

TRIBUNALE DI SIENA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 14/2016 + 165/2017

PROMOSSO DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Creditori Interventuti: XXXXXXXXXXXXXXX -XXXXXXXXXXXX -

XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXX -

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Io sottoscritto Geom. Marco Lunghi, iscritto all'Albo dei Geometri della
Provincia di Siena al n. 1009, con studio in Monteriggioni, Via Val d'Aosta n.
13 Loc. Belverde, nominato Esperto Stimatore, a seguito di quanto svolto per
accertamenti, sopralluoghi e rilievi, produco le risultanze con l'elaborato che
segue.

Di seguito vengono riportati i **COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE**

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

2) trasmettere al custode giudiziario la planimetria catastale dell'immobile
pignorato; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo,

numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel

pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

6) verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione; evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni

in esproprio; segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino

dello *status quo ante*;

7) segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni

aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente),

procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente

impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;

8) segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali

adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato,

pur conservando autonomi identificativi catastali;

9) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per

l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di

idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e

all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali

attività dovranno essere effettuate previa richiesta al giudice delle esecuzioni

immobiliari e soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

10) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di

fallimento);

11) acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili

per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica

(solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando

prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte

dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

12) indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ecc.) prevista dallo

strumento urbanistico comunale;

13) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, co. 5 del d.P.R. 380/2001, nonché 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

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

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

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

17) descrivere, previo necessario accesso e verifica della toponomastica ufficiale vigente, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione o località, indirizzo completo di numero civico (se assegnato), scala,

piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in mq (soltanto

per i fabbricati), confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori,

indicando la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove

esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico;

18) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, tenuto conto

del maggior aggravio di spese rappresentato, per la procedura, dal contributo

per la pubblicazione sul portale pubblico delle vendite; nel caso di formazione

di più lotti provvedere, ove necessario e solo previa autorizzazione del giudice

delle esecuzioni, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del

frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi

debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

19) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota specificare se il medesimo

risulti comodamente divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla

formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei

nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione

estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale) indicando

il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli

comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in

caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di

indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577

c.p.c., dall' art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

20) verificare, prima dell'accesso con il custode giudiziario e mediante ogni

opportuna ispezione anche presso le pubbliche amministrazioni, se risultino

titoli di godimento registrati, in caso positivo richiederne copia e trasmetterla

senza indugio al custode giudiziario stesso; accertare se l'immobile è libero o

occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di

godimento; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura

esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento)

indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora

pendente il relativo giudizio;

21) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del

debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa

coniugale;

22) segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del

canone ex art. 2923, co. 3 c.c. e fornendo in tal caso l'espressa indicazione

dell'ammontare del giusto prezzo della locazione;

23) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici,

alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o

oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico

dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al

medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù

pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o

riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte

dall'art. 173-bis, co. 1, n. 8 e 9 disp. att. c.p.c.;

24) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta

indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto

riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, co. 2 c.p.c., inoltre

considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio

e per la stessa tipologia di bene, ove possibile anche mediante consultazione di

atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;

indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari

consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo

di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come

opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa

anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa

coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in

data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale

iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse

nuda proprietà).

- Adempimenti ulteriori -

- trasmettere al custode giudiziario IVG, entro venti giorni dal conferimento

dell'incarico, copia degli eventuali titoli di godimento opponibili alla procedura

(ad esempio: contratto di locazione registrati, oppure contratti di affitto

sottoscritti con l'assistenza delle associazioni di categoria);

- fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli

quesiti ed alle indagini svolte, redigendo apposita relazione;

- inviare, a mezzo di posta raccomandata con avviso di ricevimento o di posta

elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare,

concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti

informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti

ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode giudiziario

IVG, almeno trenta giorni prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita ed

assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della

predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al

suo elaborato;

- depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.,

l'elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità telematica PCT; a

tal fine, all'interno della cosiddetta busta telematica l'atto principale sarà

costituito dalla perizia di stima in versione integrale e firmata digitalmente,

mentre come allegati dovrà essere inserita anche la relazione in formato

anonimo;

- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna

dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti

(terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi),

tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito

Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati

all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e

anonima - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o

planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale

documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

allegare alla relazione:

a) planimetrie catastali;

b) visure catastali per attualità;

c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di

sanatoria (ove esistenti);

d) certificazione energetica;

e) servizio fotografico (con la precisazione che le fotografie non devono essere

modificate rispetto alla forma nativa dello scatto, salve eventuali variazioni per

il rispetto della riservatezza. Gli originali devono essere a colori);

f) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del

verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e

le dichiarazioni rese dall'occupante;

g) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Le operazioni saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.

La documentazione già depositata ex art. 567 c.p.c. risulta completa: è presente la relazione notarile sostitutiva sia per la procedura originaria 14/2016, che per la procedura riunita 165/2017.

Le stesse risultano rispettivamente aggiornate al 03.02.2016 e 28.11.2017: successivamente a tale data si sono reperite ulteriori formalità, come di seguito:

- Trascrizione rp 419 del 18.01.2017 relativa ad atto Notaio Cambiaggi rep. 26017 del 10.01.2017 per mutamento della denominazione sociale della soc. "Xxx xxxx xxxxx xx con sede in Milano (MI)" in "Xxx xxxx xxxxx xx con sede in Monticiano (SI)" interessante i beni delle due procedure. (*Allegato 1*)

- Pignoramento immobiliare (in estensione) trascritto a Siena in data 01.10.2019 al numero 5683 rp, a favore di Xxxxxxxxxx con sede in Conegliano (TV) (cf: xxxxxxxxxxxx 2) e contro Xxx xxxx xxxxx xx con sede in Milano (MI) (P.iva xxxxxxxxxxxx), per la quota di proprietà di 1/1 sui beni comuni non censibili delle particelle 43 e 51 del Foglio 109 di Monticiano ed oggetto delle procedure riunite 14/2016 e 165/2017, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siena rep. 2209 del 20.08.2019. (*Allegato 2*)

Anche in esito all'estensione che precede è stata depositata apposita Relazione

Notarile sostitutiva.

Conformità dei dati contenuti nel pignoramento.

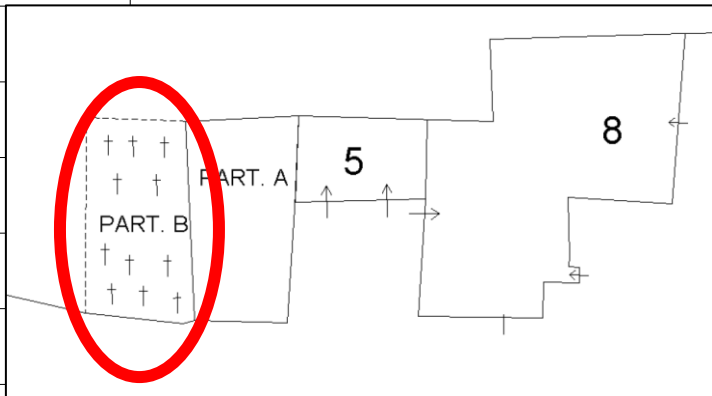
I dati riportati nei due pignoramenti (procedure 14/2016 e 165/2017) e nella relativa trascrizione risultano corretti ed individuano in maniera inequivocabile i beni oggetto di procedura.

Risultano efficacemente pignorati (con relativa trascrizione in data 01.10.2019 numero 5683 rp) anche i beni comuni non censibili originariamente non ricompresi ed oggetto di estensione.

In particolare si individuano:

- Foglio 109 P.IIa 51 sub. 6 – RESEDE – Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni della p.IIa 51
- Foglio 109 P.IIa 51 sub. 7 – RESEDE – Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni della p.IIa 51
- Foglio 109 P.IIa 43 sub. 11 – RESEDE E PISCINA– Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni della p.IIa 43

Si segnala, a fianco della Chiesa p.IIa A, l'annesso cimitero (p.IIa B del F. 109) che non fa parte del patrimonio dell'esecutata, risultando intestato al Comune di Monticiano. Lo stesso -evidentemente- non è pignorato, e non sarà oggetto di trasferimento nell'eventuale assegnazione.



AL QUESITO N. 4

Si allegano le visure catastali dei beni oggetto della procedura, ed individuati

sotto:

FABBRICATI:

- Comune di Monticiano, Foglio 109 Particella A (chiesa) - Categ. E/7 senza redditi.

- Comune di Monticiano, Foglio 109 Particella 51 Sub. 8 (unità in corso di definizione) senza redditi.

- Comune di Monticiano, Foglio 109 Particella 51 Sub. 9 (unità collabente) senza redditi.

