di analisi

Premessa: La procedura esecutiva n.137/2025 RGE riguarda un complesso immobiliare composto da fabbricati e terreni esteso per complessivi 103.42.32 ettari¹, interamente ricadenti nel comune di Monteriggioni, in provincia di Siena. Al fine di garantire una migliore vendibilità dei beni il compendio è stato suddiviso in due lotti distinti.

Il lotto denominato "1 di 2" si estende per complessivi 11.94.02 ha ed è costituito da un complesso immobiliare a destinazione mista residenziale e agricola, composto un fabbricato autonomo residenziale in pietra, disposto su più livelli, un fabbricato secondario su unico piano terreno identificato come laboratorio per arti e mestieri, anch'esso in pietra, un ampio resede a servizio dei suddetti immobili e un fondo rustico, contiguo e accorpato, composto da superfici agricole e boscate. Il fabbricato di tipo residenziale, il laboratorio e il relativo resede di pertinenza sono ubicati lungo la Strada di Santa Colomba, al civico n. 5, mentre il resto dei beni si estendono tra le località Poggiarello e Carpineta.

I terreni agricoli sono costituiti da un piccolo oliveto limitrofo ai fabbricati di circa 0,18 ha (0.22 ha catastali), da seminativi privi di coltivazioni in atto in discreto stato e accorpati di circa 5,66 ha e, in piccola misura, da terreni marginali in corso di naturalizzazione e tare. I boschi, di tipo misto, si estendono per circa 5 ha.

Per una migliore e più dettagliata descrizione si rimanda ai paragrafi dedicati.

La proprietà dei beni è interamente intestata alla ditta esecutata [REDACTED]

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti alla ditta esecutata in piena proprietà - per complessivo 1/1 dell'intero - con atto di compravendita del Notaio Dott. Coppini Riccardo del **24/01/2018** (rep. N. 71696/29865, trascritto in data 31/01/2018 al n. registro generale 985 e n. registro particolare 695) da [REDACTED] e da [REDACTED]

[REDACTED] in quanto unici soci della ditta [REDACTED]

¹ Dato ottenuto sommando gli immobili al catasto terreni con i resedi urbani e i terreni in ente urbano, comprensivi della proiezione degli immobili censiti e non censiti.

Q. [REDACTED]. Al tempo la ditta esecutata era denominata [REDACTED], essendovi stata una successiva trasformazione di società a firma del Notaio Dott. Mandarinì Alfredo del 14/06/2023 (rep. N. 59029/31418, trascritto in data 23/06/2023 al n. registro generale 6170 e N. registro particolare 4341).

I beni erano pervenuti ai Sig.ri [REDACTED] con atto del Notaio Dott. Coppini Riccardo del 29/04/2004 (rep. N. 40258/14281, trascritto in data 10/05/2004 al N. 5141 R.G. e al N. 3183 R.P., con successiva rettifica di trascrizione in data 19/10/2009 al N. 6004 di R. Particolare). Il sottoscritto ha acquisito copia conforme all'originale dell'atto di provenienza del 24/01/2018 (rep. N. 71696/29865), che viene depositata sul fascicolo della procedura, e atto originale del 29/04/2004 (rep. N. 40258/14281), che viene deposito in formato cartaceo presso il tribunale di Siena.

A.2. Identificazione catastale e verifica di coerenza

I beni pignorati riferiti al lotto 1 di 2 sono identificati nell'atto di pignoramento così come segue:

FABBRICATI						
Comune	Foglio	P.Lla	Subalterno	Categoria	Superficie Catastale (m²)	Rendita (€)
MONTERIGGIONI	110	9	4	C/3	46	129,53
MONTERIGGIONI	110	9	5/6	A/7	253	1.231,75

TERRENI							
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Superficie (ha decimali)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
MONTERIGGIONI	110	4		PASCOLO ARB	0,0460	0,19	0,07
MONTERIGGIONI	110	7		PASCOLO	0,1080	0,39	0,17
MONTERIGGIONI	110	196		PASCOLO	0,0343	0,12	0,05
MONTERIGGIONI	110	197		PASCOLO	0,0197	0,07	0,03
MONTERIGGIONI	110	198		SEMINATIVO	0,3146	8,12	8,12
MONTERIGGIONI	110	199		SEMINATIVO	0,0384	0,99	0,99
MONTERIGGIONI	110	204	AA	ULIVETO	0,2200	4,54	5,11
MONTERIGGIONI	110	204	AB	SEMINATIVO	0,2320	1,80	2,40
MONTERIGGIONI	110	205		SEMINATIVO	0,0010	0,01	0,01
MONTERIGGIONI	110	21		BOSCO MISTO	4,3690	56,41	6,77
MONTERIGGIONI	110	23		SEMINATIVO	0,1910	4,93	4,93
MONTERIGGIONI	110	28		SEMINATIVO	0,6780	17,51	17,51
MONTERIGGIONI	110	29		SEMINATIVO	1,4000	36,15	36,15
MONTERIGGIONI	110	30		SEMINATIVO	1,8170	46,92	46,92
MONTERIGGIONI	110	31		SEMINATIVO	1,2010	31,01	31,01
MONTERIGGIONI	110	32		SEMIN ARBOR	1,0380	24,12	21,44

ENTE URBANO						
Comune	Foglio	Particella	Qualità	Superficie (ha decimali)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
MONTERIGGIONI	110	9	RESEDE	0,2322		

VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 c.p.c. (Parte catastale)

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento hanno consentito di identificare correttamente il posizionamento degli immobili e i confini del compendio; tuttavia, si segnala una rilevante difformità nella rappresentazione grafica in planimetria catastale dell'abitazione in Strada di Santa Colomba n. 5, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 110, particella 9, sub. 5 (graffato al sub. 6).

La planimetria catastale attualmente agli atti (prot. SI0064493/2017) rappresenta la stanza denominata "cantina" come adiacente alla camera al piano terra, mentre il sopralluogo ha evidenziato che tale vano è ubicato al piano sottostante. La difformità riguarda esclusivamente la rappresentazione grafica della distribuzione verticale e non incide sulla consistenza dell'unità immobiliare.

L'aggiornamento catastale mediante DOCFA non è stato eseguito nell'ambito della perizia poiché la variazione richiederebbe la preventiva verifica delle planimetrie conformi depositate in comune. Dall'accesso agli atti comunali e dalla ricerca documentale privata è risultata reperibile unicamente una CILA presentata nel 2017 per la conformazione di lievi difformità interne; non sono invece disponibili titoli edilizi storici né planimetrie depositate che rappresentino correttamente la distribuzione dei piani. Nella suddetta CILA l'unità immobiliare è rappresentata con la medesima distribuzione riportata nella planimetria catastale attualmente agli atti, che costituisce pertanto l'ultima documentazione edilizia disponibile e, in assenza di ulteriori titoli, la configurazione dell'immobile acquisita presso il comune.

Lo stato reale dei luoghi presenta una diversa distribuzione verticale del vano cantina, che non può essere oggetto di aggiornamento catastale in quanto non conforme all'ultima rappresentazione edilizia depositata. L'eventuale regolarizzazione richiederebbe un autonomo procedimento edilizio in capo alla proprietà.

La medesima errata rappresentazione grafica dell'immobile, con conseguente aumento della lunghezza dell'edificio in pianta rispetto allo stato reale, si riscontra anche nell'elaborato planimetrico.

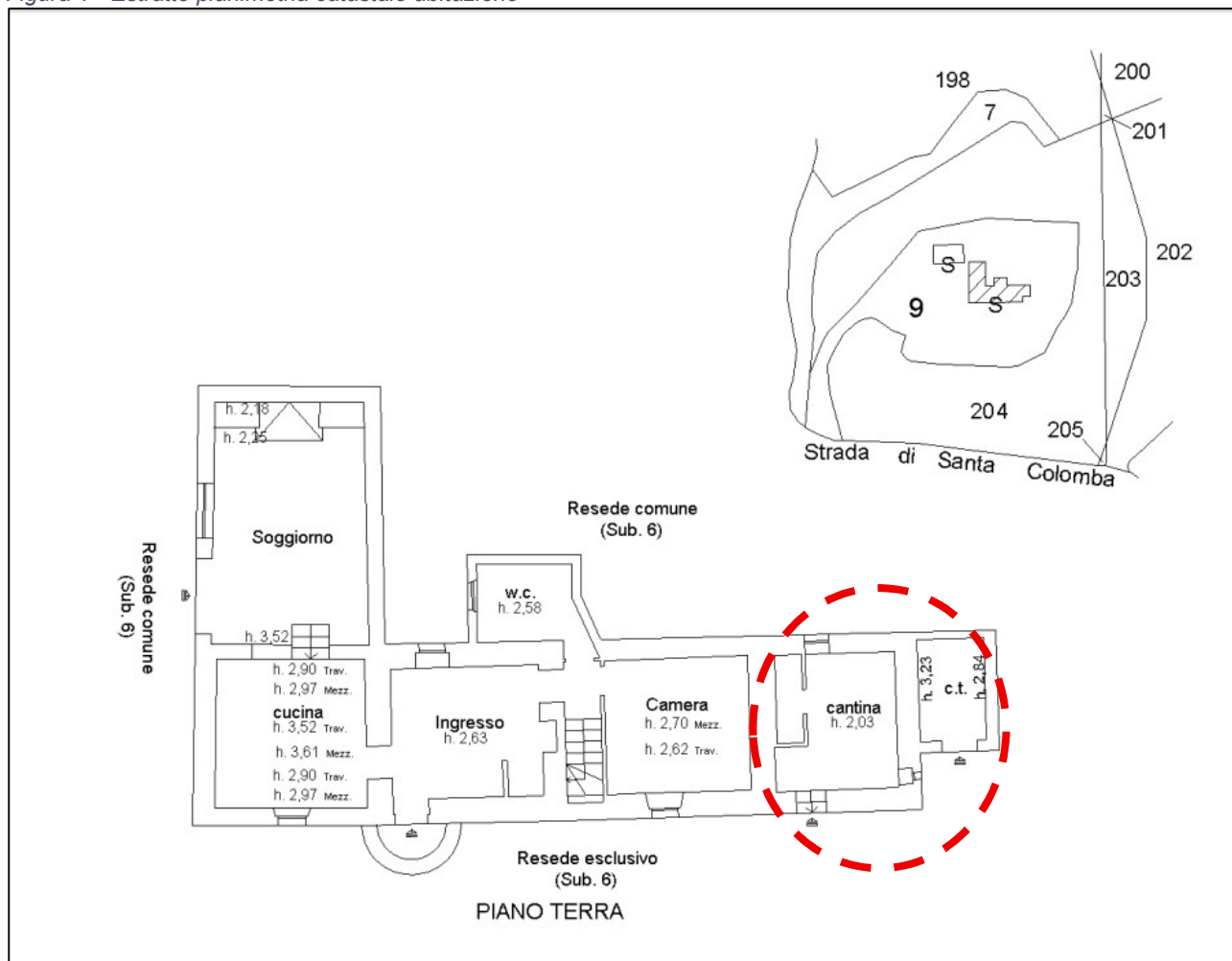
Ai fini estimativi, la sanatoria urbanistica e il conseguente aggiornamento catastale sono stati computati come detrazioni a carico dell'acquirente.

La regolarizzazione documentale della difformità grafica richiede la presentazione di una pratica edilizia di aggiornamento (CILA), la ricostruzione della legittimità edilizia in assenza di titoli storici reperibili, l'esecuzione di rilievi integrativi, eventuali accessi agli atti aggiuntivi e il successivo aggiornamento catastale mediante DOCFA.

Considerata la complessità dell'iter amministrativo presso il Comune di Monteriggioni, la frammentarietà degli archivi, i costi dei diritti comunali e gli onorari tecnici necessari, l'onere complessivo a carico dell'acquirente è stimabile in circa 10.000 euro.

Di seguito si riporta un estratto della planimetria catastale attuale del fabbricato:

Figura 1 - Estratto planimetria catastale abitazione

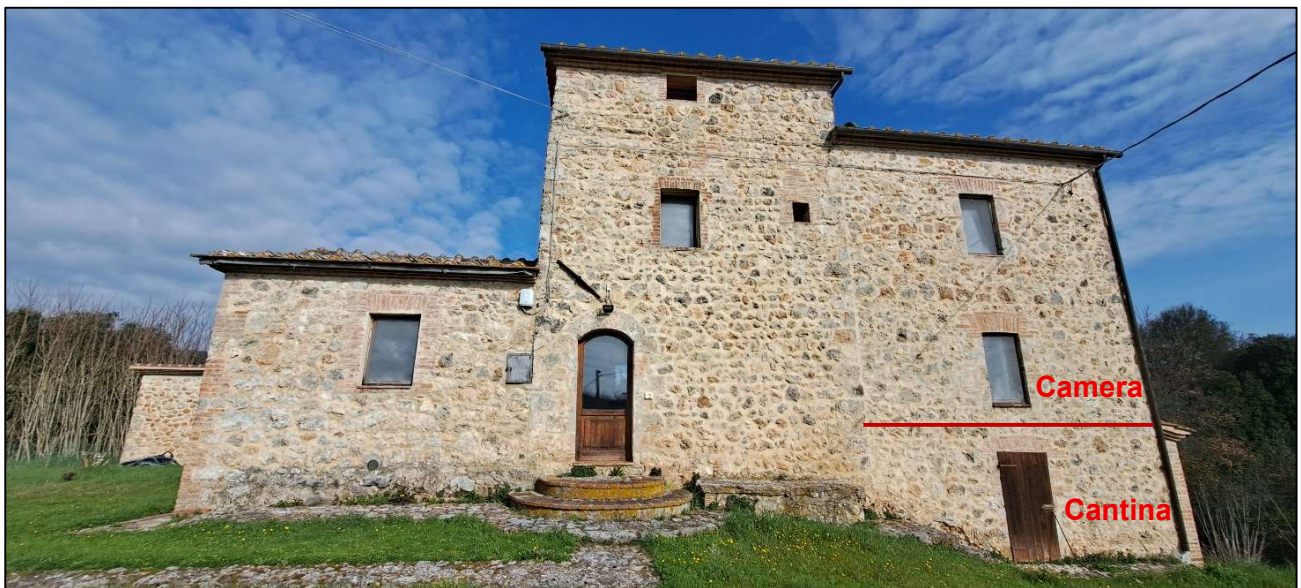
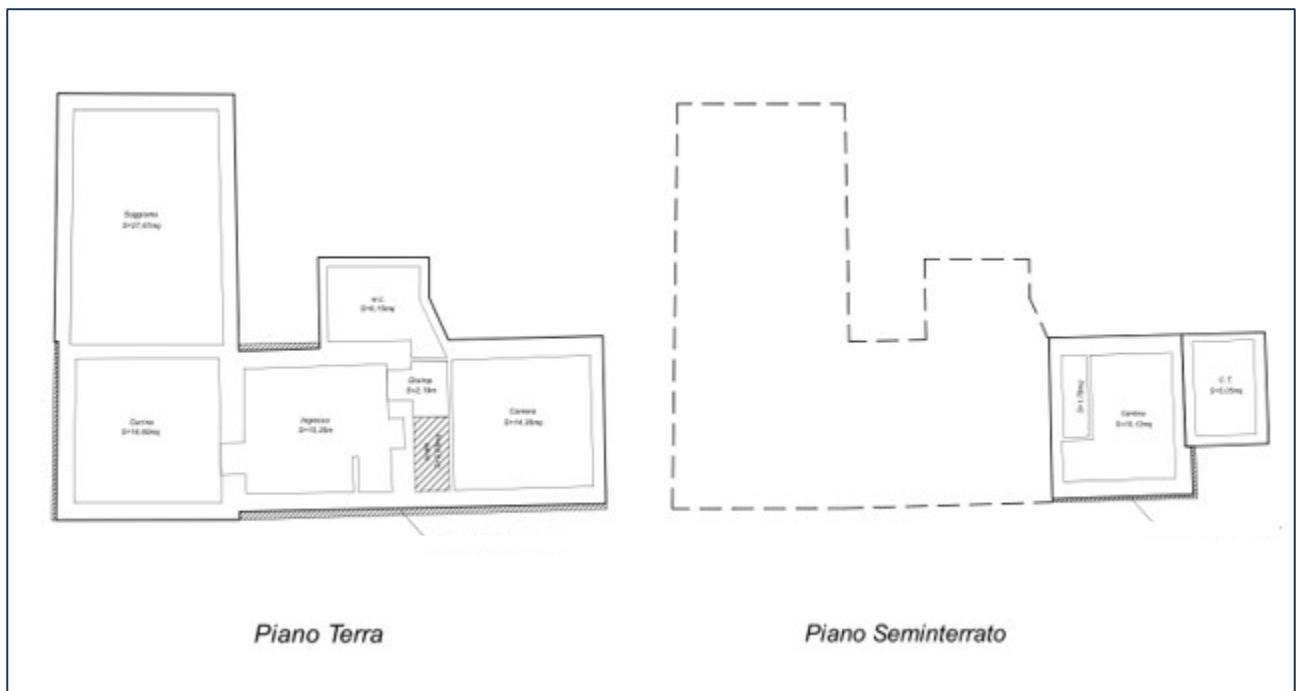


Il locale cantina, cerchiato in rosso, nello stato di fatto non si trova a fianco della camera ma sotto di essa. La cantina, pur essendo dotata di accesso indipendente dall'esterno, è quindi di fatto collocata ad un piano inferiore seminterrato.

La rappresentazione catastale e la situazione urbanistica devono essere modificate e corrette.

Durante la stesura della perizia sono state realizzate delle planimetrie utilizzate per il calcolo delle superfici, in cui l'immobile è stato rappresentato correttamente. Le suddette planimetrie vengono allegate alla relazione al fine illustrativo e non possono essere inviate per la modifica della rappresentazione catastale.

Di seguito si riporta un estratto di piano terra e piano sottostante, denominato seminterrato.



Di seguito si riportano i confini catastali del lotto 1 di 2.

Figura 2 - Confini del Lotto 1 di 2



A.3. Identificazione progettuale e verifica di rispondenza edilizia

In data 11/03/2026 è stata presentata al comune di Monteriggioni richiesta di accesso agli atti (prot. 4014 del 11/03/2026).

In seguito alla ricerca documentale svolta dal comune e dal sottoscritto, recatosi presso gli uffici preposti al fine di acquisire copia degli atti, sono emersi esclusivamente i seguenti titoli edilizi riferiti al laboratorio censito in foglio 110, particella 9, subalterno 4:

- **SCIA edilizia del 2013 (Protocollo N. 8108 del 10/06/2013, Suap n. 201/2013)** relativa a: adeguamento interno con destinazione “trasformazione latte” (comunicazione diretta tra cella frigo e area vendita con modifica di tramezzo)
- **Permesso di Costruire in sanatoria (Ist. N. 342/2017)** relativo a: diminuzione altezza laboratorio e modifica marciapiede.

È stata acquisita copia del materiale rivenuto di entrambi i titoli edilizi.

Sulla base del materiale raccolto e di quanto visionato il laboratorio risulta rispondente agli ultimi titoli edilizi.

In data 10/05/2026 è stato richiesto accesso documentale alla Regione Toscana al fine di verificare se il sopracitato P.d.C. in sanatoria del 2017, abbia compreso il rilascio di un'autorizzazione ambientale in ottemperanza alle normative delle Z.S.C. che prevedevano di sottoporre gli interventi a valutazione di incidenza ambientale.

Di seguito si riporta quanto riscontrato dal Settore VAS e VIncA regionale:

“Si evidenzia che, trattandosi di un procedimento in sanatoria, l'intervento oggetto di accesso documentale risulta privo della Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.), attesa la natura strutturalmente preventiva di tale adempimento. A seguito delle verifiche effettuate, la V.Inc.A. indicata nell'istanza non risulta agli atti né nella disponibilità di questo Settore.

Posto ciò, si fa presente che in caso di opere e/o interventi realizzati senza la previa sottoposizione alla procedura di V.Inc.A. o in difformità ad essa, l'autorità competente, ai sensi della L.R. 30/2015 art. 93 c. 2, è tenuta a valutare eventuale pregiudizio ambientale arrecato.”

In merito all'abitazione, censita al subalterno 5 è stata acquisita unicamente una CILA tardiva del 2017 (**Pratica Edilizia 421-CILA/2017**) relativa a modifiche interne di modesta entità.

L'abitazione risulta non rispondente all'ultimo titolo edilizio per la presenza due servizi igienici, privi dei requisiti minimi di altezza, ubicati uno nel locale “cantina” e uno nella soffitta-mansarda al piano secondo. Di quest'ultimo servizio igienico sottotetto era stata data comunicazione di smantellamento con l'ultima CILA presentata.

Nonostante le richieste al comune di Monteriggioni e l'accesso agli atti non è stato possibile acquisire i titoli edilizi originari relativi all'edificazione degli immobili, né risalire alla situazione urbanistica antecedente al 2004.

Il sottoscritto riporta di aver rivenuto autonomamente una schedatura del patrimonio edilizio con scatti fotografici risalente al 1997, in cui l'abitazione appare con volumetrie simili a quelle attuali, mentre il laboratorio sembra non essere stato ancora realizzato. In tale schedatura l'immobile abitativo è datato 1825 – 1935. Si segnala, altresì, che una costruzione, probabilmente con volumetrie diverse, risultava già censita in loco nel Catasto Leopoldino.

Sulla base delle ricerche storiche condotte presso gli uffici comunali, i catasti e le cartografie attuali e storiche, si riassumono di seguito i dati principali di rispondenza edilizia:

Tabella 1 - Rispondenze edilizie

Immobile	Foglio	P.IIa	Sub.	Destinazione d'uso	Stato di rispondenza	Ultimo titolo edilizio	Data di costruzione (presunta)
Abitazione A/7	110	9	5 e 6	Abitativo	Difforme rispetto all'ultimo titolo edilizio: servizi	CILA 421/2017	Probabilmente pre-unitaria con modifiche successive
Laboratorio C/3	110	9	4	Non abitativo	Conforme da un punto di vista edilizio comunale. Non sanabile da un punto di vista ambientale.	PdC in sanatoria 342/2017	Probabilmente tra fine anni Novanta e inizio anni Duemila

Le uniche pratiche edilizie inerenti ai terreni riguardano l'installazione e la manutenzione straordinaria delle recinzioni, di cui si allega copia alla presente perizia.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni.

CONFORMITA' IMPIANTI:

Non è stato possibile acquisire la conformità degli impianti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Il sottoscritto ha acquisito gli Attestati di Prestazione Energetica redatti nel 2018.

Per quanto riguarda l'unità abitativa, si è ritenuto necessario predisporre una nuova certificazione energetica in quanto non vi è certezza che il periodo residuo di validità dell'attestato del 2018 sia compatibile con i tempi di pubblicazione, vendita e aggiudicazione del bene all'asta.

Si allega pertanto nuovo APE dell'abitazione.

L'impianto termico non è stato considerato ai fini della certificazione, in quanto la caldaia esistente, datata e non funzionante, deve ritenersi non riattivabile senza interventi sostanziali.

L'annesso laboratorio, avente superficie utile inferiore a 50 m² e strutturalmente isolato rispetto all'abitazione principale, rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi dell'art. 3, comma 3, lett. d) del D.Lgs. 192/2005 e dell'Appendice A del D.M. del 26/06/2015.

SITUAZIONE VINCOLISTICA:

L'intero compendio oggetto di pignoramento è vincolato da un punto di vista paesaggistico tra gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art.136 del D.lgs. 42/2004 e s.m., per effetto del D.M. 18/12/1972 G.U. 87 del 1973 (lett. C e D).

Il compendio è inoltre vincolato da un punto di vista ambientale, in quanto parte della Z.S.C.² Montagnola Senese (IT5190003).

Il compendio pignorato NON risulta vincolato da un punto di vista idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

Il compendio risulta attraversato da alcuni corsi d'acqua demaniali, inseriti nel reticolo idrografico regionale, costituiti dal:

- Fosso di Carpineta (in foglio 110)
- Fosso del Ponte (tra i fogli 110 e 103)
- Fosso della Rocca (in foglio 103)

La situazione vincolistica del compendio determina che gli interventi sugli immobili, salvo esclusione esplicita da parte della normativa di riferimento, possano essere assoggettati a procedura paesaggistica, a valutazione di incidenza ambientale e, nel caso di interventi sull'alveo o in prossimità del ciglio di sponda (4 o 10 metri a seconda della tipologia dell'opera), a richiesta di autorizzazione o concessione idraulica.

A livello urbanistico i fabbricati e seminativi fanno parte delle aree di pertinenza dei beni storico e architettonici, normate dall'art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo di Monteriggioni, di cui si riporta di seguito un estratto dei punti principali:

*"... 2. Nelle aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici **non** sono consentiti:*

- nuove abitazioni rurali;*
- manufatti aziendali temporanei senza modifiche permanenti al suolo (art. 90 comma 2 lett. a e b delle presenti Norme);*
- manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti al suolo (art. 92 comma 1 lett. b delle presenti Norme);*
- manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 94 delle presenti Norme);*
- manufatti amatoriali per i cavalli (art. 95 delle presenti Norme);*
- manufatti per allevamenti amatoriali (art. 96 delle presenti Norme);*

² Zona Speciale di Conservazione parte della Rete Natura 2000.

- manufatti a supporto dell'attività venatoria (art. 97 commi 1 e 2 delle presenti Norme);

- agricampeggio o agrisostacamper (art. 93 delle presenti Norme).

3. La realizzazione di nuovi annessi agricoli o loro ricollocazione tramite sostituzione edilizia è ammessa a condizione che, attraverso un P.A.P.M.A.A., da assoggettare alle procedure e contenuti di Piano Attuativo, a seguito di specifici studi, si dimostri l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento, tramite comparazione di almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale, da valutare di concerto con la Provincia e sulla base dei criteri dettati all'art. 13.14 del PTCP.

4. L'installazione di manufatti aziendali temporanei di durata superiore a due anni, di cui al successivo art. 90 comma

2 lett. b è ammessa se non diversamente collocabili ed a condizione che il centro aziendale ricada all'interno dell'area di pertinenza dei BSA.

Tali interventi sono consentiti a condizione che non si alterino le visuali degli stessi BSA ed in particolare quelle percepite dagli assi viari e dai punti panoramici esistenti e che non si determinino cesure tra parte edificata e contesto rurale in cui gli interventi si collocano..."

A.4. Gravami sulla proprietà

Sul compendio pignorato sono state rinvenute le seguenti servitù:

- Elettrodotto: Passaggio di linea elettrica a media tensione con conduttori aerei su pali dotati di isolatori; la linea attraversa i seminativi censiti in foglio 110, particelle 29, 30 e 31.
- Linee Telefoniche: Passaggio di linee su pali in acciaio (es. oliveto, foglio 110, particella 204) e in legno (lato sud seminativo, foglio 110, particelle 29, 31 e 32).

Le servitù sopra descritte non sono state rinvenute tra le formalità trascritte, verificate mediante visura ipotecaria sul singolo immobile.

L'assenza della trascrizione in visura non è garanzia di mancata trascrizione in quanto le opere risalgono a un periodo precedente all'informatizzazione. Non è stato possibile individuare copia cartacea delle trascrizioni presso l'Agenzia Delle Entrate.

Le opere sopra descritte vengono quindi classificate come servitù apparenti, tuttavia, nonostante le ricerche non abbiano dato esito, si ritiene probabile l'esistenza di un titolo legale di costituzione, specialmente per l'infrastruttura elettrica.

Il passaggio della linea elettrica risulta ben visibile dalle foto aeree storiche e, consultando quest'ultime, si può affermare che sia stata realizzata tra il 1954 e il 1975.

A.5. Stato di possesso

Sulla base di quanto accertato presso l'Agenzia Delle Entrate e comunicato con PEC del 21/01/2026, non esistono contratti di locazione o di altro tipo potenzialmente opponibili alla procedura depositati dalla ditta esecutata; pertanto, il bene pignorato risulta libero.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento non è in condominio.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento non è soggetto ad IVA, non trattandosi di cessione posta in essere da impresa costruttrice né di operazione imponibile per natura o per opzione.

L'atto sarà pertanto assoggettato alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria.

L'unità abitativa censita in categoria A/7 non rientra tra gli immobili esclusi dal regime del prezzo-valore.

Pertanto, qualora l'aggiudicatario sia persona fisica che acquista al di fuori dell'esercizio di impresa, potrà richiedere la determinazione della base imponibile ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, DPR 131/1986 (art. 1, comma 497, L. 266/2005).

Le irregolarità edilizie interne riscontrate (servizi igienici privi dei requisiti di altezza e difformi rispetto ai titoli edilizi) non incidono sulla commerciabilità dell'immobile e non costituiscono causa ostativa all'applicazione del prezzo-valore, trattandosi di difformità interne sanabili o ripristinabili.

La verifica dei requisiti soggettivi dell'aggiudicatario, la qualificazione fiscale definitiva dell'operazione e l'applicazione concreta del regime tributario competono esclusivamente al Notaio delegato, cui spetta la determinazione delle imposte dovute e la verifica della sussistenza dei presupposti di legge.

Non sussistono i presupposti per il diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. 122/2015.