- Comune di Monticiano, Foglio 109 Particella 51 Sub. 5 (abitazione) - Categ. A/4 cl. 1 – Vani 6 – RC € 226,21

- Comune di Monticiano, Foglio 109 Particella 51 Sub. 10 (locali ad uso rimessa e deposito) - Categ. D10 – RC € 593,58

- Comune di Monticiano, Foglio 109 Particella 103 Sub. 2 (locali ad uso agriturismo) - Categ. D10 – RC € 679,12

- Comune di Monticiano, Foglio 109 Particella 43 Sub. 12 (locali ad uso agriturismo) + Sub. 14 (resede) - Categ. D10 – RC € 24.601,40

- Comune di Monticiano, Foglio 109 Particella 43 Sub. 13 (abitazione) - Categ. A7 cl. U, consist. 13 Vani – RC € 1.745,62

TERRENI:

FOGLIO	P.LLA	SUPERF	QUALITA	CLASSE
108	68	11.190	SEMINATIVO	3
108	69AA	5.000	ULIVETO	2

108	69AB	370	SEMINATIVO	3
108	70AA	6.000	ULIVETO	2
108	70AB	830	SEMINATIVO	2
108	75	790	BOSCO CEDUO	4
108	76	13.390	SEMINATIVO	4
108	77	840	SEMINATIVO	2
108	78	740	SEMINATIVO	2
108	79AA	7.000	ULIVETO	2
108	79AB	840	SEMINATIVO	3
108	80	7.230	SEMINATIVO	3
108	81	7.130	SEMINATIVO	4
108	82AA	2.700	SEMINATIVO	4
108	82AB	1.650	PASCOLO ARBOR	
108	83	40.080	SEMINATIVO	3
108	84	1.550	PRATO	U
108	85	920	SEMINATIVO	3
108	87	19.650	BOSCO CEDUO	4
108	88	930	PRATO	U
108	89	42.660	SEMINATIVO	3
108	90	6.260	PRATO	U
108	91AA	1.000	PRATO	
108	91AB	70	PASCOLO	2
108	92	2.730	PRATO	U
108	93	6.900	SEMINATIVO	3
108	94	16.500	SEMINATIVO	2

108	95	1.990	BOSCO MISTO	3
108	96	12.020	SEMINATIVO	2
108	97	3.190	SEMINATIVO	2
108	98	8.210	PRATO	U
108	99	7.590	BOSCO CEDUO	3
108	104	550	BOSCO MISTO	3
109	12	7.430	SEMINATIVO	3
109	18	117.230	BOSCO CEDUO	3
109	20AA	5.000	PRATO	
109	20AB	690	SEMINATIVO	4
109	25	12.540	SEMINATIVO	3
109	26	330	SEMINATIVO	3
109	27	84.300	BOSCO MISTO	3
109	40	5.610	SEMINATIVO	3
109	45	790	INCOLTO PROD	U
109	53	1.770	PASCOLO ARBOR	U
109	55	12.680	ULIVETO	3
109	56AA	7.800	ULIVETO	3
109	56AB	2.570	SEMINATIVO	3
109	57	3.670	SEMINATIVO	3
109	58	2.280	SEMINATIVO	3
109	62	8.350	SEMINATIVO	3
109	63	810	SEMINATIVO	3
109	64	160	SEMINATIVO	3
109	70	10.520	SEMINATIVO	3

109	71	1.480	SEMINATIVO	3
109	114	2.200	SEMINATIVO	4
109	116	5.560	ULIVETO	3
109	118	15.790	SEMINATIVO	1
109	128	2.780	SEMIN ARBOR	3
109	129	7.355	PRATO	U
109	130	2.530	SEMINATIVO	2

Attraverso la ricostruzione della storia catastale, i beni di cui sopra, rimandano a quelli degli atti di provenienza; in particolare:

- La p.lla 51 del F. 109 ricomprende le p.lle 49, 50, 52, 54, 67, 68, 100, 102, 131 in esito a Tipo Mappale n. SI0052892 del 20.06.2012. Con lo stesso Tipo si sono originate le particelle 130, 128 e 129 del Foglio 109 rispettivamente dalle ex p.lle 72, 59 e 60.

- Con Tipo Mappale n. SI0052620 del 19.06.2012 si sono originate le particelle 118, 116, 114 del Foglio 109 rispettivamente dalle ex p.lle 61, 39, 38.

- Con Tipo Mappale n. SI0056336 del 04.07.2012 si è generata la particella 103 del Foglio 109, censita successivamente al Catasto Fabbricati con pratica Docfa n. SI0086254 del 29.08.2012.

CONFORMITA' CATASTALE

*La planimetria catastale della Chiesa (F. 109 P.lla A – Categoria E/7) è stata depositata in atti dal sottoscritto con prot. SI00006117 del 24.02.2020 in quanto non presente in atti, e risulta conforme allo stato dei luoghi, o comunque senza difformità che rendano necessario l'aggiornamento ai sensi della circ. Ag.

Entrate n. 2/2010.

*L'unità F. 109 P.lla 51 sub 8 (unità in corso di definizione) è rappresentata solo nell'elaborato planimetrico catastale (non ha planimetria) come previsto dalla normativa catastale per la specifica categoria. Trattasi di una porzione immobiliare non definita in quanto "a cantiere", in stato grezzo e non utilizzabile, la quale potrà mantenere tale destinazione (per sua natura provvisoria) fino ad eventuale completamento. L'elaborato planimetrico di riferimento è stato depositato con prot. SI0062782 del 30.11.2017.

*L'unità F. 109 P.lla 51 sub 9 (unità collabente) è rappresentata solo nell'elaborato planimetrico catastale (non ha planimetria) come previsto dalla normativa catastale per la specifica categoria. Trattasi di una porzione attualmente non presente in quanto presumibilmente demolita nell'ambito del cantiere suddetto, la quale potrà mantenere tale destinazione (per sua natura provvisoria) fino ad eventuale ripristino. In alternativa, dovrà essere soppressa. L'elaborato planimetrico di riferimento è stato depositato con prot. SI0062782 del 30.11.2017.

*La planimetria catastale dell'appartamento (F. 109 P.lla 51 sub 5) è tuttora quella depositata con scheda n. 2569404 del 28.12.1939 in occasione del primo censimento della proprietà immobiliare urbana. Attualmente tale immobile fa parte del cantiere più volte citato in precedenza e risulta mutato per i lavori in corso. Ad oggi non è possibile l'aggiornamento in quanto lo stato dei lavori non consente la variazione catastale definitiva, per cui la planimetria in atti dovrà permanere invariata fino al completamento dei lavori, momento in cui si dovrà obbligatoriamente predisporre l'aggiornamento.

*La planimetria catastale dei beni aziendali (categ. D10 - F. 109 P.lla 51 sub

10) è stata depositata con prot. SI0086148 del 29.08.2012. La stessa comprende anche alcune tettoie attualmente non presenti in quanto presumibilmente demolite nell'ambito del cantiere sopra citato. Le porzioni immobiliari esistenti risultano rappresentate in maniera conforme allo stato dei luoghi. All'esito del completamento dei lavori, si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria o alla soppressione definitiva del bene in caso di demolizione totale (si vedrà in seguito la carenza di legittimità urbanistica).

*La planimetria catastale dei beni agrituristici (categ. D10 - F. 109 P.lla 103 sub 2) è stata depositata con prot. SI0086524 del 29.08.2012 e risulta conforme allo stato dei luoghi, o comunque senza difformità che rendano necessario l'aggiornamento ai sensi della circ. Ag. Entrate n. 2/2010.

*La planimetria catastale dei beni agrituristici (categ. D10 - F. 109 P.lla 43 sub 12+14) è stata depositata con prot. SI0087887 del 03.09.2012 (trattasi di n. 4 schede planimetriche) e risulta conforme allo stato dei luoghi, o comunque senza difformità che rendano necessario l'aggiornamento ai sensi della circ. Ag. Entrate n. 2/2010. Si segnala che nella scheda 4/4 è rappresentata la piscina che -correttamente- concorre alla formazione della rendita, ma che ricade graficamente nella consistenza del sub 11 (resede).

*La planimetria catastale dell'appartamento padronale (categ. A7 - F. 109 P.lla 43 sub 13) è stata depositata con prot. SI0087887 del 03.09.2012 e risulta conforme allo stato dei luoghi, o comunque senza difformità che rendano necessario l'aggiornamento ai sensi della circ. Ag. Entrate n. 2/2010. Si segnala che una finestra di una camera del piano primo è rappresentata come tamponata, mentre in realtà è aperta.

L'intestazione appare conforme allo stato di fatto e a quanto emerso dalle trascrizioni, in particolare dopo la modifica della denominazione sociale di cui al suddetto atto Notaio Cambiaggi di Siena rep 26017 del 18.01.2017.