A.8. Pendenze giudiziarie

Sulla base delle visure ipotecarie effettuate sugli immobili e sulla ditta esecutata, non risultano trascritte pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo ai beni oggetto di pignoramento.

A.9. Cronologia trascrizioni e iscrizioni

È stata eseguita una visura ipotecaria aggiornata sul soggetto esecutato e sul proprietario precedente fino a risalire al titolo ante-ventennio. Di seguito si riportano tutte le formalità riscontrate in ordine cronologico sino ad arrivare alla più recente.

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/05/2004 - Registro Particolare 3183 Registro Generale 5141
Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 40258/14281 del 29/04/2004
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)
SOGGETTO CESSIONARIO
- ISCRIZIONE CONTRO del 25/05/2005 - Registro Particolare 1353 Registro Generale 5513 Pubblico
ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 42867 del 23/05/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
 - 1. Annotazione n. 1050 del 20/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 2. Iscrizione n. 846 del 19/05/2025
- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2006 - Registro Particolare 2593 Registro Generale 4524
Pubblico ufficiale ZORZI ANTONIO Repertorio 9950/3479 del 16/03/2006
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2006 - Registro Particolare 2594 Registro Generale 4525
Pubblico ufficiale ZORZI ANTONIO Repertorio 9950/3479 del 16/03/2006
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2006 - Registro Particolare 2595 Registro Generale 4526
Pubblico ufficiale ZORZI ANTONIO Repertorio 9950/3479 del 16/03/2006
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)
- ISCRIZIONE CONTRO del 23/01/2008 - Registro Particolare 127 Registro Generale 831
Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 48787/18968 del 21/01/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Documenti successivi correlati:
 - 1. Annotazione n. 1051 del 20/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/05/2008 - Registro Particolare 3295 Registro Generale 5393
Pubblico ufficiale CECCHERINI ROMANO Repertorio 34074/16456 del 06/05/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/10/2009 - Registro Particolare 6004 Registro Generale 10147 Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 40258/14281 del 29/04/2004

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3183 del 2004

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2011 - Registro Particolare 796 Registro Generale 3667 Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 56184/22810 del 29/04/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

- ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/2013 - Registro Particolare 631 Registro Generale 3376 Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 61145/24866 del 10/05/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1052 del 20/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 26/11/2013 - Registro Particolare 5857 Registro Generale 8424 Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 62340/25302 del 13/11/2013

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- TRASCRIZIONE CONTRO del 31/01/2018 - Registro Particolare 695 Registro Generale 985 Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 71696/29865 del 24/01/2018

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

SOGGETTO VENDITORE

- 
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/01/2018 - Registro Particolare 695 Registro Generale 985 Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 71696/29865 del 24/01/2018

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/01/2018 - Registro Particolare 696 Registro Generale 986 Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 71696/29865 del 24/01/2018

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/10/2019 - Registro Particolare 6087 Registro Generale 9401
Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 74701/31646 del 02/10/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/05/2023 - Registro Particolare 3454 Registro Generale 4935
Pubblico ufficiale MANDARINI ALFREDO Repertorio 58886/31323 del 08/05/2023

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

SOGGETTO VENDITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/05/2023 - Registro Particolare 3455 Registro Generale 4936
Pubblico ufficiale MANDARINI ALFREDO Repertorio 58886/31323 del 08/05/2023

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

SOGGETTO VENDITORE

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/06/2023 - Registro Particolare 4341 Registro Generale 6170 Pubblico ufficiale MANDARINI ALFREDO Repertorio 59029/31418 del 14/06/2023

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/05/2025 - Registro Particolare 846 Registro Generale 5022
Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 42867 del 23/05/2005
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)
SOGGETTO DEBITORE

L'atto di provenienza ventennale utile ai fini della continuità delle trascrizioni è la trascrizione a favore del 10.05.2004 (R.P. 3183 e R.G. 5141). Sono state pertanto esaminate e riportate in perizia esclusivamente le formalità successive al 2004, che appaiono regolarmente trascritte. I beni sono entrati nella disponibilità dell'esecutato con trascrizione a favore del 31.01.2018 (R.P. 695 e R.G. 985).

Tutte le formalità pregiudizievoli elencate ancora gravanti sugli immobili saranno cancellate dal decreto di trasferimento. Resteranno a carico dell'acquirente unicamente le eventuali servitù trascritte precedentemente all'atto di provenienza e le servitù apparenti, descritte nei paragrafi precedenti.

B. DESCRIZIONE GENERALE

Nel presente capitolo vengono descritti i lotti pignorati nel loro insieme e ogni tipologia d'immobile che ne fa parte, inserimento all'interno del territorio comunale e le peculiarità del mercato di riferimento.

B.1. Descrizione del bene e del territorio di cui fa parte

Il lotto 1 di 2 pignorato è costituito da un complesso immobiliare a destinazione mista, residenziale e agricola, comprensivo di un'abitazione in categoria A/7 (abitazioni in villini), un fabbricato secondario in categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri) e un ampio resede ubicati in Strada di Santa Colomba n.5 nel Comune di Monteriggioni. Contiguo alla parte residenziale si sviluppa un fondo rustico accorpato formato da seminativi, boschi, un piccolo oliveto e superfici in corso di naturalizzazione.

Il complesso immobiliare si estende per complessivi 11.94.02 ettari, interamente ricadenti nel Comune di Monteriggioni, interessando le località Poggiarello e Carpineta e arrivando a nord in prossimità del nucleo abitativo denominato C. Altichiari.

Il lotto confina:

- a sud, per tutta la sua lunghezza, con la Strada di Santa Colomba;
- a ovest, per tutta la sua lunghezza, con la Strada Altichiari-Cannuccio;
- A est, con terreni di altra proprietà (proprietà ██████████);
- a nord, in parte con il borro demaniale denominato Fosso del Ponte e in parte con lotti boschivi (proprietà ██████████) separati da un'antica strada vicinale.

Il fondo si trova a circa 11 km da Monteriggioni e soli 12 km da Siena, risultando facilmente raggiungibile mediante la viabilità pubblica e ben asservito.

Il compendio fa parte di un territorio dall'elevato valore storico, paesaggistico e ambientale, trovandosi all'interno della Z.S.C. Montagnola Senese e in prossimità di beni architettonici tutelati come la Villa di Santa Colomba e il Podere Montebueno e di insediamenti medievali come il Castello degli Accarigi.

Ai fabbricati si accede dal resede esterno, esclusivo, che sale su di un piccolo rilievo costeggiando l'oliveto per poi aprirsi in un ampio piazzale in cui sono ubicati l'abitazione e il fabbricato secondario. Esternamente i fabbricati si presentano come costruzioni in stile rurale, in muratura portante mista di pietra a vista e laterizio, con paramenti irregolari e tessitura tradizionale. Le strutture presentano coperture a falde con manto in tegole e coppi, aperture di taglio semplice con infissi lignei e soglie in pietra, con contorni in laterizio.

I fabbricati si presentano tutt'ora in buone condizioni generali sebbene risultino allo stato attuale non abitati e quindi necessitanti di leggeri interventi di manutenzione e pulizia.

Il fabbricato principale è un'abitazione con pianta ad 'L', articolata su piano seminterrato, piano terreno, piano primo e soffitta al piano secondo.

Dal lato sud si accede a un disimpegno che distribuisce cucina, camera, bagno e scala interna; dal lato ovest si accede invece a un ampio soggiorno con camino, collegato alla cucina. Nel bagno posto al piano terreno si segnala la presenza di infiltrazioni di umidità e muffa in corrispondenza della muratura e del solaio all'ingresso.

Il piano primo è composto da un ampio disimpegno con corridoio, una camera matrimoniale e un bagno. La soffitta è composta da una stanza principale e un locale accessorio, con altezze comprese tra 1,27 e 1,64 m, in cui è stato ricavato un ulteriore servizio igienico illegittimo e privo di titolo abilitativo.

Le pavimentazioni sono in cotto con eccezione dei bagni, che presentano rivestimenti ceramici di tipologia eterogenea, mentre i solai sono realizzati in travi in legno e mezzane, secondo la tradizione costruttiva locale.

Al piano seminterrato si accede unicamente con ingresso indipendente dall'esterno, che conduce al locale cantina, ove è stato ricavato un ulteriore servizio igienico non legittimo. Completa la disponibilità il locale tecnico, anch'esso dotato di ingresso indipendente e in cui è presente una caldaia particolarmente datata.

L'abitazione presenta una superficie netta complessiva, rilevata durante i sopralluoghi, pari a circa 165,11 m².

Il fabbricato secondario è un annesso realizzato con scelte architettoniche e di materiali coerenti con il fabbricato principale. Trattasi di un laboratorio per arti e mestieri adibito, nel suo ultimo utilizzo, a lattificio. Il fabbricato è composto da disimpegno, un vano cella frigo, un vano per la lavorazione latte e formaggi e da un servizio igienico.

Il laboratorio presenta una superficie netta complessiva, rilevata durante i sopralluoghi, pari a circa 35,62 m².

I fabbricati, adiacenti, fanno parte del medesimo resede costituito da piazzale, marciapiedi e via di accesso, esteso per 2.043 m².

Le superfici nette calpestabili dei fabbricati sono state rilevate durante i sopralluoghi. Le superfici commerciali sono state ricavate mediante l'applicazione dei coefficienti riportati nello Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadro Commerciale. Ai fini commerciali ed estimativi il laboratorio è stato trattato come un annesso dell'abitazione trovandosi nel medesimo resede dell'abitazione ed essendo di fatto non scindibile da essa.

Di seguito si riportano nel dettaglio le superfici nette, lorde e commerciali rinvenute nei fabbricati del lotto.

Tabella 2 - DETTAGLIO SUPERFICI

SUB.	PIANO	LOCALE	SUP. NETTA	SUP. LORDA	coeff. % commerciale	SUP. COMMERCIALE
5	S1	CANTINA	1,78			
5	S1	CANTINA	10,12			
5			11,9	19,15	0,2	3,83
5	S1	C.TERMICA	5,05	8,16	0,15	1,22
5	PT	SOGGIORNO	27,67			
5	PT	CUCINA	16,6			
5	PT	INGRESSO	15,25			
5	PT	DISIMP	2,19			
5	PT	CAMERA	14,35			
5	PT	BAGNO	6,15			
5	PT		82,21	112,49	1	112,49
5	SCALE		4,16	4,16	1	4,16
5	P1	CAMERA	19,89			
5	P1	INGRESSO	3,69			
5	P1	WC	5,57			
5	P1	CORRIDOIO	8,48			
5	P1	WC	6,1			
5	P1		43,73	52,92	1	52,92
5	SCALE		2,09	2,09	1	2,09
5	P2	MANSARDA	15,97	27,66	0,35	9,68
TOTALE SUP. NETTA ABITAZIONE			165,11	226,63		
4	PT	LATTIFICIO	14,79			
4	PT	AREA EX FRIGO	15,47			
4	PT	INGRESSO	2,68			
4	PT	WC	2,68			
4	PT		35,62	46,28	0,5	23,14
		RESEDE		2.043,00	10% fino a 173 mq e 2% l'eccedenza	54,07
TOTALE						263,60

Tabella 3 - RIASSUNTO SUPERFICI

FABBRICATI					
SUB.	CAT.	SUP. CATASTALE	SUP. LORDA	SUP. NETTA	SUP. COMMERCIALE
5	A/7	215	226,63	165,11	263,60
4	C/3	46	46,28	35,62	

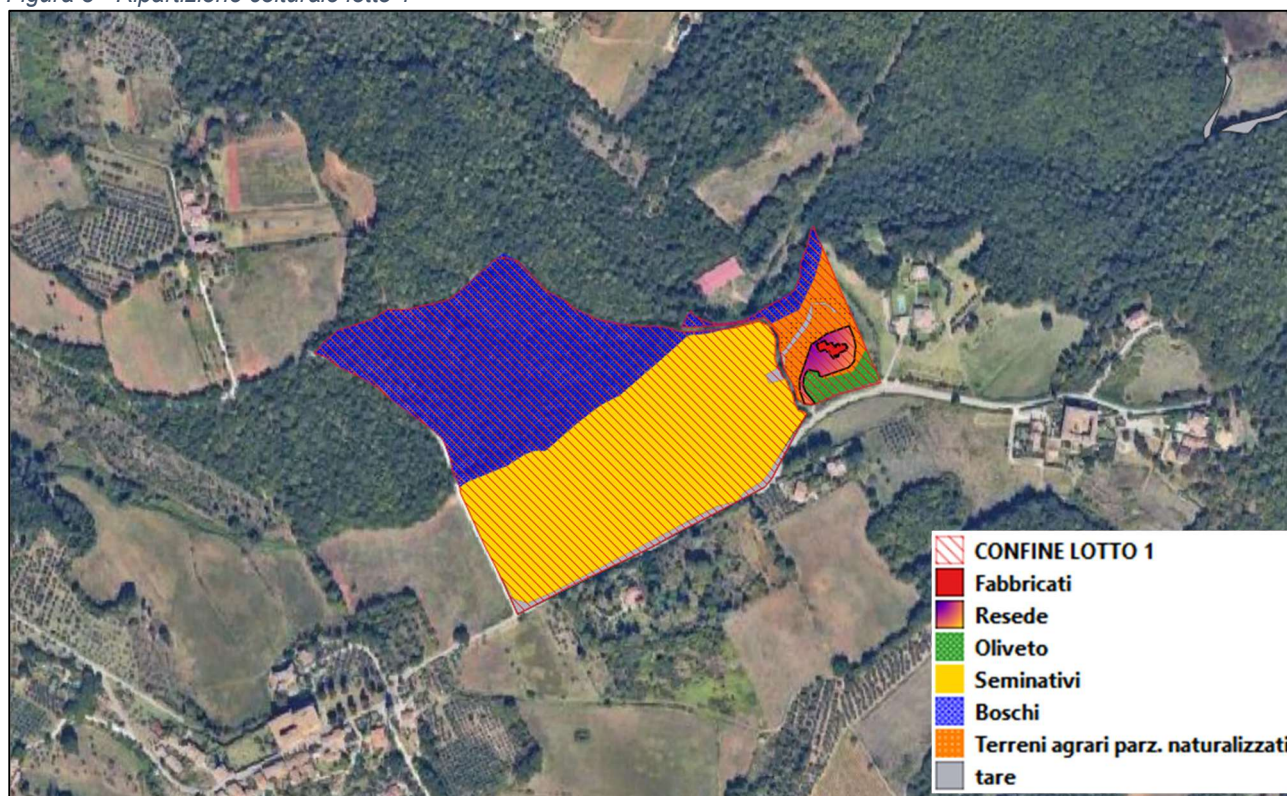
L'identificazione dell'ordinamento colturale non è avvenuta su base catastale, non probatoria e soggetta a discrasie dovute al mancato aggiornamento, ma direttamente in campo e tramite il rilevamento gps da remoto.