Quanto sopra viene riportato nei fascicoli catastali dei terreni e dei fabbricati
(Allegati 3 e 4)

AL QUESITO N. 10

Dall'esame dei documenti ipotecari si evince che i beni sono oggetto dei gravami che seguono *(Allegato 5)*:

- Pignoramento immobiliare (in estensione) trascritto a Siena in data 01.10.2019 al numero 5683 rp, a favore di XXXXXXXX con sede in Conegliano (TV) (cf: XXXXXXXXXXXX 2) e contro Xxx xxxx xxxxx xx con sede in Milano (MI) (P.iva XXXXXXXXXXXX), per la quota di proprietà di 1/1 sui beni comuni non censibili delle particelle 43 e 51 del Foglio 109 di Monticiano ed oggetto delle procedure riunite 14/2016 e 165/2017, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siena rep. 2209 del 20.08.2019. Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale di € 294,00.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Siena in data 06.10.2017 al numero 5994 rp, a favore di XXXXXXXX xxxx xxxx xxx xxx con sede in Roma (cf: XXXXXXXXXXXX) e contro Xxx xxxx xxxxx xx con sede in Milano (MI) (P.iva XXXXXXXXXXXX), per la quota di proprietà di 1/1 sui beni oggetto della procedura 165/2017 riunita alla 14/2016, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siena rep. 2277 del 25.07.2017 e gravante su tutti i beni

oggetto della procedura 165/2017. Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale di € 294,00.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Siena in data 26.01.2016 al numero 345 rp, a favore di Xxxxx xxxxx nato a San Giovanni Valdarno (AR) il xx.xx.xxxx (cf: XXXXXXXXXXXXXXXX) e contro Xxx xxxx xxxxx xx con sede in Monticiano (SI) (P.iva xxxxxxxxxxxx), per la quota di proprietà di 1/1 sui beni oggetto della procedura 14/2016, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siena rep. 45 del 11.01.2016 e gravante su tutti i beni oggetto della procedura 14/2016. Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale di € 294,00.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Siena in data 22.10.2012 al numero 5268 rp, a favore di Xxxxx xxxxx nato a San Giovanni Valdarno (AR) il xx.xx.xxxx (cf: XXXXXXXXXXXXXXXX) e contro Azienda Agraria Xxx xxxx xxxxx xx con sede in Monticiano (SI) (P.iva xxxxxxxxxxxx), per la quota di proprietà di 1/1 sul bene Foglio 109 p.lla 52, oggi F. 109 P.lla 51 sub 5. Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale di € 294,00.

- Ipoteca Giudiziale iscritta a Siena in data 04.08.2016 al n. 1311 r.p. a favore di xxxxxxxxxxxx con sede in Asti (AT) (cf xxxxxxxxxxxx) e contro Xxx xxxx

xxxxx xx con sede in Milano (MI) (P.iva xxxxxxxxxxxx), derivante da Decreto

Ingiuntivo del Tribunale di Siena rep. 1060 del 25.07.2016 per un importo complessivo di € 100.000,00 (€ 100.000,00 per capitale), ed interessante i beni oggetto della procedura 165/2017.

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 500,00 (0,50% dell'importo complessivo) di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale di € 594,00.

- Ipoteca Giudiziale iscritta a Siena in data 13.01.2017 al n. 48 r.p. a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Siena (SI) (cf xxxxxxxxxxxx) e contro Xxx xxxx xxxxx xx con sede in Milano (MI) (P.iva xxxxxxxxxxxx), derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Siena rep. 2035 del 12.12.2016 per un importo complessivo di € 200.000,00 (€ 100.000,00 per capitale), ed interessante i beni oggetto della procedura 165/2017.

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 1.000,00 (0,50% dell'importo complessivo) di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale di € 1.094,00.

- Ipoteca Volontaria iscritta a Siena in data 17.04.2007 al n. 1378 r.p. a favore di xxxxxxxxxxxx con sede in Milano (MI) (cf xxxxxxxxxxxx) e contro Xxx xxxx xxxxx xx con sede in Milano (MI) (P.iva xxxxxxxxxxxx), a garanzia di apertura di credito della durata di 20 anni a rogito Notaio Coppini di Siena rep. n. 47078 del 13.04.2007, per un importo di € 7.000.000,00 per capitale e complessivi € 10.500.000,00 ed interessante -tra gli altri- i beni oggetto della procedura 14/2016 e della procedura 165/2017.

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 35,00
di diritti.

Totale spese di cancellazione formalità: € 2.899,00.

AL QUESITO N. 11

Tra la documentazione allegata alla presente vengono inseriti gli estratti di mappa catastale relativi alle particelle di terreno: per le unità facenti parte dei fabbricati, si segnala comunque che tutti gli immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati, per cui trovano migliore identificazione negli elaborati planimetrici e nelle relative planimetrie di u.i.u. allegati alla presente nei suddetti fascicoli catastali (*Allegati 3 e 4*).

AI QUESITI N. 12 – 13 - 14

Dal punto di vista urbanistico, si segnala che il Comune di Monticiano è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 8 del 07.08.2009.

Tutti i beni oggetto delle due procedure riunite ricadono in zona agricola "E" di cui all'Art. 98 della NTA del RU.

Per i terreni è stato richiesto ed ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Tutto quanto precede è allegato alla presente sotto la voce "*Allegato 6*":
Estratti del Regolamento Urbanistico – Certificato di Destinazione Urbanistica"

CONFORMITÀ URBANISTICA: (*Allegato 7*)

Il complesso, di remota edificazione (lo stesso compare già nella Mappa di Impianto del Catasto Terreni degli anni 1940 con la conformazione pressoché

analoga a quella attuale, come da estratto che segue), è stato oggetto di svariati interventi edilizi, soprattutto negli ultimi trenta anni.



L'accesso agli atti c/o il Comune di Monticiano ha consentito il reperimento di circa 15 pratiche interessanti il complesso edilizio. Si segnala l'oggettiva difficoltà nel reperimento delle stesse, circostanza che ha reso necessari diversi rinvii in attesa che l'Ufficio mettesse a disposizione le pratiche.

In particolare si riscontra:

*Autorizzazione Edilizia n. 18/1990 per il recupero della porzione di edificio oggi abitazione padronale (Foglio 109 P.IIa 43 sub. 13)

*Denuncia di Inizio Attività n. 6/1991 (prot. 1158 del 13.03.1991) di cui all'Art. 26 della L. 47/85. Pratica ritenuta Non Idonea dal Comune di Monticiano con comunicazione prot. 1361 del 27.03.1991

* Denuncia di Inizio Attività n. 7/1991 (prot. 1364 del 27.03.1991) di cui all'Art. 26 della L. 47/85. Pratica in sostituzione della precedente ed interessante una parte del piano primo del corpo fattoria (oggi F. 109 P.IIa 43 sub 12)

*Autorizzazione Edilizia n. 28/1991 (prot. 4949 del 23.11.1991) per manutenzione tetti e facciate dell'intero corpo fattoria (Foglio 109 P.IIa 43 sub. 12)

* Concessione Edilizia n. 5/1999 del 26.02.1999 rilasciata a nome Xxxx xxxx xxxxxx xx quale legale rappresentante della Xxxx xxxx xxxxxx (rif. Pratica Edilizia n. 22/98 del 16.06.1998) per ripristino solaio di copertura e tetto di una parte del fabbricato di cui alla particella 51 F. 109.

Prima del rilascio erano -evidentemente- iniziati i lavori per cui era stata emessa dal Comune di Monticiano apposita ordinanza di demolizione e rimessa in pristino (ordinanza n. 886 del 10.11.1998). In data 17.02.1999 il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale accertava l'avvenuta rimessa in pristino, ed il 26.02.1999 veniva rilasciata la Concessione n. 5.

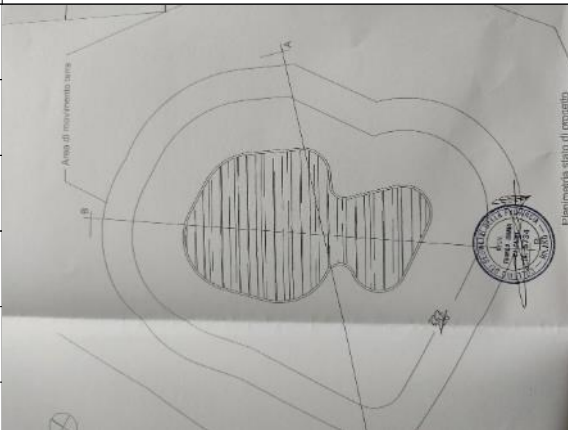
* Concessione Edilizia n. 8/2000 del 03.03.2000 rilasciata a nome Xxxx xxxx xxxxxx xx quale legale rappresentante della Xxxx xxxx xxxxxx (rif. Pratica Edilizia n. 16/99 del 12.03.1999) per risanamento e modifiche interne al fabbricato di cui alla particella 43 F. 109.

* Concessione Edilizia n. 9/2000 del 03.03.2000 rilasciata a nome Xxxx xxxx xxxxxx xx quale legale rappresentante della Xxxx xxxx xxxxxx (rif. Pratica Edilizia n. 36/99 del 27.05.1999) per risanamento e modifiche interne al fabbricato di cui alla particella 103 F. 109 (capanna "ai cipressi")

* Concessione Edilizia n. 14/2000 del 24.03.2000 rilasciata a nome Xxxx xxxx
 xxxxxx xx quale legale rappresentante della Xxxx xxxx xxxxxx (rif. Pratica
 Edilizia n. 15/99 del 09.03.1999) per risanamento e modifiche interne al
 fabbricato di cui alla particella 43 F. 109.