È stato riscontrato il seguente ordinamento colturale:

Tabella 4 - Ripartizione colturale lotto 1

LOTTO 1	
Ripartizione colturale	Superfici (ha decimali)
Terreno agricolo - seminativo	5,6636
Terreno agricolo parzialmente naturalizzato	0,5337
Terreno agricolo - oliveto	0,1825
Boschi	5,0006
Fabbricati e resedi	0,2322
Tare	0,3276
TOTALE	11,9402

Figura 3 - Ripartizione colturale lotto 1



I terreni sono composti per la maggior parte da seminativi agricoli dalla giacitura pianeggiante, attualmente non coltivati ma tutt'ora in buone condizioni agronomiche e ambientali. I seminativi si presentano coperti da un substrato erbaceo spontaneo. La tessitura agraria di tipo intensivo è interrotta unicamente da alcuni alberi situati al confine della particella 32.

All'interno dei seminativi, sul vertice sud-est della particella 30, è presente una vasca di raccolta delle acque in cemento, di origine remota e attualmente caratterizzata da acqua stagnante. Si tratta di un piccolo manufatto idraulico rurale privo di funzione irrigua attiva e di cui non si è potuto accertare la provenienza edilizia.

I seminativi sono delimitati da una recinzione in pali in legno, fili metallici lisci e filo apicale di tipo spinato, in pessimo stato. La recinzione si presenta infatti invasa dalla vegetazione spontanea e con

cedimenti puntuali che la rendono non più funzionante contro la fauna selvatica proveniente dal bosco.

In prossimità del resede sono presenti alcuni terreni saldi parzialmente naturalizzati in cui è possibile trovare essenze arbustive e arboree spontanee più affermate. Qui sono stati rinvenuti alcuni rifiuti ingombranti non pericolosi (pneumatici, residui attrezzi agricoli) il cui smaltimento è stato stimato mediante la richiesta di apposito preventivo a una ditta specializzata.

Completa l'ordinamento colturale un piccolo oliveto di circa 50 piante di età stimata di circa 20 anni. L'oliveto è posto a valle del resede e può assumere sia una funzione produttiva che estetica e paesaggistica se correttamente mantenuto.

Le superfici boscate sono accorpate e costituite da un bosco misto con prevalenza di lecci (soprattutto nelle aree interne) e presenza di roverelle e alcune conifere. Le piante forestali presentano un accrescimento stentato rispetto all'età, stimata in circa 22 - 25 anni di media. Ulteriori rifiuti ingombranti (bombola gas, varie) sono stati rinvenuti nelle superfici boscate, soprattutto in prossimità della Strada di Altichiari-Cannuccio.

La particella 23 del foglio 110, di circa 0.19.10 ha, oggi parte delle superfici boschive, è potenzialmente recuperabile e a fini produttivi agricoli ai sensi dell'art.80 bis del Regolamento Forestale regionale.

FOTO RAPPRESENTATIVE (per maggior dettaglio si rimanda a "Allegato I – Documentazione fotografica").





B.2. Caratteristiche della zona di ubicazione e del mercato immobiliare

Il compendio fa parte di un contesto paesaggistico in cui la realtà rurale è puntualmente interrotta da immobili residenziali di fascia alta. Il territorio è peri-urbano ma ben collegato, trovandosi a pochi minuti di auto sia da Monteriggioni che da Siena, percorribili in strade pubbliche in buone condizioni. L'ubicazione dei beni è particolarmente interessante in quanto si tratta di un'area alle pendici della Montagnola Senese, di confine tra la zona dei seminativi aperti con insediamenti rurali sparsi e quella dei boschi e interrotti da borghi storici tipici.

L'analisi dei comparabili di mercato ha quindi dovuto necessariamente considerare queste caratteristiche, stringendo l'areale di ricerca a zone simili e ad abitazioni con caratteristiche catastali, urbanistiche e architettoniche confrontabili. Questo micro-mercato, sebbene molto specifico e quindi non particolarmente ricco di compravendite, si è dimostrato comunque attivo nelle classi dimensionali e di pregio ricercate.

Per quanto concerne i terreni agricoli e i boschi con vincoli ambientali e paesaggistici il mercato è sostanzialmente povero di compravendite per scarsità di offerta e domanda. Questi immobili sono sovente compravenduti assieme a fabbricati abitativi, sebbene dopo approfondite ricerche sia stato possibile individuare compravendite specifiche per quanto concerne i seminativi.

C. STIMA DEL BENE

Nel presente capitolo vengono espone le motivazioni per cui si ritiene che, per il compendio oggetto di stima, la vendita in due lotti sia preferibile e premiata dal mercato. Sono inoltre indicati i criteri estimativi adottati i valori di mercato unitari e complessivi, determinati con stima analitica.

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Analizzando le caratteristiche del compendio pignorato e del mercato di riferimento, si è giunti alla conclusione che la vendita è favorita dalla suddivisione in due lotti.

Le ragioni di tale scelta sono da ricercare principalmente nei seguenti aspetti:

- Il compendio, nella sua interezza, si estende per oltre 103 ha, comprendendo un'abitazione di valore elevato, un laboratorio e un collabente, oltre a vaste superfici agricole e boscate. La notevole entità patrimoniale del lotto unico e la commistione tra funzioni residenziali e agricole intensive costituirebbero una barriera d'ingresso per la fascia di acquirenti interessata principalmente all'immobile abitativo.
- I seminativi nudi, che richiedono lavorazioni colturali annuali con margini di guadagno spesso bassi e soggetti all'andamento climatico, sono di interesse unico delle aziende agricole specializzate (es. az. Cerealicole) dotate di esperienza e mezzi tecnici.

Ciò detto, dopo attenta analisi si è optato per la divisione in lotti creando:

- Lotto 1 di 2: fabbricato abitativo, laboratorio e resede e circa 5 ha di seminativo 5 di bosco, oltre a un piccolo oliveto estetico e produttivo adatto ad una conduzione familiare. La scelta di abbinare al fabbricato residenziale delle modeste superfici agricole anziché creare un lotto puramente "urbano" da contrapporre ad uno puramente agricolo, permette di preservare le potenzialità agrituristiche e dare un possibile utilizzo al laboratorio senza cambio di destinazione d'uso. La destinazione del lotto è quella del fondo abitativo con superfici agricole fortemente vincolate a livello ambientale, paesaggistico ed urbanistico, idonee a piccole produzioni di qualità.
- Lotto 2 di 2: fondo rurale composto da oltre 76 ha di seminativo, 15 ha di bosco e un piccolo collabente recuperabile per fini produttivi. Le superfici agricole, vincolate a livello paesaggistico ma in larga parte prive di vincoli ambientali e urbanistici, risultano idonee alla gestione da parte di aziende agricole strutturate. Il lotto presenta una destinazione marcatamente produttiva.

Alla luce di quanto esposto si ritiene che la suddivisione in lotti proposta consenta di ampliare la platea dei potenziali acquirenti, valorizzare le diverse componenti del compendio e ridurre il rischio di aste deserte.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Il lotto è stato stimato per elementi costitutivi e con procedimento analitico. La scomposizione del compendio si è resa necessaria per l'assenza di beni comparabili diretti così complessi per caratteristiche ed eterogeneità di destinazione d'uso.

La stima è stata realizzata applicando il criterio del più probabile valore di mercato e, quando possibile, secondo i dettami del Market Comparison Approach (MCA) ricercando e confrontando compravendite di beni simili.

Il valore ottenuto per comparazione è stato successivamente corretto in funzione delle specifiche caratteristiche dei beni e del compendio nel suo insieme.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Nel presente paragrafo viene esposto il procedimento di stima per elementi costitutivi. Al fine di garantire chiarezza espositiva e trasparenza nella ricostruzione del valore, le detrazioni sono riunite e trattate unitariamente in un'apposita sezione finale, dove vengono detratte dal valore complessivo del compendio con riferimento puntuale all'immobile al quale si riferiscono.

➤ Fabbricati e resedi

I fabbricati costituiscono la maggior parte del valore patrimoniale del compendio sono costituiti da un immobile abitativo di categoria A/7 e un annesso di categoria C/3, dotati di ampio resede esclusivo e valutati in un'unica superficie commerciale di 263,60 m².

Per stimare i fabbricati per prima cosa sono stati ricercati beni simili compravenduti nel comune di Monteriggioni, restringendo la ricerca ai soli fabbricati A/7 con pertinenze ampie e locali accessori, individuando i seguenti comparabili.

Tabella 5 - Comparabili fabbricati lotto 1

Comparabile	Atto	Comune	Categoria	Prezzo	Superficie (mq)	Prezzo/mq	Note
A	SI002022006814	Monteriggioni	A/7	445.000 €	293	1.517,48 €	Resede esclusivo + terrazzo, no annesso
B	SI002022003802	Monteriggioni	A/7	380.000 €	202	1.885,39 €	Resede esclusivo + autorimessa + cantina
C	SI002021000921	Monteriggioni	A/7	330.024 €	314	1.051,20 €	Resede comune e garage

Le metrature indicate vanno intese come superfici commerciali indicative, individuate sulla base delle planimetrie allegate agli atti, della composizione dei beni e delle superfici riscaldate, e quindi non rilevate sul posto per ciascun comparabile.

È stata quindi eseguita una stima parametrica (sommatoria prezzi/ sommatoria superfici) ottenendo un valore medio ponderato pari euro 1.428,16 al metro quadrato.

I comparabili presentano una situazione vincolistica molto simile al bene oggetto di stima. Dall'altro canto quest'ultimo, seppure in buone condizioni strutturali, si presenta carente in impianto di riscaldamento.

I dati OMI della zona pubblicati dall'Agenzia Delle Entrate individuano per ville e villini un valore medio compreso tra 1.350 e 2.000 al metro quadrato, in linea con il valore individuato mediante l'analisi dei comparabili.

Considerando tutte le caratteristiche e le potenzialità di utilizzo di fabbricati e resedi, anche in relazione al resto del compendio, è stato adottato un valore di stima pari 1.450 € per metro quadro commerciale.

I fabbricati, comprensivi di fabbricato principale, annesso e resede esclusivo sono stimati a corpo al valore di **euro 382.220,00** ($1.450,00 \text{ €/m}^2 \times 263,60 \text{ m}^2$).

➤ **Seminativi**

I terreni agricoli perimetrati come seminativo si estendono per complessivi 5.66.36 ha, riuniti in un unico corpo in prossimità della Strada di Santa Colomba, attualmente non coltivato.

Il valore dei seminativi è stato individuato tramite il metodo MCA, basandosi sui seguenti atti di compravendita riscontrati sul mercato:

Tabella 6 - Comparabili seminativi lotto 1

Comparabile	Atto	Comune	Prezzo	Superficie (ha)	Prezzo/ha
A	Atto n.17080 del notaio FAVILLI FRANCESCO	Monteriggioni	18.500 €	1,6590	11.151,30 €
B*	Atto n.61825 del notaio MANDARINI ALFREDO	Monteriggioni	30.943 €	3,6670	8.438,30 €
C	Atto n.45837 del notaio ZANCHI MARIO - I	Monteriggioni	23.400 €	2,7270	8.580,86 €
D	Atto n.45837 del notaio ZANCHI MARIO - II	Monteriggioni	9.600 €	1,1200	8.571,43 €

*Il prezzo e la superficie del comparabile B sono stati depurati da alcuni appezzamenti boschivi che inquinavano la compravendita.

Il valore medio individuato per comparazione diretta (sommatoria prezzi/ sommatoria superfici) è di 8.987,60 € per ettaro.

I comparabili individuati sono simili ai beni oggetto di stima per caratteristiche agronomiche ma sono allo stesso tempo più piccoli, frazionati e non hanno in media la stessa facilità di accesso dalla strada pubblica. Inoltre, i seminativi oggetto di stima presentano un fontone in cemento, che seppure di origine remota e ignota e in stato di abbandono, può garantire una minima potenzialità irrigua.

Allo stesso tempo i terreni oggetto di stima sono interessati da un vincolo ambientale stringente, essendo parte dell'areale della Z.S.C. Montagnola Senese. All'interno della Z.S.C. qualsiasi intervento che non rientri tra quelli pre-valutati dalla Regione Toscana deve essere preliminarmente sottoposto a screening e, in caso di necessità, a valutazione di incidenza ambientale secondo le casistiche previste dalla normativa. Inoltre, i terreni sono vincolati a livello comunale in quanto inseriti fra le "aree di pertinenza di beni storico e architettonici" ai sensi dell'art. 50 delle N.T.A. del P.O., presentando potenzialità edificatorie a fini rurali inferiori alla media.

La presenza, presso i terreni oggetto di stima, di recinzione perimetrale autorizzata, non è stata considerata poiché questa si presenta in pessime condizioni strutturali e quindi inutilizzabile ai fini della difesa della fauna selvatica salvo interventi di ripristino straordinario o sostituzione completa.

Gli ultimi V.A.M.³ pubblicati dalla provincia di Siena, riportano un valore medio di 12.590 €/ha.

La consultazione di valori presso agenzia immobiliari specializzate ha restituito un valore medio di circa 12.000 €/ha.

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte è stato individuato un valore unitario di stima di 10.000 €/ha, che restituisce un valore complessivo dei seminativi di **euro 56.360,00** (10.000 €/ha x 5.66.36 ha).

³ Valori Agricoli Medi

➤ **Boschi**

Il lotto comprende circa 5 ha di bosco misto con prevalenza di leccio. Il mercato dei boschi è estremamente povero di compravendite immobiliari, in quanto ormai da diversi anni le ditte boschive specializzate praticano l'acquisto del soprassuolo in prossimità dell'epoca di taglio.

Le poche compravendite individuate riguardano complessi immobiliari più ampi ed eterogenei, in cui i boschi costituiscono un bene accessorio a fabbricati o terreni agricoli e, pertanto, non possono essere utilizzate in una stima specifica.

Il mercato selvicolturale tuttavia, offre prezzi di compravendita particolarmente stabili ed omogenei nei diversi comuni della provincia di Siena. I valori noti al tecnico scrivente e desumibili dall'analisi di compravendite inquinate da immobili di altra tipologia, si collocano in una forbice compresa tra i 2.000 e i 3.500 €/ha, sebbene si verifichino talvolta compravendite che superano i 6.000 €/ha nel caso di boschi ad alto fusto o cedui di pregio prossimi alla turnazione.

Il V.A.M. dei boschi misti nel comune di Monteriggioni è infatti pari a 3.021 €/ha.

Considerati i vincoli ambientali e paesaggistici insistenti sui boschi oggetto di stima e l'osservazione di una crescita mediamente lenta delle piante, è stato assunto un valore di stima pari a 2.500 €/ha.