* Concessione Edilizia n. 18/2000 del 07.04.2000 rilasciata a nome Xxxx xxxx
 xxxxxx xx quale legale rappresentante della Xxxx xxxx xxxxxx (rif. Pratica
 Edilizia n. 32/98 del 30.07.1998) per risanamento copertura e solai di una parte
 del fabbricato di cui alla particella 43 F. 109.

* Concessione Edilizia n. 18/2004 del 25.05.2004 rilasciata a nome Xxxx xxxx
 xxxxxx xx quale legale rappresentante della Xxxx xxxx xxxxxx (rif. Pratica
 Edilizia prot. n. 8512 del 30.12.2003) per realizzazione di vaso artificiale ad
 uso antincendio. (**si segnala che trattasi dell'attuale piscina originariamente
 autorizzata per altro scopo**)



* Denuncia di Inizio Attività n. 23/2006 (prot. 2877 del 05.04.2006) di cui
 all'Art. 79 della L.R. 1/2005 per la realizzazione di staccionata di
 delimitazione pascoli per cavalli, suini e bovini.

* Denuncia di Inizio Attività n. 35/2007 (prot. 4869 del 18.06.2007) di cui all'Art. 79 della L.R. 1/2005 per la ristrutturazione dell'intero piano terra del fabbricato nel centro aziendale F. 109 P.IIa 43.

* Denuncia di Inizio Attività n. 37/2007 (prot. 4871 del 18.06.2007) di cui all'Art. 79 della L.R. 1/2005 per la realizzazione di staccionata di delimitazione pascoli per cavalli, suini e bovini.

* Denuncia di Inizio Attività n. 25/2008 (prot. 2207 del 14.04.2008) di cui all'Art. 79 della L.R. 1/2005 per la ristrutturazione degli appartamenti "mirto" e "ginepro" nel fabbricato del centro aziendale F. 109 P.IIa 43.

* Denuncia di Inizio Attività n. 53/2009 (prot. 4891 del 05.08.2009) di cui all'Art. 79 della L.R. 1/2005 per la ristrutturazione della porzione denominata "forno" in una parte del fabbricato nel centro aziendale F. 109 P.IIa 43.

* Denuncia di Inizio Attività n. 57/2009 (prot. 4893 del 05.08.2009) di cui all'Art. 79 della L.R. 1/2005 per la realizzazione di strutture ombreggianti in legno ad uso parcheggio a servizio del complesso agrituristico.

L'esame delle varie pratiche ha fornito diverse indicazioni circa la legittimità degli immobili. In particolare si riscontra che:

- **I beni insistenti sulla p.IIa 51** (quelli di destra, accedendo al complesso – fabbricato denominato "frantoio") sono oggetto di profondi interventi edili,

STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"

Geom. Marco LUNGHI – P.Ed. Michele MINELLI

Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)

Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 – e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it

presumibilmente fermi da anni, a giudicare dalle condizioni e della tipologia dei materiali. In particolare si nota il completamento delle opere al grezzo (strutture, solai, copertura, facciate), e lo stato di "cantiere" per interventi interni e finiture.



(esterni)



STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"

Geom. Marco LUNGHI – P.Ed. Michele MINELLI

Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)

Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 – e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it



(Situazione interna)

Preme segnalare che l'unica pratica reperita per gli edifici in oggetto è la Concessione Edilizia n. 5/1999 del 26.02.1999 sopra citata. Non risulta depositato alcun elaborato grafico degli interni, per cui nessun confronto è possibile. Una modesta porzione (appartamento sub. 5) risultava rappresentata in catasto fin dal dicembre 1939, in occasione del primo censimento catastale della proprietà urbana. Ad oggi lo stesso risulta tuttora individuabile nel più ampio cantiere, ma con una conformazione del tutto diversa.

I lavori interni, interessanti anche elementi strutturali quali solai, murature portanti, aperture, opere in acciaio cemento armato, non appaiono autorizzati, e comunque risultano fermi.

Per ripristinare la legittimità dello stato attuale, ed intraprendere poi un

normale iter autorizzativo , si ipotizza la necessità di depositare in Comune una

istanza di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi art. 209 LR 65/2014.

Il comma 6 del suddetto articolo 209 recita: *“Sulla richiesta di attestazione di*

conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni

successivi alla presentazione dell’istanza o dal ricevimento della

documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Il

rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione

amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro

1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell’abuso”.

Stante la moltitudine di interventi eseguiti, appare ragionevole ipotizzare che

l’Amministrazione possa ritenere congruo l’importo massimo di € 5.164,00,

applicabile -in via prudenziale- su entrambe le unità interessate (si rammenta

che sono interessati l’originario sub 5 e l’unità provvisoriamente censita con il

sub 8). Si ritiene corretto l’iter che precede rispetto alla più immediata

procedura di Cila Tardiva ai sensi art. 136 comma 6 della LR 65/2014, in

quanto le modifiche hanno interessato elementi strutturali (solai, murature,

ecc), circostanza non ammessa dalla procedura “Cila”.

Agli importi della sanzione che precede andrà aggiunto l’onere per le

prestazioni tecniche di redazione delle pratiche amministrative, quantificabile

in € 5.000,00, stante l’estensione e la consistenza dei beni.

Per un totale C.T. di € 11.000,00 inclusi diritti di segreteria, eventuali bolli,

ecc.

- I beni insistenti sulla p.lla 103 (la capannina “ai cipressi” all’ingresso del

complesso) sono stati oggetto della Concessione Edilizia n. 9/2000 del

03.03.2000 per risanamento e modifiche interne. Il titolo abilitativo prevedeva

il recupero di un vecchio annesso per adattamento ad uso "laboratorio". Ad

oggi -e senza ulteriori pratiche reperate- sono state ricavate due camere ad uso

ricettivo agrituristico con relativi bagni (il progetto prevedeva un solo servizio

igienico). Si notano anche modifiche alle aperture esterne, quali

trasformazione di finestra in portafinestra sul fronte, ed apertura di nuova

finestra sul retro.

Le altezze interne appaiono superiori di circa 10cm rispetto agli elaborati

depositati: si ipotizza un diverso criterio di misurazione (al corrente, alla trave,

o al tavolato), senza necessariamente individuare una difformità.

Si ritiene comunque di dover legittimare l'immobile mediante pratiche di

sanatoria.

In prima istanza sarà necessario regolarizzare le aperture esterne.

Stante il regime vincolistico presente sull'area (si rammenta che la zona è

sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi D.Lgs 42/04 Parte Terza in forza del

DM 27.08.1973 (G.U. 255/1973B), si rende necessario il preventivo

accertamento di compatibilità paesaggistica previsto dall'Art. 167 comma 4 del

D. Lgs 42/04 per come di seguito riportato:

"4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;

b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione

ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380."

Con le seguenti modalità previste dal successivo Art. 167 comma 5 del D. Lgs 42/04:

"5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi.

L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma."

Trattandosi di interventi sottoposti dapprima al parere di una apposita commissione, e poi al parere obbligatorio e vincolante della Soprintendenza (entro 90gg dalla trasmissione) NON ne è certa l'approvazione: pur in assenza di palesi contrasti oggettivi con norme e regolamenti, permane il giudizio soggettivo della Commissione e della Soprintendenza.

Così come NON certo è l'importo della sanzione di cui al precedente art. 167

c. 5 D. Lgs 42/04: *“Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima”.*

Dal confronto con i Tecnici Comunali, emerge che in mancanza di “profitto conseguito stimabile”, l'importo della sanzione viene convenzionalmente equiparato al costo dell'opera.

L'entità delle difformità lascia ipotizzare un esito favorevole della pratica, con un importo della sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 c. 5 D. Lgs 42/04 prudenzialmente quantificabile in 3.000,00 €.

Viene poi di seguito ipotizzato l'assoggettamento ad un normale iter di regolarizzazione tardiva: contestualmente all'accertamento di compatibilità paesaggistica (ai fini del Vincolo Paesaggistico presente sull'area) sarà necessario depositare al Comune istanza di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi art. 209 LR 65/2014 (ai fini della regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate).

Il comma 6 del suddetto articolo 209 recita: *“Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso”.*

Stante la pluralità delle difformità da sanare, ed in via prudenziale, appare

ragionevole quantificare l'importo pari al doppio del minimo, corrispondente

ad € 2.000,00.

Si ritiene appropriata la procedura che precede rispetto alla più immediata ed economica procedura di Comunicazione di Inizio Lavori "Tardiva" ai sensi art.

136 c. 6 LR 65/2014 in quanto la modifica delle aperture ha interessato gli elementi strutturali, circostanza NON prevista dalla procedura semplificata.

Agli importi delle sanzioni che precedono andrà aggiunto l'onere per le prestazioni tecniche di redazione delle pratiche edilizie, quantificabile in €

2.000,00, l'onere per le prestazioni tecniche di redazione pratica strutturale (modifica aperture) quantificabile in € 1.500,00, oltre all'importo

dell'accatastamento finale (da depositarsi contestualmente alla pratica di sanatoria) quantificabile in € 500,00.

Per un totale C.T. di € 9.000,00.

- **I beni insistenti sulla p.lla A (CHIESA)** non sembrano stati oggetto di interventi, e/o modifiche, salve le manutenzioni conservative. Non si sono reperite pratiche. L'immobile appare conforme.

- **I beni insistenti sulla p.lla 43 sub 13** (abitazione padronale nel fabbricato denominato "il pozzo") sono stati oggetto della Autorizzazione Edilizia n. 18/1990. Successivamente il Comune di Monticiano non ha reperito ulteriori pratiche.

Lo stato attuale mostra diverse modifiche, per come di seguito:

- Adattamento abitativo dei locali del piano terra, previsti ad uso magazzino ed accessori nella pratica depositata.

- Diversa conformazione della scala interna.

- Diversa distribuzione interna al piano primo.

- Realizzazione di soppalco al piano primo.

- Modifiche esterne ad alcune aperture (finestre).

Si ritiene pertanto di dover legittimare l'immobile mediante pratiche di sanatoria.

In prima istanza sarà necessario regolarizzare le aperture esterne.

Stante il regime vincolistico presente sull'area (si rammenta che la zona è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi D.Lgs 42/04 Parte Terza in forza del DM 27.08.1973 (G.U. 255/1973B), si rende necessario il preventivo accertamento di compatibilità paesaggistica previsto dall'Art. 167 comma 4 del

D. Lgs 42/04 per come di seguito riportato:

"4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;

b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380."

Con le seguenti modalità previste dal successivo Art. 167 comma 5 del D. Lgs 42/04:

"5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita

domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini

dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi.

L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio

di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da

rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga

accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento

di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il

profitto conseguito mediante la trasgressione.

L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In

caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al

comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica

presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata

anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma."

Trattandosi di interventi sottoposti dapprima al parere di una apposita

commissione, e poi al parere obbligatorio e vincolante della Soprintendenza

(entro 90gg dalla trasmissione) NON ne è certa l'approvazione: pur in assenza

di palesi contrasti oggettivi con norme e regolamenti, permane il giudizio

soggettivo della Commissione e della Soprintendenza.

Così come NON certo è l'importo della sanzione di cui al precedente art. 167

c. 5 D. Lgs 42/04: *"Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il*

trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore

importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la

trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa

perizia di stima".

Dal confronto con i Tecnici Comunali, emerge che in mancanza di "profitto

conseguito stimabile”, l’importo della sanzione viene convenzionalmente equiparato al costo dell’opera.

L’entità delle difformità lascia ipotizzare un esito favorevole della pratica, con un importo della sanzione pecuniaria di cui all’art. 167 c. 5 D. Lgs 42/04 prudenzialmente quantificabile in 5.000,00 €.

Viene poi di seguito ipotizzato l’assoggettamento ad un normale iter di regolarizzazione tardiva: contestualmente all’accertamento di compatibilità paesaggistica (ai fini del Vincolo Paesaggistico presente sull’area) sarà necessario depositare al Comune istanza di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi art. 209 LR 65/2014 (ai fini della regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate).

Il comma 6 del suddetto articolo 209 recita: *“Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell’istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell’abuso”*.

Stante la pluralità delle difformità da sanare, ed in via prudenziale, appare ragionevole quantificare l’importo pari al massimo, corrispondente ad € 5.164,00.

Si ritiene appropriata la procedura che precede rispetto alla più immediata ed economica procedura di Comunicazione di Inizio Lavori “Tardiva” ai sensi art. 136 c. 6 LR 65/2014 in quanto la modifica delle aperture ha interessato gli elementi strutturali, circostanza NON prevista dalla procedura semplificata.

Agli importi delle sanzioni che precedono andrà aggiunto l'onere per le prestazioni tecniche di redazione delle pratiche edilizie, quantificabile in € 2.000,00, l'onere per le prestazioni tecniche di redazione pratica strutturale (modifica aperture) quantificabile in € 1.500,00, oltre all'importo dell'accatastamento finale (da depositarsi contestualmente alla pratica di sanatoria) quantificabile in € 500,00.
Per un totale C.T. di € 13.000,00.

- I beni rappresentati nella p.lla 51 sub 10 (manufatto in legno sul resede del fabbricato "frantoio") non appaiono autorizzati, e pertanto se ne dovrà prevedere la rimozione. In particolare: nella stessa unità immobiliare catastale sono ricomprese alcune tettoie (già demolite, non esistenti all'attualità), e la "casetta" in legno di cui all'immagine che segue.



La struttura, circa 50mq, dovrà essere smontata, trasportata a discarica e smaltita, così come il sottofondo. La copertura è in tegole marsigliesi, da smaltire come il resto.

Si prevede forfaitariamente un costo di € 5.000,00.

- I beni censiti con i sub 12+14 della p.lla 43 (centro aziendale agriturismo)

sviluppanziesi tra i fabbricati "fattoria" e "il pozzo") sono stati oggetto di vari interventi, tra cui Concessione Edilizia n. 8/2000 del 03.03.2000, Concessione Edilizia n. 14/2000 del 24.03.2000, Concessione Edilizia n. 18/2000 del 07.04.2000, Denuncia di Inizio Attività n. 35/2007, Denuncia di Inizio Attività n. 25/2008, Denuncia di Inizio Attività n. 53/2009.

Il confronto con lo stato attuale mostra una sostanziale conformità con i titoli suddetti, anche se si notano diverse modifiche interne (in alcuni casi trattasi di opere previste nei titoli poi non realizzate). Si renderà necessaria una pratica di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi art. 209 LR 65/2014 con le modalità già previste sopra e con un importo di sanzione via prudenziale, quantificabile nella misura pari al massimo, corrispondente ad € 5.164,00, oltre ad € 3.000,00 di spese tecniche, ed un totale di € di € 9.000,00 inclusi diritti di segreteria, eventuali bolli, ecc.

Sulle porzioni esterne si notano alcune tettoie ombreggianti (in alcuni casi non permeabili) a copertura degli spazi pertinenziali delle varie unità ricettive, che, in virtù del vincolo paesaggistico presente sull'area, dovrebbero essere autorizzate. Si ritiene più conveniente la loro rimozione rispetto all'ipotesi di un iter di sanatoria, neppure scontato nell'esito. Per operare rimozioni e smaltimenti di strutture precarie si ipotizza una spesa di € 5.000,00

Relativamente alla piscina si rammenta che l'autorizzazione prevedeva la realizzazione di un vaso idrico antincendio. Dal punto di vista della mera conformazione, la stessa appare conforme al progetto dell'vaso, il quale già prevedeva anche i locali interrati ad uso tecnico per le pompe di rilancio, e la struttura in cemento armato per come effettivamente realizzato. Non era prevista la parte pavimentata nella zona solarium e tutte le dotazioni proprie

della piscina. La stessa andrà pertanto riportata allo stato legittimo, escludendo

l'utilizzo incongruo a piscina, e rimuovendo pavimentazione perimetrale e

dotazioni. Si ipotizzano lavori per € 3.000,00.

Il totale delle pratiche amministrative e delle opere di ripristino per il

conseguimento della conformità urbanistica è quantificabile in complessivi €

55.000,00.

Si segnala che non è stata reperita alcuna abitabilità e/o agibilità relativa agli

immobili del complesso, neppure quelli oggetto delle più recenti pratiche

amministrative.

I beni sono da considerarsi "rurali" dal punto di vista urbanistico, in quanto

costituiti da beni strumentali all'azienda agraria.

Tale destinazione potrà essere mantenuta nel caso in cui l'eventuale

aggiudicatario posseda i requisiti oggettivi e soggettivi di ruralità, altrimenti

dovrà essere ipotizzata la deruralizzazione dell'intero complesso.

TERRENI:

Relativamente ai terreni, gli stessi appaiono sostanzialmente liberi da opere

edilizie, eccezion fatta per alcune delimitazioni dei pascoli, per le quali si sono

reperate pratiche autorizzative, come sopra menzionato.



All'interno e sul confine delle porzioni boscate si riscontra la presenza di recinzioni in maglia metallica, per le quali non si è reperito alcun titolo abilitativo.



Sempre ai margini del bosco, si rileva la presenza di appostamenti di caccia realizzati con strutture leggere ed assimilabili a manufatti temporanei dei quali -tuttavia- non si sono reperite richieste amministrative. Si rammenta che la xxxxxxxxxxxx comprende anche terreni destinati a riserva di caccia, inclusi quelli oggetto di procedura.



AL QUESITO N. 15

I beni non sono dotati di Attestato di Prestazione energetica APE, o comunque gli stessi non risultano reperibili. Era già stato incaricato lo studio termotecnico

Lotti Elvio per la redazione, il quale non ha ancora provveduto. Gli attestati, una volta predisposti e trasmessi nel portale regionale SIERT saranno caricati direttamente nel fascicolo della procedura, a disposizione del Delegato alla Vendita.