I boschi sono quindi complessivamente stimati al valore di **euro 12.501,50** (2.500 €/ha x 5,0006 ha).

➤ **Oliveto**

L'oliveto in oggetto, di circa 1.825 m² con 50 piante in discrete condizioni, presenta da un lato una modesta valenza agricola (produzione per autoconsumo) e dall'altro una consistente valenza ornamentale/pertinenziale, in quanto posto in adiacenza al resede dell'abitazione e con evidente funzione paesaggistica.

Ai fini estimativi non risulta appropriato riferirsi ai valori agricoli di lotti olivetati di più ampia estensione, né ai valori pieni dei resedi pertinenziali.

Si è assunto come riferimento il VAM degli oliveti (circa 28.880 €/ha) e quello dei resedi pertinenziali (circa 78.7340 €/ha), attribuendo al bene un valore intermedio, in ragione della sua natura ibrida.

Applicando tale criterio e basandosi anche sul valore desumibile di piccoli arboreti pertinenziali posti in vendita insieme ai fabbricati, è stato individuato un valore a corpo di **euro 9.000,00**, ritenuto congruo in relazione alla posizione, alla funzione ornamentale e alla modesta ma stabile capacità produttiva.

➤ **Terreni agrari parzialmente naturalizzati**

Sono stati perimetrati circa 0,5337 ha di ex seminativi che, in seguito all'abbandono delle pratiche agricole, hanno perduto i connotati del terreno produttivo a causa della scomparsa delle sistemazioni

idraulico agrarie e la comparsa di essenze arbustive ed arboree spontanee, senza tuttavia risultare ancora classificabili come boschi. Si tratta di aree marginali, ubicate a nord del resede abitativo e potenzialmente recuperabili mediante apposite autorizzazioni forestali. Il valore di questi terreni è stato individuato come media tra quello dei seminativi e quello dei boschi, in circa 6.000 €/ha.

I terreni agrari parzialmente naturalizzati sono stati quindi complessivamente stimati in **euro 3.335,63** (6.000 €/ha x 0,5337 ha).

➤ Tare

Le tare, comprendenti le strade di servizio interne e le superfici non coltivabili, sono state cartografate per una superficie complessiva di 0.32.76 ha. Queste superfici sono state stimate per via sintetica secondo valori tipici, individuando un valore ricorrente nelle trattazioni pari a 450 €/ha, corrispondente ad un valore complessivo di **euro 147,42**.

INDICAZIONE DEL VALORE PIENO DI MERCATO DEL COMPENDIO

Il valore pieno di mercato del compendio, al lordo di tutte le detrazioni di cui si darà dettaglio nel paragrafo successivo, è stimato in **euro 463.841,55**.

Tabella 7 - Stima Lotto 1 Valore pieno di mercato

LOTTO 1			
Ripartizione colturale	Superfici (ha decimali)	Valore/ha	Valore di stima
Fabbricati e resedi	0,2322		382.220 €
Terreno agricolo - seminativo	5,6636	10.000 €	56.636 €
Terreno agricolo parzialmente naturalizzato	0,5337	6.250 €	3.336 €
Terreno agricolo - oliveto	0,1825		9.000 €
Boschi	5,0006	2.500 €	12.502 €
Tare	0,3276	450 €	147 €
TOTALE	11,708		463.841 €

➤ Detrazioni

Al valore pieno ordinario del fondo devono essere detratte le seguenti detrazioni, stimate sinteticamente sulla base dei prezzi medi di mercato correnti e mediante la richiesta di preventivi a ditte specializzate. I prezzi riportati e utilizzati per quantificare le detrazioni sono da intendersi al netto di IVA e oneri.

- Smantellamento e smaltimento n. 2 servizi igienici (sup. max 2 m²) illegittimi, ubicati al piano mansarda e piano seminterrato: euro 1.600,00.
- CILA di aggiornamento planimetrico comprensiva della ricostruzione della legittimità edilizia in assenza di titoli storici reperibili, esecuzione di rilievi integrativi, eventuali accessi agli atti aggiuntivi e aggiornamento catastale successivo mediante DOCFA: euro 10.000,00.
- Rimozione e smaltimento rifiuti presenti nel lotto: euro 6.500,00. Si allega il preventivo della ditta ERRESERVIZI del 14.04.2026.

Le detrazioni legate a costi diretti di sanamento del complesso immobiliare sono quindi complessivamente stimate al valore imponibile di **euro 18.100,00**.

Il valore del lotto 1 di 2 al netto delle detrazioni sopra riportate è quantificato in **euro 445.740,55**.

- Detrazione finale

In ottemperanza alle disposizioni del Tribunale di Siena viene applicata una ulteriore detrazione del valore di mercato del **15%**, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. In particolare, si rimanda agli ultimi interventi in assenza di autorizzazione ambientale regionale e che, seppur di modesta entità, risultano non sanabili ai sensi di quanto riferito e scritto dalle autorità competenti.

La detrazione finale è pertanto quantificata in **euro 66.861,08** (0,15 x 445.740,55).

INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DI STIMA

Il compendio denominato lotto 1 di 2, oggetto di procedura n. 137/2025 R.G.E. è stato complessivamente stimato, al netto delle detrazioni applicate, al valore di mercato di **euro 378.879,47**.

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta

Il valore di mercato del lotto 1 di 2, determinato al netto delle detrazioni applicate, è pari a euro 378.879,47.

Ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di esecuzioni immobiliari, il prezzo base d'asta è determinato applicando una riduzione del 25% al valore di stima.

Il prezzo base d'asta, arrotondato all'intero superiore come previsto dalle linee guida del Tribunale di Siena, è pertanto fissato in **euro 284.160,00** (**euro DUECENTOOTTANTAQUATTROMILACENTOSESSANTA/00**).

Tabella 8 - Indicazione finale dei valori di stima Lotto 1 di 2.

Valore pieno di mercato			463.840,55 €
Valore al netto di tutte le detrazioni			378.879,46 €
Valore base d'asta			284.160 €

Lotto 2 di 2

A. ANALISI PRELIMINARE

Nel presente capitolo sono riportate le informazioni preliminari utili alla vendita dei beni pignorati, comprendenti la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567, co. 2 c.p.c., una descrizione sintetica del compendio, l'identificazione catastale, l'individuazione di eventuali difformità e pendenze, nonché l'esame delle trascrizioni e iscrizioni rilevate.

A.1. Inquadramento immobile oggetto di analisi

Premessa: La procedura esecutiva n.137/2025 RGE riguarda un complesso immobiliare composto da fabbricati e terreni esteso per complessivi 103.42.32 ettari⁴, interamente ricadenti nel comune di Monteriggioni, in provincia di Siena. Al fine di garantire una migliore vendibilità dei beni il compendio è stato suddiviso in due lotti distinti.

Il lotto denominato "2 di 2" si estende per complessivi 91.48.30 ettari, interamente ricadenti nel comune di Monteriggioni ed ubicati tra in località Pian Del Lago.

Il lotto si configura come un fondo rustico costituito da oltre 76 ha di seminativo agricolo, circa 15 ha di bosco, piccole tare e da un piccolo fabbricato collante (F/2) parzialmente diruto, situato in area rurale.

La proprietà dei beni è interamente intestata alla ditta esecutata [REDACTED]

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti alla ditta esecutata in piena proprietà - per complessivo 1/1 dell'intero - con atto di compravendita del Notaio Dott. Coppini Riccardo del **24/01/2018** (rep. N. 71696/29865, trascritto in data 31/01/2018 al n. registro generale 985 e n. registro particolare 695) da [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED], in quanto unici soci della ditta [REDACTED]. Al tempo la ditta esecutata era denominata [REDACTED], essendovi stata una successiva trasformazione di società a firma del Notaio Dott. Mandarini Alfredo del 14/06/2023 (rep. N. 59029/31418, trascritto in data 23/06/2023 al n. registro generale 6170 e N. registro particolare 4341).

I beni erano pervenuti ai Sig.ri [REDACTED] con atto del Notaio Dott. Coppini Riccardo del 29/04/2004 (rep. N. 40258/14281, trascritto in data 10/05/2004 al N. 5141 R.G. e al N. 3183 R.P., con successiva rettifica di trascrizione in data 19/10/2009 al N. 6004 di R. Particolare).

⁴ Dato ottenuto sommando gli immobili al catasto terreni con i resedi urbani e i terreni in ente urbano, comprensivi della proiezione degli immobili censiti e non censiti.

Il sottoscritto ha acquisito copia conforme all'originale dell'atto di provenienza del 24/01/2018 (rep. N. 71696/29865), che viene depositata sul fascicolo della procedura, e atto originale del 29/04/2004 (rep. N. 40258/14281), che viene deposito in formato cartaceo presso il tribunale di Siena.

A.2. Identificazione catastale e verifica di coerenza

I beni pignorati riferiti al lotto 2 di 2 sono identificati nell'atto di pignoramento così come segue:

FABBRICATI						
Comune	Foglio	P.Lla	Subalterno	Categoria	Superficie Catastale (m ²)	Rendita (€)
MONTERIGGIONI	103	284		F/2		

ENTE URBANO							
Comune	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Superficie (ha decimali)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
MONTERIGGIONI	104	79		ENTE URBANO	0,0024		
MONTERIGGIONI	103	284		ENTE URBANO	0,012		

TERRENI							
Comune	Foglio	Particella	Subalterno / Porzione	Qualità	Superficie (ha decimali)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
MONTERIGGIONI	103	110		SEMIN ARBOR	2,3490	97,05	66,72
MONTERIGGIONI	103	112		SEMINATIVO	2,6310	115,50	88,32
MONTERIGGIONI	103	119		SEMINATIVO	1,6530	72,56	55,49
MONTERIGGIONI	103	140		SEMINATIVO	2,7010	118,57	90,67
MONTERIGGIONI	103	141		BOSCO CEDUO	0,1350	1,74	0,35
MONTERIGGIONI	103	142		SEMINATIVO	0,2900	7,49	7,49
MONTERIGGIONI	103	143		SEMIN ARBOR	1,7080	39,69	35,28
MONTERIGGIONI	103	145		SEMIN ARBOR	0,2170	8,97	6,16
MONTERIGGIONI	103	159		BOSCO MISTO	12,6330	163,11	19,57
MONTERIGGIONI	103	163		SEMINATIVO	0,3480	2,70	3,59
MONTERIGGIONI	103	164		PASC CESPUG	0,1950	0,60	0,30
MONTERIGGIONI	103	166		BOSCO CEDUO	0,1840	0,67	0,29
MONTERIGGIONI	103	167		SEMINATIVO	0,3190	4,12	4,94
MONTERIGGIONI	103	172		SEMIN ARBOR	0,6180	25,53	17,55
MONTERIGGIONI	104	6		SEMINATIVO	1,8880	117,01	68,25
MONTERIGGIONI	104	7		SEMINATIVO	1,1750	72,82	42,48
MONTERIGGIONI	104	17		SEMINATIVO	6,1950	383,93	223,96
MONTERIGGIONI	104	18		PASCOLO	0,0360	0,13	0,06
MONTERIGGIONI	104	19		SEMINATIVO	0,5400	33,47	19,52
MONTERIGGIONI	104	20		SEMINATIVO	2,1890	96,09	73,48

MONTERIGGIONI	104	21		SEMINATIVO	0,0990	6,14	3,58
MONTERIGGIONI	104	22		SEMINATIVO	0,8440	37,05	28,33
MONTERIGGIONI	104	26		SEMINATIVO	1,2880	56,54	43,24
MONTERIGGIONI	104	27		SEMINATIVO	5,8740	257,86	197,19
MONTERIGGIONI	104	28		SEMINATIVO	6,9835	306,57	234,43
MONTERIGGIONI	104	29		SEMINATIVO	2,3570	146,07	85,21
MONTERIGGIONI	104	30	AA	SEMINATIVO	0,3610	22,37	13,05
MONTERIGGIONI	104	30	AB	PASCOLO	0,0910	0,33	0,14
MONTERIGGIONI	104	31		SEMINATIVO	2,8330	175,57	102,42
MONTERIGGIONI	104	32		PASCOLO	0,0680	0,25	0,11
MONTERIGGIONI	104	33		SEMINATIVO	3,1660	196,21	114,46
MONTERIGGIONI	104	36	AA	SEMINATIVO	0,1253	7,77	4,53
MONTERIGGIONI	104	36	AB	PASCOLO	0,0717	0,26	0,11
MONTERIGGIONI	104	37		SEMINATIVO	4,1400	256,58	149,67
MONTERIGGIONI	104	38		SEMINATIVO	1,7300	107,22	62,54
MONTERIGGIONI	104	41		SEMINATIVO	2,8350	175,70	102,49
MONTERIGGIONI	104	42		SEMINATIVO	4,5310	280,81	163,80
MONTERIGGIONI	104	44		SEMINATIVO	1,0250	45,00	34,41
MONTERIGGIONI	104	45		SEMINATIVO	0,7040	43,63	25,45
MONTERIGGIONI	104	46		SEMINATIVO	4,8020	297,60	173,60
MONTERIGGIONI	104	48		SEMINATIVO	0,6250	38,73	22,59
MONTERIGGIONI	104	49		SEMINATIVO	1,1230	49,30	37,70
MONTERIGGIONI	104	50		SEMINATIVO	1,2120	75,11	43,82
MONTERIGGIONI	104	74		SEMINATIVO	0,0115	0,50	0,39
MONTERIGGIONI	104	78		SEMINATIVO	1,0716	47,04	35,97
MONTERIGGIONI	110	1		SEMIN ARBOR	0,6710	27,72	19,06
MONTERIGGIONI	110	2		SEMIN ARBOR	0,5390	22,27	15,31
MONTERIGGIONI	111	1	AA	SEMINATIVO	0,0591	3,66	2,14
MONTERIGGIONI	111	1	AB	PASCOLO	0,0469	0,17	0,07
MONTERIGGIONI	111	2		SEMINATIVO	4,1770	183,37	140,22
TOTALE					91,4686		

VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 c.p.c. (Parte catastale)

I dati contenuti nell'atto di pignoramento hanno consentito di identificare correttamente gli immobili su mappa e in campo.

Si segnala unicamente atto di pignoramento contiene tra i terreni la p.lla 79 del foglio 104. Trattasi di una modesta porzione di terreno marginale di appena 24 m² sul quale, sulla base delle ricerche catastali svolte, insiste un piccolo fabbricato collabente, oggi non identificabile perché invaso dalla vegetazione e probabilmente diruto. Sebbene questo immobile non incida sul valore del compendio, si precisa che il suddetto fabbricato, anch'esso intestato alla ditta esecutata, NON fa parte del pignoramento.

Il collabente censito presso il catasto fabbricati in foglio 103, particella 284, fa invece parte e pieno titolo dei beni pignorati. Questo immobile è privo di planimetria catastale depositata e di rendita.