AL QUESITO N. 17

Descrizione dei beni.

Complesso immobiliare posto in comune di Monticiano, loc. xxxxxxx, composto da un centro aziendale ad uso ricettivo e residenziale e da vari appezzamenti di terreno in continuità. In particolare si individuano:

A) Fabbricati

Il centro aziendale si sviluppa su cinque fabbricati posti in un unico nucleo, all'interno dei quali trovano posto nei vari piani complessivamente circa 15 appartamenti ad uso ricettivo/agrituristico ed altrettante camere con bagno aventi analoga destinazione ricettiva. All'interno del fabbricato principale (denominato "fattoria") sono ubicati anche i locali ad uso ricreazionale (sala colazioni, bar e cucina di preparazione), varie soffitte, oltre a vari locali ad uso magazzino e cantina. Il tutto in buone condizioni.

In corpo distaccato sono presenti due corpi di fabbrica di dimensioni contenute nel quale trovano posto due unità abitative/ricettive ed un magazzino.

Nel fabbricato denominato "pozzo", oltre ad una parte delle unità ricettive sopra menzionate, si trova l'appartamento padronale sviluppantesi su due piani per un totale di otto vani oltre accessori, in buone condizioni generali.

Nel piccolo fabbricato denominato "i cipressi" si trovano due camere con relativi bagni.

Il fabbricato "frantoio" si trova allo stato di cantiere al grezzo e si sviluppa su quattro piani. All'interno dello stesso trova posto anche una unità formalmente destinata ad appartamento, ma attualmente ricompresa nel cantiere e poco individuabile.

Nel complesso è presente un edificio destinato al culto (chiesa) in buone condizioni. Annesso alla chiesa è presente un piccolo spazio aperto destinato a cimitero e non facente parte della procedura in quanto di proprietà comunale.

Fanno parte della consistenza l'ampio resede che raccoglie i fabbricati sul quale insistono una piscina (p.lla 43) ed un manufatto in legno (p.lla 51) entrambi privi di legittimità urbanistica (la piscina risulta autorizzata come invaso antincendio, mentre il manufatto in legno appare edificato in assenza di titolo).

I dati catastali di quanto precede sono così riassunti:

- Comune di Monticiano, Foglio 109 Particella A (chiesa) - Categ. E/7 senza redditi.

- Comune di Monticiano, Foglio 109 Particella 51 Sub. 8 (unità in corso di definizione) senza redditi.

- Comune di Monticiano, Foglio 109 Particella 51 Sub. 9 (unità collabente) senza redditi.

- Comune di Monticiano, Foglio 109 Particella 51 Sub. 5 (abitazione) - Categ. A/4 cl. 1 – Vani 6 – RC € 226,21

- Comune di Monticiano, Foglio 109 Particella 51 Sub. 10 (locali ad uso rimessa e deposito) - Categ. D10 – RC € 593,58

- Comune di Monticiano, Foglio 109 Particella 103 Sub. 2 (locali ad uso agriturismo) - Categ. D10 – RC € 679,12

- Comune di Monticiano, Foglio 109 Particella 43 Sub. 12 (locali ad uso

agriturismo) + Sub. 14 (resede) - Categ. D10 – RC € 24.601,40

- Comune di Monticiano, Foglio 109 Particella 43 Sub. 13 (abitazione) -

Categ. A7 cl. U, consist. 13 Vani – RC € 1.745,62

Nella porzione destinata a cantiere si rileva la presenza di ingenti quantità di materiali e/o rifiuti: in particolare si segnalano elettrodomestici, mobilia, bombole di gpl (al momento del sopralluogo se ne contavano una trentina), vario materiale da costruzione, e detriti da demolizione.

Il complesso è approvvigionato di energia elettrica ed acquedotto. Impianto di smaltimento fognario di tipo privato e del quale non si è reperita in Comune alcuna autorizzazione allo scarico. Non è presente la metanizzazione.

B) Terreni

Fanno parte della procedura terreni a varia coltura sviluppanesi sui fogli catastali 108 e 109 ed ubicati tra il centro aziendale ed il torrente Farma, per un totale di Ha 56.07.25

Si individua la seguente ripartizione colturale:

* Mq 247.270 di terreni seminativi

* Mq 34.315 di terreni a prato e/o pascolo

* Mq 232.100 di terreni a bosco

* Mq 44.040 di terreni ad uliveto

La descrizione catastale è già stata operata in precedenza.

L'intestazione catastale, come sotto indicata, corrisponde a quanto emerso dall'esame delle trascrizioni:

- Xxx xxxx xxxxx xx – società agricola con sede in Monticiano (cf:

xxxxxxxxxxxx) – Proprietà per 1/1

AI QUESITI N. 18 - 19

Tutti i beni sono oggetto di procedura per l'intera quota di proprietà.

Tecnicamente le varie unità immobiliari godono di autonomia catastale e potrebbero seguire alienazioni separate. Tuttavia il complesso aziendale così com'è si ritiene debba mantenere unicità, senza frammentazioni, per non comprometterne l'appetibilità. Inoltre buona parte delle utenze e degli impianti presenta caratteri di promiscuità, per cui potrebbe risultarne problematica la suddivisione. Anche in relazione agli spazi esterni, si ritiene opportuno non costituire beni comuni a più proprietà.

Relativamente ai terreni, si ribadisce quanto già segnalato per i fabbricati: seppur tecnicamente alienabili separatamente, le particelle oggetto di procedura costituiscono un unico corpo in continuità, ed in adiacenza al centro edificato, del quale costituiscono naturale estensione dell'unità aziendale.

La natura rurale degli edifici, ed il loro utilizzo agrituristico, impongono la pertinenzialità dei terreni agricoli per il mantenimento dei requisiti oggettivi di ruralità e per la prosecuzione dell'attività agrituristica.

Per i motivi che precedono, e dove non vi siano precise esigenze della procedura, anche in relazione ai crediti vantati, appare opportuno porre in vendita l'intera azienda, costituita dai terreni e dai fabbricati.

AL QUESITO N. 20

La situazione occupazionale dei beni, in esito alle varie interrogazioni all'Agenzia delle entrate, ed al reperimento dei titoli dalla società esecutata appare essere la seguente:

TITOLO N. 1: Affitto di fondo rustico tra Xxx xxxx xxxxx xx ed Az. Agr.

Xxxx xxxx xxxxxx del 03.11.2015 registrato a Siena il 03.11.2015 al num.

7900 Serie 3T **MODIFICATO** dapprima con scrittura privata del 03.10.2016

registrata a Siena in data 26.10.2016 al n. 3070 e successivamente con scrittura

privata del 03.07.2017 registrata a Siena il 28.07.2017 al num. 1885 Serie 3T.

(trattasi del titolo "allegato 1" segnalato dalla parte esecutata nelle osservazioni

del 12.02.2021)

Il contratto iniziale prevedeva i seguenti beni:

* Fabbricati: F. 109 P.IIIa 51 sub. 8 PER PORZIONE (fabbricato denominato "Frantoio" nel centro aziendale), limitatamente ad una superficie di mq 184 oltre a mq 46 di soppalchi.

* Terreni: F. 109 P.IIIe 12, 20, 25, 57, 58, 70, 71, 128, 129, 130 con qualità seminativa, bosco e/o prato per una superficie complessiva di Ha 05.62.75

La scadenza del contratto era fissata alla data del 02.11.2024 non rinnovabile.

La seconda e definitiva scrittura modificativa prevede invece:

* Fabbricati:

-F. 109 P.IIIa 51 sub. 8 PER PORZIONE (fabbricato denominato "Frantoio" nel centro aziendale), limitatamente ad una superficie di mq 168 con accesso indipendente dalla balconata. (bene oggetto della procedura 165/2017)

-F. 109 P.IIIa 43 sub. 12 PER PORZIONE (fabbricato denominato "Borgo Fattoria - Ginestre" nel centro aziendale), limitatamente a: locali al piano terra posti a sud est e distaccati dal corpo di fabbrica principale della superficie lorda di mq 56 con accesso indipendente; parte dei locali al piano 1S posti ad est collegati al corpo di fabbrica principale della superficie lorda di mq 99 con

accesso indipendente (bene oggetto della procedura 14/2016)

-F. 109 P.lla 103 sub. 2 (fabbricato denominato "Podere I Cipressi") (bene oggetto della procedura 14/2016)

* Terreni: F. 109 P.lle 12, 20, 25, 57, 58, 70, 71, 128, 129, 130 con qualità seminativa, bosco e/o prato per una superficie complessiva di Ha 05.62.75 (bene oggetto della procedura 165/2017)

La scadenza del contratto PROROGATA al 02.11.2034, senza tuttavia alcuna trascrizione.