Di seguito si identificano i confini catastali del lotto 2 di 2.

Figura 4 - Identificazione lotto 2 di 2



A.3. Identificazione progettuale e verifica di rispondenza edilizia

In data 11/03/2026 è stata presentata al comune di Monteriggioni richiesta di accesso agli atti (prot. 4014 del 11/03/2026).

In seguito alla ricerca documentale svolta dal comune e dal sottoscritto, non sono emerse pratiche o schedature di dettaglio attuali o passate del collabente oggetto di pignoramento. Il fabbricato è tuttavia presente nella “Tavola del P.O. 17 Territorio rurale sud – est”.

Sulla base delle ricerche svolte si presume che il collabente possa essere stato realizzato come fabbricato a uso rurale tra la fine del XIX secolo e la prima metà del XX secolo. L’immobile risulta infatti assente nelle versioni ottocentesche del Catasto Generale della Toscana regionale e individuabile nelle foto aeree dell’anno 1954.

A livello urbanistico la destinazione è da ritenersi in ogni caso non abitativa per classificazione sito d’ubicazione (rurale), assenza di certificati e titoli noti, nonché per la modesta superficie che ne impedisce un recupero residenziale.

La documentazione aerofotogrammetrica del 1954 attesta la preesistenza del fabbricato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, data dalla quale è divenuta obbligatoria la licenza edilizia (L.

765/1967), configurando uno stato potenzialmente legittimo ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001.

Il fabbricato, sviluppato su un unico piano terreno, risulta parzialmente diruto, con buona parte del solaio crollato, e del tutto privo di utenze ed impianti.

L'immobile risulta attualmente inaccessibile in quanto pericolante ed invaso da vegetazione spontanea. È stato pertanto possibile rilevare in campo unicamente la superficie lorda, pari a circa 30 m².

Non è stato predisposto l'APE in quanto l'immobile rientra, sia per destinazione d'uso che per stato e superficie inferiore a 50 m², tra i casi di esclusione dall'obbligo di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi dell'art. 3, comma 3, lett. d) del D.Lgs. 192/2005 e dell'Appendice A del D.M. del 26/06/2015.

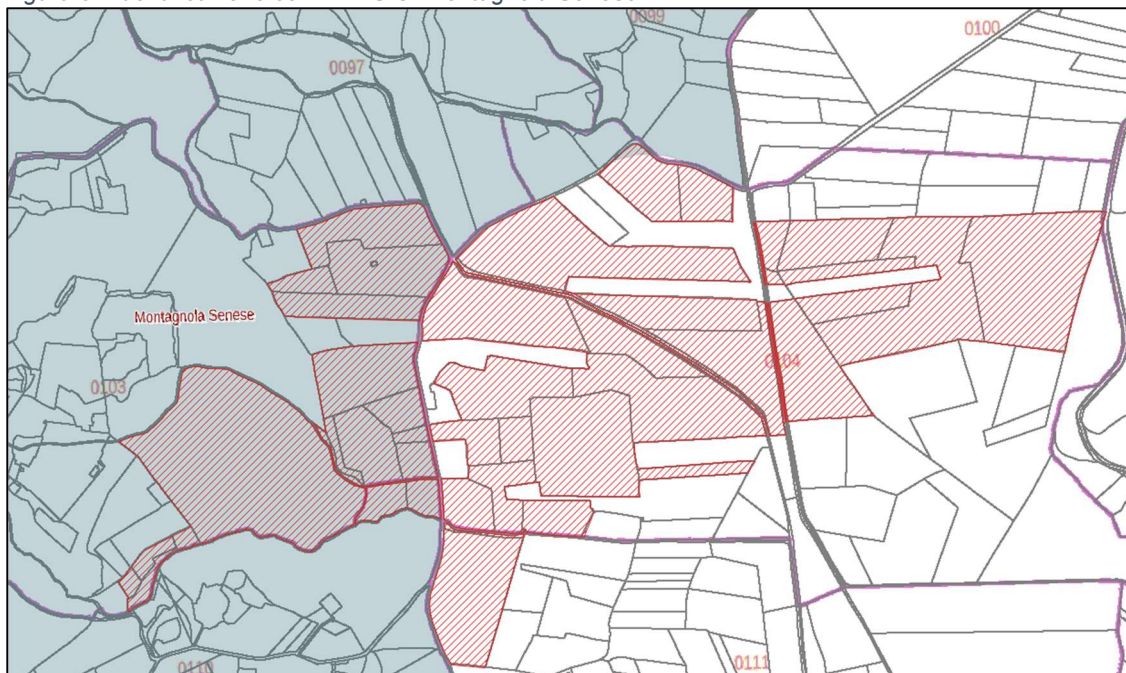
Si allega il certificato di destinazione urbanistica dei terreni.

SITUAZIONE VINCOLISTICA

L'intero compendio oggetto di pignoramento è vincolato da un punto di vista paesaggistico tra gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 e s.m., per effetto del D.M. 18/12/1972 G.U. 87 del 1973 (lett. C e D) nell'area ovest e con D.M. 21/06/1975b G.U. 196 del 1975 (lett. C) nell'area est.

La porzione ovest del compendio, costituita da tutti gli immobili censiti in foglio 103, risulta vincolata da un punto di vista ambientale poiché parte della Z.S.C. Montagnola Senese e quindi della Rete Natura 2000. Di seguito si riporta la perimetrazione della Z.S.C. rispetto ai confini del lotto:

Figura 5 - Identificazione confini Z.S.C. Montagnola Senese



Il compendio non risulta vincolato da un punto di vista idrogeologico.

Il lotto risulta attraversato da alcuni piccoli corsi d'acqua demaniali, di seguito elencati:

- Fosso Maestro Del Pian Del Lago;
- Fosso Pallino;
- Fosso del Ponte.

La situazione vincolistica del compendio determina che gli interventi sugli immobili, salvo esclusione esplicita da parte della normativa di riferimento, possano essere assoggettati a procedura paesaggistica, a valutazione di incidenza ambientale e, nel caso di interventi sull'alveo o in prossimità del ciglio di sponda (4 o 10 metri a seconda della tipologia dell'opera), a richiesta di autorizzazione o concessione idraulica.

Una parte dei terreni e il collabente sono vincolati da un punto di vista urbanistico in quanto parte della fascia di tutela della Via Francigena, normata dall'art.52 delle N.T.A. del P.O. di Monteriggioni, di cui si riporta di seguito un estratto:

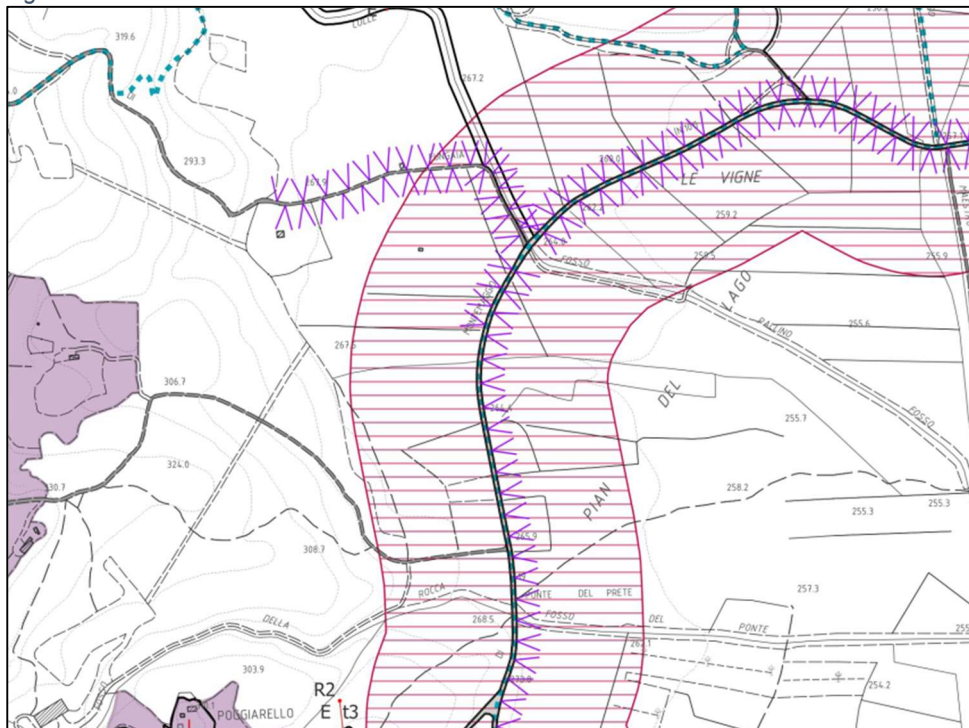
“... 2. fermo restando il rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni specifiche per gli ambiti (art. 72 delle presenti Norme), nella fascia di 400 ml. (200 ml. per parte rispetto all'asse del tracciato dell'itinerario ufficiale percorribile a piedi della Via Francigena) – così come individuata nelle Tavole di progetto del PO – si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- non è consentita la nuova edificazione per abitazioni rurali;*
- è ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A. nel caso di aziende agricole il cui centro aziendale ricada nella fascia di tutela della Via Francigena, qualora si dimostri che non è possibile una diversa localizzazione e che la soluzione proposta garantisce un corretto inserimento paesaggistico e tali manufatti non risultano visibili dal percorso;*
- è ammessa la realizzazione di ulteriori manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A. come di seguito indicati nel caso di aziende agricole il cui centro aziendale ricada nella fascia di tutela della Via Francigena qualora si dimostri che non è possibile una diversa localizzazione e che la soluzione proposta garantisce un corretto inserimento paesaggistico e tali manufatti non risultano visibili dal percorso:*
 - manufatti aziendali temporanei semplicemente ancorati a terra limitatamente a quelli di durata superiore a due anni, di cui al successivo art. 90, comma 2 lett. b;*
 - manufatti aziendali non temporanei, di cui al successivo art. 92 comma 1, lett. a, e tunnel per il ricovero dei foraggi e tettoie di cui all'art. 92 comma 1 lett. b; non sono invece consentiti i manufatti prefabbricati;*
- non sono ammessi l'agricampeggio e l'agrisostacamper;*
- non sono ammessi i manufatti per l'agricoltura amatoriale, i manufatti per l'allevamento amatoriale e i manufatti a supporto dell'attività venatoria;*
- nel territorio rurale per la realizzazione di interventi di demolizione e ricostruzione non fedele, di sopraelevazione e di ampliamento di edifici esistenti è richiesta la dimostrazione che la soluzione proposta garantisce un corretto inserimento paesaggistico;*
- nel territorio rurale la realizzazione di volumi pertinenziali e di piscine e l'installazione di tettoie fotovoltaiche è subordinata alla dimostrazione che non è possibile una localizzazione esterna alla fascia di tutela della Via*

Francigena e che la soluzione proposta garantisce un corretto inserimento paesaggistico e tali manufatti non risultano visibili dal percorso...”

Di seguito si riporta un estratto della Tavola del P.O. 17 Territorio rurale sud – est:

Figura 6 - Individuazione collabente su tavola P.O.



ANALISI PRELIMINARE SULLE POTENZIALITA' DEL COLLABENTE

Il manufatto di circa 30 m², censito catastalmente in categoria F/2 e collocato in area agricola, risulta schedato dal Piano Operativo comunale, che non gli attribuisce una specifica disciplina di intervento (classe t-x). Tale schedatura costituisce comunque riconoscimento urbanistico dell'edificio quale elemento del patrimonio edilizio esistente, indipendentemente dalla presenza di un titolo edilizio originario.

La documentazione aerofotogrammetrica del 1954 attesta la preesistenza del fabbricato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, data dalla quale è divenuta obbligatoria la licenza edilizia (L. 765/1967), configurando pertanto lo “stato legittimo” ai sensi dell’art. 9-bis del D.P.R. 380/2001.

In applicazione dell’art. 23, comma 3, lett. d, delle N.T.A. del P.O., sono ammessi gli interventi di consolidamento e ripristino delle parti crollate sulla base dei residui murari e della documentazione storica disponibile. La collocazione all’interno della fascia di tutela della Via Francigena (art. 52 PO) non preclude gli interventi sul patrimonio edilizio esistente schedato, ma richiede la verifica di compatibilità paesaggistica per eventuali opere eccedenti il ripristino conservativo. Il fabbricato NON raggiunge in ogni caso la superficie minima per l’uso residenziale autonomo (art. 76 P.O.), ma mantiene potenzialità funzionali coerenti con le funzioni di annesso agricolo.

A.4. Gravami sulla proprietà

Sul compendio pignorato sono state rinvenute le seguenti servitù:

- Elettrodotta: Passaggio di linea elettrica a media tensione con conduttori aerei su pali dotati di isolatori nei seminativi e nei boschi. In quest'ultimi la linea è asservita da un corridoio di rispetto mantenuto libero da vegetazione ad alto fusto, osservabile in foglio 103, particella 159. La linea elettrica prosegue quindi nei seminativi in foglio 103.
- Linee Telefoniche: I seminativi sono attraversati dal passaggio di alcune linee telefoniche.

Le servitù sopra descritte non sono state rinvenute tra le formalità trascritte, verificate mediante visura ipotecaria sul singolo immobile.

L'assenza della trascrizione in visura non è garanzia di mancata trascrizione in quanto le opere risalgono a un periodo precedente all'informatizzazione. Non è stato possibile individuare copia cartacea delle trascrizioni presso l'Agenzia Delle Entrate.

Le opere sopra descritte vengono quindi classificate come servitù apparenti, tuttavia, nonostante le ricerche non abbiano dato esito, si ritiene probabile l'esistenza di un titolo legale di costituzione, specialmente per l'infrastruttura elettrica.

Il passaggio della linea elettrica risulta ben visibile dalle foto aeree storiche e, consultando quest'ultime, si può affermare che sia stata realizzata tra il 1954 e il 1975.

A.5. Stato di possesso

Sulla base di quanto accertato presso l'Agenzia Delle Entrate e comunicato con PEC del 21/01/2026, non esistono contratti di locazione o di altro tipo potenzialmente opponibili alla procedura depositati dalla ditta esecutata; pertanto, il bene pignorato risulta libero.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento non è in condominio.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento non è soggetto ad IVA, non trattandosi di cessione posta in essere da impresa costruttrice né di operazione imponibile per natura o per opzione.

L'atto sarà pertanto assoggettato alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria.

L'unità immobiliare censita in categoria F/2 non rientra tra gli immobili esclusi dal regime del prezzo-valore.

Pertanto, qualora l'aggiudicatario sia persona fisica che acquista al di fuori dell'esercizio di impresa, potrà richiedere la determinazione della base imponibile ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, DPR 131/1986 (art. 1, comma 497, L. 266/2005).