Canone Annuo: € 7.000,00

TITOLO N. 2: MODIFICA A CONTRATTO DI FONDO RUSTICO (titolo originario: registraz. n. 3069 del 26.10.2016) di cui alla scrittura privata del 07.11.2016 registrata a Siena il 24.11.2016 al num. 3325 Serie 3.

Con la scrittura modificativa che precede la Xxx xxxx xxxxx xx cedeva in locazione alla Xxxx xxxx xxxxxx di Xxxx xxxx xxxx i seguenti beni:

* Fabbricati: F. 109 P.lla 43 sub. 12 PER PORZIONE (fabbricato denominato "Borgo Fattoria" nel centro aziendale), con esclusione di: locali al piano terra posti a sud est e distaccati dal corpo di fabbrica principale della superficie lorda di mq 56 con accesso indipendente; parte dei locali al piano 1S posti ad est collegati al corpo di fabbrica principale della superficie lorda di mq 99 con accesso indipendente (trattasi dei beni di cui al Titolo 1 dettagliato in precedenza e condotti da Agr. Xxxx xxxx xxxx) (bene oggetto della procedura 14/2016)

* Terreni: F. 109 P.lle 40, 53, 62, 114, 116, 118 con qualità seminativa, uliveto e pascolo per una superficie complessiva di Ha 03.92.80 (beni oggetto della

AL QUESITO N. 23

La zona del centro aziendale è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.

Lgs. 42/2004 art. 136 (ex L. 1497/39). Rif. D.M. 27.08.1973 – Gazzetta

Ufficiale n. 255/1973b, con la seguente motivazione: *la zona predetta ha*

notevole interesse pubblico perché vi si possono riscontrare valori ambientali e

paesistici, godibili da vari punti di vista accessibili al pubblico, oltre che dalla

superstrada recentemente realizzata dall'ANAS. Sulle pendici collinari esistono

comprensori boscati di alto fusto e cedri di inestimabile valore naturale, mentre in

prossimità del Fiume Merse troviamo zone coltivate di altrettanto interesse sia dal

punto di vista paesistico sia da quello panoramico.

La maggior parte dei terreni dei fogli 108 e 109 è inoltre sottoposta anche a

vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 art.142 comma g (territori coperti da foreste e boschi).

La fascia di 150 m dal Torrente Farma interessante una parte dei terreni dei

fogli 108 e 109 è inoltre sottoposta anche a vincolo paesaggistico di cui al D.

Lgs. 42/2004 art.142 comma c (fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi del RD 11 dicembre 1933 n. 1775).

Tutta la consistenza dei beni oggetto di procedura ricade inoltre in zona sottoposta a vincolo ambientale di tipo SIR pSIC "Val di Farma".

Tutta la consistenza dei beni oggetto di procedura ricade inoltre in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923..

La chiesa Foglio 109 P.III A è sottoposta a Vincolo Monumentale D. Lgs. 42/2004 artt. 10 e 11 in esito a Trascrizione rp 4120 del 12.09.1991

Conservatoria di Siena relativa alla costituzione di vincolo legale in favore del Ministero Beni Culturali e Ambientali e contro Xxx xxxx xxxxx xx ed

interessante la chiesa Foglio 109 P.IIa A

La presenza del piccolo cimitero annesso alla chiesa, determina la sussistenza del vincolo cimiteriale. *(Allegato 8 "vincoli")*

Non sono altresì presenti ulteriori vincoli.

Non si rileva la presenza di alcun condominio costituito.

AL QUESITO N. 24

La valutazione verrà operata separatamente per i terreni e per i fabbricati.

TERRENI:

Relativamente ai terreni si individua la seguente ripartizione colturale, secondo l'esame dei dati catastali:

* Mq 247.270 di terreni seminativi

* Mq 34.315 di terreni a prato e/o pascolo

* Mq 232.100 di terreni a bosco

* Mq 44.040 di terreni ad uliveto

Per un totale di mq 560.725 (Ha 56.07.25)

Il valore medio viene determinato con riferimento (per le tipologie colturali presenti) alla banca dati del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e

Forestali di cui al portale CREA (*Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria*), ed adattato allo specifico soggetto di stima

per ogni destinazione colturale riscontrata dagli atti catastali in base ad ulteriori informazioni assunte c/o associazioni di categoria operanti sul territorio, oltre

che dalla banca dati VAM (Valori Agricoli Medi) della Commissione Provinciale Espropri di Siena e relativa alla regione agraria 4 "Monticiano".

In particolare il valore medio ad ettaro si attesta intorno ad € 12.000,00 per il

seminativo (€ 1,20/mq) , € 5.000,00 per il prato/pascolo (€ 0,50/mq), €

4.000,00 per il bosco (€ 0,40/mq), ed € 25.000,00 per l'oliveto (€ 2,50/mq).

Nel dettaglio si individuano pertanto:

* Mq 247.270 di terreni seminativi ad € 1,20/mq = € 296.724,00

* Mq 34.315 di terreni a prato e/o pascolo ad € 0,50/mq = € 18.657,50

* Mq 232.100 di terreni a bosco ad € 0,40/mq = € 92.840,00

* Mq 44.040 di terreni ad uliveto ad € 2,50/mq = € 110.100,00

Ed un totale di € 518.321,50

FABBRICATI:

Gli immobili ad uso ricettivo costituiti da monolocali, bilocali e trilocali, si intendono assimilabili alle abitazioni, per cui si procederà con una stima comparativa di tipo "residenziale".

Analogamente, anche la parte attualmente a cantiere verrà stimata alla stessa maniera, sottraendo dal valore calcolato, il costo delle opere di completamento rispetto alla attuale situazione al grezzo.

Le porzioni destinate a magazzini e/o locali di servizio verranno stimate quali locali accessori di abitazione.

Per analogia, anche la chiesa, che di per sé non ha un vero e proprio valore di mercato, verrà stimata come un accessorio di abitazione.

Per il calcolo della superficie c.d. "commerciale" viene fatto riferimento ai dettami dello "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadro Commerciale" della Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare della Provincia di Siena, con i parametri di cui alla tabella alla pagina che segue.

(rif. categoria RESIDENZIALE)

STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"

Geom. Marco LUNGHI – P.Ed. Michele MINELLI

Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)

Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 – e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it

CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEI PROFESSIONISTI DELL'IMMOBILIARE
AGENTI IMMOBILIARI FIAIP | ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI

RESIDENZIALE (categorie catastali da A/1 ad A/9)
STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE

NUMERO	DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
1	superficie utile netta calpestabile	100%	
	muri interni e perimetrali	100%	fino allo spessore di 50 cm
	muri perimetrali in comunione	50%	fino allo spessore di 25 cm
2	balconi, terrazzi e lastrici solari	25%	} accessori comunicanti con i vani principali incidenze fino alla superficie di mq. 25 cadauna, l'eccedenza al 10% per accessori non comunicanti con i vani principali considerare la metà dell'incidenza
	balconi coperti, terrazzi coperti e logge	35%	
	portici e patii	35%	
	verande	60%	
	"terrazze a tasca"	40%	
	corti e cortili	10%	
3	giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio diretto dei vani principali di un appartamento	15%	fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.
	giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio diretto dei vani principali di ville e villini	10%	fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.
	giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio indiretto dei vani principali	5%	fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.

Confindustria Siena - Sezione Agenti Immobiliari Professionali
FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Collegio Provinciale di Siena
Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena
Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Siena
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena
Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena

2
rev. 02/2014

CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEI PROFESSIONISTI DELL'IMMOBILIARE
AGENTI IMMOBILIARI FIAIP | ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI

4	posti auto scoperti	20%	} dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12, 50 mq
	posti auto coperti in autorimessa collettiva	40%	
	box auto in autorimessa collettiva	45%	
	garage a servizio indiretto dei vani principali	50%	
	garage a servizio diretto dei vani principali	60%	
5	cantine, soffitte, locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali	20%	altezza media minima mt 2,40
	locale/vano accessorio a servizio diretto dei vani principali	50%	
6	sottotetti abitabili (mansarda)	100%	altezza media minima mt 2,70
	sottotetti abitabili (mansarda)	75%	altezza media minima mt 2,40
	sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
7	soppalchi abitabili	100%	altezza media minima mt 2,70
	soppalchi abitabili	80%	altezza media minima mt 2,40
	soppalchi non abitabili	50%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
8	vano scala interno	100%	proiezione orizzontale considerata una sola volta
	vano scala esterno coperto	25%	
	vano scala esterno scoperto	15%	

Confindustria Siena - Sezione Agenti Immobiliari Professionali
FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Collegio Provinciale di Siena
Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena
Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Siena
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena
Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena

3
rev. 02/2014

Avremo pertanto:

*** APPARTAMENTO F. 109 P.LLA 43 sub 13 (abitazione padronale)**

TIPOLOGIA	MQ	% Raguaglio	Mq commerciali
LOCALI PIANO TERRA	139	1,00	139,00
LOCALI PIANO PRIMO	154	1,00	154,00
ZONA FORNO	15	0,30	4,50
SOTTOSCALA	4,15	0,30	1,25
SOPPALCO	40	0,20	8,00
	Mq commerciale		306,75