L'assenza di planimetria catastale del fabbricato non incide sulla commerciabilità dell'immobile e non costituisce causa ostativa all'applicazione del prezzo-valore.

La verifica dei requisiti soggettivi dell'aggiudicatario, la qualificazione fiscale definitiva dell'operazione e l'applicazione concreta del regime tributario competono esclusivamente al Notaio delegato, cui spetta la determinazione delle imposte dovute e la verifica della sussistenza dei presupposti di legge.

Non sussistono i presupposti per il diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. 122/2015.

A.8. Pendenze giudiziarie

Sulla base delle visure ipotecarie effettuate sugli immobili e sulla ditta esecutata, non risultano trascritte pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo ai beni oggetto di pignoramento.

A.9. Cronologia trascrizioni e iscrizioni

È stata eseguita una visura ipotecaria aggiornata sul soggetto esecutato e sul proprietario precedente fino a risalire al titolo ante-ventennio. Di seguito si riportano tutte le formalità riscontrate in ordine cronologico sino ad arrivare alla più recente.

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/05/2004 - Registro Particolare 3183 Registro Generale 5141
Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 40258/14281 del 29/04/2004
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)
SOGGETTO CESSIONARIOù
- ISCRIZIONE CONTRO del 25/05/2005 - Registro Particolare 1353 Registro Generale 5513 Pubblico
ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 42867 del 23/05/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1050 del 20/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Iscrizione n. 846 del 19/05/2025

➤ TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2006 - Registro Particolare 2593 Registro Generale 4524

Pubblico ufficiale ZORZI ANTONIO Repertorio 9950/3479 del 16/03/2006

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

➤ TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2006 - Registro Particolare 2594 Registro Generale 4525

Pubblico ufficiale ZORZI ANTONIO Repertorio 9950/3479 del 16/03/2006

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

➤ TRASCRIZIONE CONTRO del 14/04/2006 - Registro Particolare 2595 Registro Generale 4526

Pubblico ufficiale ZORZI ANTONIO Repertorio 9950/3479 del 16/03/2006

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

➤ ISCRIZIONE CONTRO del 23/01/2008 - Registro Particolare 127 Registro Generale 831

Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 48787/18968 del 21/01/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

2. Annotazione n. 1051 del 20/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

➤ TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/05/2008 - Registro Particolare 3295 Registro Generale 5393

Pubblico ufficiale CECCHERINI ROMANO Repertorio 34074/16456 del 06/05/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

SOGGETTO ACQUIRENTE

➤ Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/10/2009 - Registro Particolare 6004 Registro Generale

10147 Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 40258/14281 del 29/04/2004

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3183 del 2004

➤ ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2011 - Registro Particolare 796 Registro Generale 3667 Pubblico

ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 56184/22810 del 29/04/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

➤ ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/2013 - Registro Particolare 631 Registro Generale 3376

Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 61145/24866 del 10/05/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

2. Annotazione n. 1052 del 20/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 26/11/2013 - Registro Particolare 5857 Registro Generale 8424
Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 62340/25302 del 13/11/2013

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- TRASCRIZIONE CONTRO del 31/01/2018 - Registro Particolare 695 Registro Generale 985 Pubblico
ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 71696/29865 del 24/01/2018

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

SOGGETTO VENDITORE

- 
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/01/2018 - Registro Particolare 695 Registro Generale 985 Pubblico
ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 71696/29865 del 24/01/2018

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/01/2018 - Registro Particolare 696 Registro Generale 986
Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 71696/29865 del 24/01/2018

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/10/2019 - Registro Particolare 6087 Registro Generale 9401
Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 74701/31646 del 02/10/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/05/2023 - Registro Particolare 3454 Registro Generale 4935
Pubblico ufficiale MANDARINI ALFREDO Repertorio 58886/31323 del 08/05/2023

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

SOGGETTO VENDITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/05/2023 - Registro Particolare 3455 Registro Generale 4936

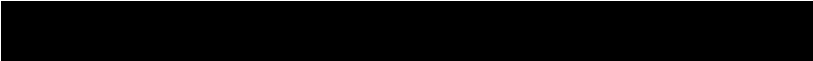
Pubblico ufficiale MANDARINI ALFREDO Repertorio 58886/31323 del 08/05/2023

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

SOGGETTO VENDITORE

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/06/2023 - Registro Particolare 4341 Registro Generale 6170 Pubblico ufficiale MANDARINI ALFREDO Repertorio 59029/31418 del 14/06/2023
- ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
- Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)

- 
- ISCRIZIONE CONTRO del 19/05/2025 - Registro Particolare 846 Registro Generale 5022
- Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 42867 del 23/05/2005
- IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECAL VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- Immobili siti in MONTERIGGIONI(SI)
- SOGGETTO DEBITORE

L'atto di provenienza ventennale utile ai fini della continuità delle trascrizioni è trascrizione a favore del 10.05.2004 (R.P. 3183 e R.G. 5141). Sono state pertanto esaminate e riportate in perizia esclusivamente le formalità successive al 2004, che appaiono regolarmente trascritte. I beni sono entrati nella disponibilità dell'esecutato con trascrizione a favore del 31.01.2018 (R.P. 695 e R.G. 985).

Tutte le formalità pregiudizievoli elencate ancora gravanti sugli immobili saranno cancellate dal decreto di trasferimento. Resteranno a carico dell'acquirente unicamente le eventuali servitù trascritte precedentemente all'atto di provenienza e le servitù apparenti, descritte nei paragrafi precedenti.

B. DESCRIZIONE GENERALE – LOTTO 2 DI 2.

Nel presente capitolo vengono descritti i lotti pignorati nel loro insieme e ogni tipologia d'immobile che ne fa parte, inserimento all'interno del territorio comunale e le peculiarità del mercato di riferimento.

B.1. Descrizione del bene e del territorio di cui fa parte

Il lotto 2 di 2 è costituito da un fondo rustico esteso per complessivi 91.48.30 ha, interamente ricadenti nel comune di Monteriggioni ed ubicati in località Pian del Lago.

Il fondo è costituito da seminativi, boschi, tare e da un fabbricato collabente F/2 parzialmente diruto. I terreni sono facilmente raggiungibili mediante la S.P. 101 o Strada del Pian Del Lago, che attraversa i seminativi i quali sono poi asserviti da una serie di strade vicinali e vie camporili.

Sebbene la continuità territoriale del fondo risulti in alcuni punti interrotta, i corpi sono estremamente limitrofi e facilmente raggiungibili mediante la viabilità pubblica e vicinale.

Il lotto confina:

- a sud con seminativo agricolo di altra proprietà [REDACTED] e con il Fosso del Ponte (demaniale)
- a ovest, con lotti boschivi e agricoli (es. proprietà [REDACTED])
- A est, con la Strada del Pian Del Lago e con altre proprietà agricole (es. proprietà [REDACTED])
- a nord, con la Strada del Pian Del Lago, con strada vicinale e lotti boschivi di altra proprietà (es. proprietà [REDACTED]).

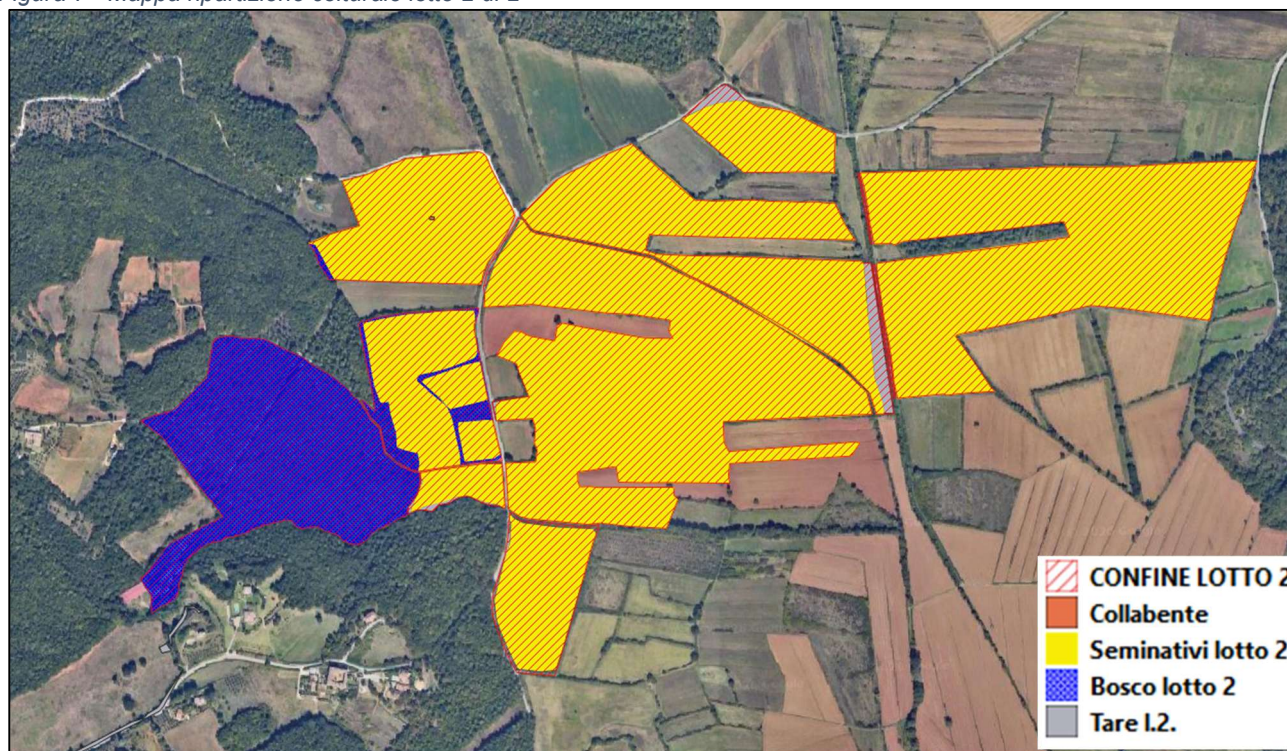
La ripartizione colturale del fondo, rilevata in campo e da remoto tramite gps, è la seguente:

Tabella 9 - Ripartizione colturale lotto 2 di 2

LOTTO 2 di 2	
Ripartizione colturale	Superfici (ha decimali)
Terreno agricolo - seminativo	76,0855
Boschi	15,0228
Fabbricati e resedi	0,0144
Tare	0,3603
TOTALE	91,483

Di seguito si identifica la ripartizione colturale su mappa:

Figura 7 - Mappa ripartizione culturale lotto 2 di 2



I seminativi risultano pressoché accorpatis, con campi suddivisi da alcune linee di vegetazione arborea camporile e facilmente raggiungibili mediante la viabilità esistente.

La zona agraria del Pian Del Lago, alle pendici della Montagnola Senese, presenta una giacitura pianeggiante favorevole e costituisce una delle aree comunali maggiormente vocate alla produzione di cereali e leguminose in pieno campo.

Allo stato attuale i seminativi si presentano non coltivati e coperti da un substrato erbaceo con sporadica presenza di arbusti, ancora removibile con lo svolgimento delle normali operazioni colturali con i mezzi agrari classici. Sulla base delle ricerche effettuate tutti i terreni dovrebbero essere stati lavorati almeno una volta dal 2023 ad oggi, con alcuni campi lavorati nel 2025.

In prossimità del confine nord del fondo, in area di seminativo e in pieno campo aperto, è presente un piccolo fabbricato rurale collabente (censito in categoria F/2), in avanzato stato di degrado. Il manufatto, realizzato con murature portanti in pietra e laterizio legati da malta povera e con elementi lignei residui, si sviluppa su un unico piano terreno per una superficie lorda di circa 30 m². L'accesso non risulta praticabile in sicurezza a causa del crollo parziale del solaio e della presenza di fitta vegetazione infestante. La copertura è a falda semplice, con orditura lignea ormai compromessa e manto in coppi in gran parte mancante o disallineato, con evidenti segni di cedimento strutturale.

Tutti i seminativi si trovano indicativamente tra i 250 e i 270 metri s.l.m., mentre le superfici boscate, in cui le pendenze si fanno leggermente più marcate, arrivano alla quota altimetrica di 327 metri s.l.m. La pendenza dei boschi è di circa il 5 – 7 % nella maggior parte della superficie, risultando parzialmente proibitiva solo in corrispondenza del versante nord, ove può raggiungere anche il 30%.

I boschi sono accessibili mediante una strada sterrata imboccabile direttamente dalla S.P. 101., che attraversa tutti i possedimenti del lotto fino a giungere in altra proprietà.

I boschi si configurano come misti a medio-alta densità, con prevalenza di cerro e leccio e sottobosco continuo. Il soprassuolo arboreo presenta diametri medi piccoli ma anche elevate eterogeneità, con rinnovazione naturale diffusa, presenza di edera e sporadiche conifere inferiori (es. ginepro). Il soprassuolo presenta età eterogenea, con una media stimata di circa vent'anni.

Non sono stati rinvenuti rifiuti all'interno del lotto 2 di 2, tuttavia, vista l'accessibilità e la grande estensione dei terreni e la presenza di oltre 15 ha di aree boscate, non è possibile dare garanzia, mediante i sopralluoghi effettuati, che non vi saranno rifiuti passati, presenti o futuri al momento dell'aggiudicazione all'asta.

FOTO RAPPRESENTATIVE (per maggior dettaglio si rimanda a "Allegato I – Documentazione fotografica").





B.2. Caratteristiche della zona di ubicazione e del mercato immobiliare

Il compendio fa parte di un contesto rurale in cui i seminativi sono ancora coltivati in maniera intensiva. Nonostante la vocazione prettamente rurale, il compendio è ben collegato ai principali centri urbani limitrofi, trovandosi a pochi minuti di auto sia da Monteriggioni che da Siena, percorribili in strade pubbliche in buone condizioni.

Per quanto concerne i terreni agricoli e i boschi il mercato è sostanzialmente povero di compravendite per scarsità di offerta e domanda. Questi immobili sono sovente compravenduti assieme a fabbricati abitativi, sebbene dopo approfondite ricerche sia stato possibile individuare compravendite specifiche per quanto concerne i seminativi.

Sulla base delle ricerche effettuate si è rilevata una leggera flessione del valore fondiario dei terreni agricoli negli ultimi anni, come testimoniato dai prezzi medi di compravendita individuati di cui si darà miglior dettaglio nel paragrafo successivo.

C. STIMA DEL BENE – Lotto 1 di 2.

Nel presente capitolo vengono espone le motivazioni per cui si ritiene che, per il compendio oggetto di stima, la vendita in due lotti sia preferibile e premiata dal mercato. Sono inoltre indicati i criteri estimativi adottati i valori di mercato unitari e complessivi, determinati con stima analitica.