*** APPARTAMENTO F. 109 P.LLA 51 sub 5 (in ristrutturazione)**

TIPOLOGIA	MQ	% Raguaglio	Mq commerciali
ACCESSORI TERRA	70	0,50	35,00
LOCALI P PRIMO	96	1,00	96,00
LOCALI P. SECONDO	66	1,00	66,00
	Mq commerciale		197,00

*** CANTIERE F. 109 P.LLA 51 sub 8 (locali in ristrutturazione)**

TIPOLOGIA	MQ	% Raguaglio	Mq commerciali
LOC ACCESSORI PIANO S1	390	0,5	195,00
LOCALI PIANO TERRA	310	1	310,00
LOCALI PIANO 1	270	1	270,00
SOPPALCHI PIANO 1	55	0,5	27,50
LOCALI PIANO 2	155	1	155,00

STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"

Geom. Marco LUNGHI – P.Ed. Michele MINELLI

Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)

Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 – e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it

SOPPALCHI PIANO 2	24	0,5	12,00
	Mq commerciale		969,50

*** FABBRICATO RICETTIVO F. 109 P.LLA 103 sub 2 (AGRITURISMO)**

TIPOLOGIA	MQ	% Raguaglio	Mq commerciali
LOCALI PRINCIPALI	67	1,00	67,00
RESEDE (1° scaglione)	67	0,15	10,05
RESEDE (2° scaglione)	67	0,02	1,34
RESEDE (residuo)	18	0,005	0,09
	Mq commerciale		78,48

*** CHIESA F. 109 P.LLA A**

TIPOLOGIA	MQ	% Raguaglio	Mq commerciali
CHIESA	105	0,50	52,50
	Mq commerciale		52,50

*** FABBRICATO RICETTIVO F. 109 P.LLA 43 sub 12 + 14**

(AGRITURISMO)

TIPOLOGIA	MQ	% Raguaglio	Mq commerciali
MAGAZZINI PIANO 1S	105	0,4	42,00
CANTINA PIANO 1S	24	0,2	4,80
LOC. RICREATIVI (bar e colazioni)	232	1	232,00
LOC. CANTINA PIANO T e 1S	277	0,4	110,80
PORTICATO PIANO T	34	0,3	10,20
SOPPALCO PIANO T RIALZATO	24	0,2	4,80

STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"

Geom. Marco LUNGHI – P.Ed. Michele MINELLI

Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)

Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 – e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it

APPARTAMENTI AGRITURISMO	538	1	538,00
SOFFITTE PIANO 2	186	0,3	55,80
SOFFITTE PIANO 2	190	0,3	57,00
MAGAZZINI PIANO T	197	0,4	78,80
BILOCALI AGRITURISMO P. T.	218	1	218,00
ANNESSO BILOCALI AGRITURISM	95	1	95,00
BILOCALI AGRITURISMO P. 1S	105	1	105,00
UNITA' AGRITURISMO PIANO 1	418	1	350,00
MAGAZZINO CORPO DISTACCAT	86	0,4	34,40
	Mq	commerciale	2.004,60

VALUTAZIONE

Si ritiene corretto eseguire una stima basata sulla comparazione dei beni oggetto della procedura (c.d. "soggetti di stima") con immobili simili (c.d. "comparabili") posti nelle vicinanze ed aventi analoghe caratteristiche e tipologia, le cui valutazioni sono state reperite in seguito ad indagini di mercato operate tra agenzie locali, anche attraverso l'utilizzo di canali telematici.

In particolare nella zona di interesse (un intorno di alcuni chilometri tra San Lorenzo a Merse e Pari) si sono reperiti diversi immobili in vendita:

- 1) Appartamento di mq 200 in loc. Tocchi promosso in vendita dal portale Homepal al prezzo di € 259.000,00 (prezzo/mq richiesto € 1.295,00)
- 2) Quadrilocale di mq 65 in Monticiano campagna promosso in vendita dal portale Homepal al prezzo di € 75.000,00 (prezzo/mq richiesto € 1.153,85)
- 3) Appartamento di mq 210 in Monticiano promosso in vendita da soggetto privato al prezzo di € 230.000,00 (prezzo/mq richiesto € 1.095,24)

4) Quadrilocale di mq 90 in San Lorenzo a Merse promosso in vendita

dall'Agenzia Immobiliare S. Rocco di Sovicille al prezzo di € 90.000,00

(prezzo/mq richiesto € 1.000,00)

5) Trilocale di mq 59 in Strada delle Pinete Monticiano promosso in

vendita dall'Agenzia Immobiliare Aeffe di Siena al prezzo di € 50.000,00

(prezzo/mq richiesto € 847,46)

6) Quadrilocale di mq 230 in Asciano zona centrale promosso in vendita

da soggetto privato al prezzo di € 210.000,00 (prezzo/mq richiesto € 913,04)

Quanto sopra viene di seguito sintetizzato nella tabella riepilogativa alla pagina

che segue:

	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Comparabile 3</i>
Prezzo Richiesto	€ 259.000,00	€ 75.000,00	€ 230.000,00
Sup. Comm.	200 mq	65 mq	210 mq
Tipologia	Appartamento	Appartamento	Appartamento

	<i>Comparabile 4</i>	<i>Comparabile 5</i>	<i>Comparabile 6</i>
Prezzo Richiesto	€ 90.000,00	€ 50.000,00	€ 210.000,00
Sup. Comm.	90 mq	59 mq	230 mq
Tipologia	Appartamento	Appartamento	Appartamento

Trattandosi di immobili offerti in vendita, il prezzo richiesto non corrisponderà al reale valore di mercato, che sarà soggetto alla trattativa.

Vista l'attuale situazione del mercato, l'incontro tra la domanda e l'offerta avviene di solito all'interno di una riduzione di circa il 10% del prezzo inizialmente richiesto.

Applicando tale riduzione (- 10%) otterremo pertanto un valore a metro

quadrato di:

- € 1.165,50/mq per il comparabile 1,
- € 1.038,46/mq per il comparabile 2,
- € 985,71/mq per il comparabile 3,
- € 900,00/mq per il comparabile 4,
- € 762,71/mq per il comparabile 5,
- € 821,74/mq per il comparabile 6,

Il prezzo medio così ottenuto [(€ 1.165,50 + € 1.038,46 + € 985,71 + 900,00 + € 762,71 + € 821,74) / 6] è pari a **CT € 950,00/mq.**

Al solo scopo di riscontro e verifica, viene di seguito riportata la valutazione media OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sez. Territorio).

I dati rilevati al primo semestre dell'anno 2021 (ultimi disponibili) riportano un valore compreso tra (min.) € 570,00/mq e (max.) € 810,00/mq per le abitazioni civili e tra (min.) € 920,00/mq e (max.) € 1.350,00/mq per ville e villini ubicati nella zona R1 (Territorio zona agricola comune di Monticiano)

La valutazione effettuata con il metodo comparativo (€ 950,00) risulta perfettamente compatibile con i valori OMI, circostanza che avvalorata l'attendibilità della stima sopra esposta.

Per i fabbricati allo stato di cantiere grezzo si ipotizza una spesa di € 450,00/mq quale costo di ristrutturazione per completare l'intervento. Tale importo al mq verrà detratto dalla valutazione sopra indicata.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Avremo pertanto:

APPARTAMENTO F. 109 P.LLA 43 sub 13 (abitazione padronale)

mq 306,75 x € 950,00/mq= € 291.407,75

APPARTAMENTO F. 109 P.LLA 51 sub 5 (in ristrutturazione)

mq 197,00 x (€ 950,00-450,00/mq)= € 98.500,00

CANTIERE F. 109 P.LLA 51 sub 8 (locali in ristrutturazione)

mq 969,50 x (€ 950,00-450,00/mq)=€ 484.750,00

FABBRICATO RICETTIVO F. 109 P.LLA 103 sub 2 (agriturismo)

mq 78,48 x € 950,00/mq= € 74.556,00

CHIESA F. 109 P.LLA A

mq 52,50 x € 950,00/mq= € 49.875,00

FABBRICATO RICETTIVO F. 109 P.LLA 43 sub 12 + 14 (agriturismo)

mq 2.004,60 x € 950,00/mq= € 1.904.370,00

RESEDE E PISCINA (agriturismo)

a corpo= € 50.000,00

Per un totale "lordo" di € 2.953.458,75 complessivamente per il centro aziendale edificato.

Da detrarre le spese per le regolarizzazioni urbanistiche già quantificate in € 55.000,00; per cui: € 2.953.458,75 - € 55.000,00 = € 2.895.458,75

Sommando il valore dei terreni (€ 518.321,50) avremo un complessivo di: € 2.895.458,75 + € 518.321,50 = € 3.416.780,25

Dal valore che precede andranno detratte le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, già quantificate in precedenza in complessivi € 2.899.00, e pertanto: € 3.416.780,25 - € 2.899.00 = € 3.413.881,25

Si ritiene infine di dover applicare una ulteriore riduzione forfaitaria del 15%