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Analizzando le caratteristiche del compendio pignorato e del mercato di riferimento, si è giunti alla conclusione che la vendita è favorita dalla suddivisione in due lotti.

Le ragioni di tale scelta sono da ricercare principalmente nei seguenti aspetti:

- Il compendio, nella sua interezza, si estende per oltre 103 ha, comprendendo un'abitazione di valore elevato, un laboratorio e un collabente, oltre a vaste superfici agricole e boscate. La notevole entità patrimoniale del lotto unico e la commistione tra funzioni residenziali e agricole intensive costituirebbero una barriera d'ingresso per la fascia di acquirenti interessata principalmente all'immobile abitativo.
- I seminativi nudi, che richiedono lavorazioni colturali annuali con margini di guadagno spesso bassi e soggetti all'andamento climatico, sono di interesse unico delle aziende agricole specializzate (es. az. Cerealicole) dotate di esperienza e mezzi tecnici.

Ciò detto, dopo attenta analisi si è optato per la divisione in lotti creando:

- Lotto 1 di 2: fabbricato abitativo, laboratorio e resede e circa 5 ha di seminativo 5 di bosco, oltre a un piccolo oliveto estetico e produttivo adatto ad una conduzione familiare. La scelta di abbinare al fabbricato residenziale delle modeste superfici agricole anziché creare un lotto puramente "urbano" da contrapporre ad uno puramente agricolo, permette di preservare le potenzialità agrituristiche e dare un possibile utilizzo al laboratorio senza cambio di destinazione d'uso. La destinazione del lotto è quella del fondo abitativo con superfici agricole fortemente vincolate a livello ambientale, paesaggistico ed urbanistico, idonee a piccole produzioni di qualità.
- Lotto 2 di 2: fondo rurale composto da oltre 76 ha di seminativo, 15 ha di bosco e un piccolo collabente recuperabile per fini produttivi. Le superfici agricole, vincolate a livello paesaggistico ma in larga parte prive di vincoli ambientali e urbanistici, risultano idonee alla gestione da parte di aziende agricole strutturate. Il lotto presenta una destinazione marcatamente produttiva.

Alla luce di quanto esposto si ritiene che la suddivisione in lotti proposta consenta di ampliare la platea dei potenziali acquirenti, valorizzare le diverse componenti del compendio e ridurre il rischio di aste deserte.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Il lotto è stato stimato per elementi costitutivi e, quando possibile e necessario, con procedimento analitico. La scomposizione del compendio si è resa fondamentale per l'assenza di beni comparabili diretti così complessi per caratteristiche ed eterogeneità di destinazione d'uso.

La stima è stata realizzata applicando il criterio del più probabile valore di mercato e, quando possibile, secondo i dettami del Market Comparison Approach (MCA) ricercando e confrontando compravendite di beni simili.

Il valore ottenuto per comparazione è stato successivamente corretto in funzione delle specifiche caratteristiche dei beni e del compendio nel suo insieme.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Nel presente paragrafo viene esposto il procedimento di stima per elementi costitutivi. Al fine di garantire chiarezza espositiva e trasparenza nella ricostruzione del valore, le detrazioni sono riunite e trattate unitariamente in un'apposita sezione finale, dove vengono detratte dal valore complessivo del compendio con riferimento puntuale all'immobile al quale si riferiscono.

➤ Seminativi

I terreni agricoli perimetrati come seminativo si estendono per complessivi 76.08.55 ha ubicati in località Pian Del Lago nel comune di Monteriggioni e, pur risultando attualmente non coltivati, mantengono buone caratteristiche agronomiche e ambientali.

Il valore dei seminativi è stato individuato tramite il metodo MCA, basandosi sui seguenti atti di compravendita riscontrati sul mercato:

Tabella 10 - Comparabili seminativi lotto 1

Comparabile	Atto	Comune	Prezzo	Superficie (ha)	Prezzo/ha
A	Atto n.17080 del notaio FAVILLI FRANCESCO	Monteriggioni	18.500 €	1,6590	11.151,30 €
B*	Atto n.61825 del notaio MANDARINI ALFREDO	Monteriggioni	30.943 €	3,6670	8.438,30 €
C	Atto n.45837 del notaio ZANCHI MARIO - I	Monteriggioni	23.400 €	2,7270	8.580,86 €
D	Atto n.45837 del notaio ZANCHI MARIO - II	Monteriggioni	9.600 €	1,1200	8.571,43 €

*Il prezzo e la superficie del comparabile B sono stati depurati da alcuni appezzamenti boschivi che inquinavano la compravendita.

Il valore medio è stato individuato per comparazione diretta effettuando una stima monoparametrica: sommatoria prezzi/ sommatoria superfici. Il valore individuato è di 8.987,60 € per ettaro.

I comparabili individuati sono simili ai beni oggetto di stima per caratteristiche territoriali ma sono allo stesso tempo piccoli⁵, frazionati e non hanno la stessa facilità di accesso dalla strada pubblica.

In definitiva, i terreni individuati non hanno la stessa vocazione all'agricoltura intensiva.

La presenza, presso i terreni oggetto di stima, di recinzione perimetrale autorizzata, non è stata considerata poiché questa si presenta in pessime condizioni strutturali e quindi inutilizzabile ai fini della difesa della fauna selvatica salvo interventi di ripristino straordinario o sostituzione completa.

Gli ultimi V.A.M.⁶ pubblicati dalla provincia di Siena, riportano un valore medio di 12.590 €/ha.

La consultazione di valori presso agenzie immobiliari specializzate ha restituito un valore medio di circa 12.000 €/ha.

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte e di una situazione vincolistica confrontabile tra i terreni oggetto di stima e gli immobili utilizzati come comparabili, è stato individuato un valore unitario di stima di 10.500 €/ha, che restituisce un valore complessivo dei seminativi di **euro 798.897,75** (10.500 €/ha x 76,0855 ha).

⁵ Si segnala che lotti particolarmente piccoli, non inclusi in questa stima, di dimensioni inferiori a 0,5 – 0,4 ha assumono tipicamente valori unitari maggiori.

⁶ Valori Agricoli Medi

➤ **Boschi**

Il lotto comprende circa 15.02.28 ha di bosco misto con prevalenza di cerro e leccio. Il mercato dei boschi è estremamente povero di compravendite immobiliari, in quanto ormai da diversi anni le ditte boschive specializzate praticano l'acquisto del soprassuolo in prossimità dell'epoca di taglio.

Le poche compravendite individuate riguardano complessi immobiliari più ampi ed eterogenei, in cui i boschi costituiscono un bene accessorio a fabbricati o terreni agricoli e, pertanto, non possono essere utilizzate in una stima specifica.

Il mercato selvicolturale tuttavia, offre prezzi di compravendita particolarmente stabili ed omogenei nei diversi comuni della provincia di Siena. I valori noti al tecnico scrivente e desumibili dall'analisi di compravendite inquinate da immobili di altra tipologia, si collocano in una forbice compresa tra i 2.000 e i 3.500 €/ha, sebbene si verifichino talvolta compravendite che superano i 6.000 €/ha nel caso di boschi ad alto fusto o cedui di pregio prossimi alla turnazione.

Il V.A.M. dei boschi misti nel comune di Monteriggioni è infatti pari a 3.021 €/ha.

Considerati i vincoli ambientali e paesaggistici insistenti sui boschi oggetto di stima e l'osservazione di una crescita mediamente lenta delle piante, è stato assunto un valore di stima pari a 2.500 €/ha.

I boschi sono quindi complessivamente stimati al valore di **euro 37.557,00** (2.500 €/ha x 15,0228 ha).

Si precisa che è stata valutata l'applicazione del metodo economico-reddituale (basato sulla capitalizzazione dei redditi silvani futuri), ma si è ritenuto opportuno escluderlo. Tale approccio avrebbe infatti restituito un valore eccessivamente compresso, del tutto disallineato rispetto alla reale consistenza patrimoniale e alla natura fondiaria del bene sul mercato locale.

➤ **Fabbricato collabente**

Il fondo rustico comprende un piccolo fabbricato collabente (censito F/2), parzialmente diruto, con superficie lorda pari a circa 30 m².

Sulla base delle verifiche effettuate presso il Comune di Monteriggioni e dell'analisi della normativa nazionale e regionale, il manufatto non presenta potenzialità di trasformazione a destinazione residenziale autonoma, ma risulta suscettibile di interventi di recupero conservativo delle volumetrie esistenti per funzioni strumentali agricole, nel rispetto della disciplina edilizia vigente⁷.

In assenza di un mercato attivo delle aree edificabili rurali e in mancanza di valori venali pubblicati dal Comune di Monteriggioni, il valore è stato determinato assumendo come riferimento i valori venali IMU per aree edificabili non residenziali pubblicati da Comuni limitrofi della medesima area di

⁷ la presente valutazione non costituisce garanzia sulle potenzialità edilizie del manufatto, che dovranno essere verificate presso il Comune di Monteriggioni prima di qualsiasi intervento.

mercato (area nord della provincia di Siena). Tali valori, riferiti a destinazioni artigianali, commerciali e produttive, risultano compresi in un intervallo di 70 – 110 €/m².

Considerata l'ubicazione agricola del manufatto è stato adottato il valore minimo del range (70 €/m²), quale parametro prudenziale e coerente con la limitata potenzialità funzionale del bene.

Il collabente, comprensivo di tutte le sue pertinenze censite all'ente urbano, è stato quindi complessivamente stimato al valore di **euro 2.100,00** (70 €/m² x 30 m²).

➤ Tare

Le tare, comprendenti le strade di servizio interne e le superfici non coltivabili, sono state cartografate per una superficie complessiva di 0.36.03 ha. Queste superfici sono state stimate per via sintetica secondo valori tipici, individuando un valore ricorrente nelle trattazioni pari a 450 €/ha, corrispondente ad un valore complessivo di **euro 162,41**.

INDICAZIONE DEL VALORE PIENO DI MERCATO DEL COMPENDIO

Il valore pieno di mercato del compendio, al lordo di tutte le detrazioni di cui si darà dettaglio nel paragrafo successivo, è stimato in euro 838.716,89.

Il valore complessivo è così individuato per elementi costitutivi:

Tabella 11 - Valore pieno di mercato lotto 2 di 2.

LOTTO 2			
Ripartizione colturale	Superfici (ha decimali)	Valore/ha	Valore di stima
Fabbricati e resedi	0,0144		2.100,00 €
Terreno agricolo - seminativo	76,0855	10.500 €	798.897,75 €
Boschi	15,0228	2.500 €	37.557,00 €
Tare	0,3603	450 €	162,14 €
VALORE PIENO DI MERCATO	91,4686		838.716,89 €

➤ Detrazioni

Le spese detratte al valore pieno di mercato sono quelle relative al corretto accatastamento del collabente, quantificate, sinteticamente, in euro 2.000,00.

Il valore del lotto 2 di 2 al netto delle detrazioni sopra riportate è quantificato in **euro 836.716,89**.

- Detrazione finale

In ottemperanza alle disposizioni del Tribunale di Siena viene applicata una detrazione finale del valore di mercato del **15%**, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Questa detrazione è riferita, in particolare, all' impossibilità di verificare fisicamente lo stato di tutte le

superfici, che risultano estese e talvolta difficilmente accessibili (bosco lato nord-est), alla schedatura urbanistica minimale generica del collabente e all'assenza di titoli edilizi presso il comune.

La detrazione finale è pertanto quantificata in **euro 125.507,53** ($0,15 \times 836.716,89$).

INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DI STIMA

Il compendio denominato lotto 2 di 2, oggetto di procedura n. 137/2025 R.G.E. è stato complessivamente stimato, al netto delle detrazioni applicate, al valore di mercato di **euro 711.209,35**.

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta

Il valore di mercato del lotto 2 di 2, determinato al netto delle detrazioni applicate, è pari a euro 711.209,35.

Ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di esecuzioni immobiliari, il prezzo base d'asta è determinato applicando una riduzione del 25% al valore di stima.

Il prezzo base d'asta, arrotondato all'intero superiore come previsto dalle linee guida del Tribunale di Siena, è pertanto fissato in **euro 533.408,00** (**euro CINQUECENTOTRENTATREMILAQUATTROCENTOOTTO /00**).

Tabella 12 - Valore base d'asta lotto 2 di 2

Valore pieno di mercato			838.716,89 €
Valore al netto di tutte le detrazioni			711.209,35 €
Valore base d'asta			533.407,01 €

CONCLUSIONI

La procedura esecutiva n.137/2025 RGE riguarda un complesso immobiliare composto da fabbricati e terreni esteso per complessivi 103.42.32 ettari, interamente ricadenti nel comune di Monteriggioni, in provincia di Siena. Al fine di garantire una migliore vendibilità dei beni il compendio è stato suddiviso in due lotti distinti.

LOTTO 1 DI 2: Piena proprietà di compendio immobiliare a destinazione mista (residenziale/agricola) sito in Strada di Santa Colomba a Monteriggioni (SI), costituito da un unico corpo fondiario della superficie complessiva di circa 11,94 ettari. I fabbricati sono composti da un'abitazione in edificio indipendente (cat. A/7) di circa 165 m² di superficie calpestabile e da un laboratorio per arti e mestieri (cat. C/3) di circa 35,6 m² netti, adiacenti e dotati di ampio resede esterno esclusivo di circa 2.000 m². Il compendio è integrato da un fondo rustico di circa 11,71 ha accorpato, con giacitura e viabilità (pubblica e vicinale) che ne garantiscono il pieno asservimento. Le colture comprendono seminativi, superfici boscate e un piccolo oliveto di circa 50 piante.

Il lotto 1 di 2 è stimato al valore di mercato, al netto delle detrazioni, di **euro 378.879,46** e assumerà un valore base d'asta pari a **euro 284.160,00**.

LOTTO 2 DI 2: Piena proprietà di un fondo agricolo sito nel Comune di Monteriggioni (SI), della superficie complessiva di ha 91.46.86. Il compendio è costituito da un corpo fondiario pressoché continuo, con la presenza di alcune limitate porzioni colturali distaccate ma comunque contigue al nucleo principale e ben asservite. La proprietà è composta in prevalenza da seminativo, esteso per circa 76 ha, mentre la restante superficie è occupata da aree boscate per circa 15 ha e da modeste tare interne.

Il fondo risulta adeguatamente servito dalla viabilità pubblica e da tratti di viabilità vicinale, che ne garantiscono una buona accessibilità e la movimentazione agevole dei mezzi agricoli. All'interno della proprietà è presente un fabbricato rurale collabente (Cat. F/2), parzialmente diruto, della superficie lorda di circa 30 m².

Il lotto 1 di 2 è stimato al valore di mercato, al netto delle detrazioni, di **euro 711.209.35** e assumerà un valore base d'asta pari a **euro 533.407,01**.

In fede, Dottore Agronomo Giulio Petri

