

TRIBUNALE DI SIENA

IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva Immobiliare n°

Creditore Procedente:

Debitori:

RELAZIONE PERITALE

PREMESSO:

che a seguito di ordinanza del 6 aprile 2018 il giudice dell'esecuzione, dott., disponeva che la scrivente Dott. Arch. Salerno Franca libero professionista con studio in Montepulciano Vicolo delle Case Vecchie n°2 già nominato esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe fosse nominata esperto stimatore ed aggiornasse la sua perizia;

che la scrivente esperto stimatore accettava l'incarico e sottoscriveva a mezzo di firma digitale il verbale di giuramento in data 17 aprile 2018 in ordine allo svolgimento dell'incarico attenendosi alle seguenti istruzioni del G.E.:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ai sensi dell'art 567 del co.2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto, nonché 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 dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo ed acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);
- 4) Effettuare visure aggiornate presso l'Agenzia del Territorio, 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 dei luoghi. Descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonome e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando altresì i lavori ed i costi di separazione e/o 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) Provvedere, 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 dell'esecuzione e solo allorchè 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 depositati, 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 delle amministrazioni competenti, 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 della 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 degli artt 40 della legge 28 febbraio 1985 n°47 e 46, co. 5 del DPR 6 giugno 2001, n°380, nonché alla luce delle leggi regionali vigenti, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi. Fornire in ogni caso 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'art6 del D.Lgs 19 agosto 2005, n°192 (come modificato dall'art 13 del D.lgs 3 marzo 2011, n°28) e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ai sensi di quanto previsto dall'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 accesso e verifica della toponomastica ufficiale vigente, il compendio immobiliare pignorato, indicando dettagliatamente: comune, frazione, località od altro toponimo, indirizzo (verificandone la correttezza alla luce della toponomastica comunale), numero civico, piano e laddove esistenti scala e interno, caratteristiche esterne ed interne, superficie netta in metri quadrati, confini, dati catastali attuali, eventuali accessori o pertinenze. Indicare 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. Provvedere, nel caso da ultimo menzionato, alla formazione dei lotti e procedere (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati all'ufficio tecnico erariale.
- 19) Dire se l'immobile è pignorato soltanto pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 dagli artt.577 c.p.c., 846 c.c., nonché dalla legge 3 giugno 1940, n°1078;
- 20) Verificare, prima dell'accesso con il custode giudiziario e mediante 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 il compendio sia libero o occupato; acquisendo dal proprietario e dall'eventuale occupante i contratti di godimento; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicarne 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, acquisendo il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.
- 22) Segnalare immediatamente (anche al custode), in caso di contratto di affitto o di locazione, l'eventuale inadeguatezza del corrispettivo alla luce di quanto previsto dall'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 i medesimi 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), ovvero di 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 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

24) Determinare il valore di mercato del compendio pignorato 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. e, 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) . L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta.

Ciò premesso:

la scrivente esperto estimatore:

avendo in data **13 giugno 2018** effettuato l'accesso al compendio pignorato con il custode giudiziario nominato dal G.E. alla presenza di uno degli esecutati;

avendo effettuato gli accessi agli uffici delle pubbliche amministrazioni per reperire i dati ed i documenti necessari allo svolgimento del proprio incarico;

non di seguito presenta relazione peritale dando risposta ai singoli quesiti come richiesto dal signor Giudice dell'Esecuzione:

- 1) La scrivente ha verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ai sensi dell'art 567 del co.2 c.p.c., mediante l'esame degli atti presenti nel fascicolo e precisamente ha verificato l'esistenza del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
- 2) Il compendio pignorato è costituito da terreni pianeggianti a varia coltura situati nel Comune di Torrita di Siena, da due sovrastanti complessi immobiliari rurali denominati Podere S.Gregorio e Podere Casina e da un piccolo annesso destinato a rimessa apparecchi sollevamento acqua nei pressi di un vaso per la raccolta delle acque meteoriche facente anche esso parte del compendio pignorato.

Relativamente alla descrizione attuale del compendio pignorato (indirizzo, numero civico, dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento non si evidenzia che:

- l'unità immobiliare - il fabbricato rurale denominato *Podere San Gregorio* - originariamente censita al Catasto Terreni di Siena al **foglio 1** del Comune di Torrita di Siena alla **particella 5**, a seguito di presentazione di tipo mappale, presentazione effettuata in data 20 novembre 2012, è divenuta Area di enti urbani distinta al Catasto Urbano al foglio 1 particella 375 qualità Ente Urbano. In data novembre 27 novembre 2012 si è quindi costituita la particella 375 subalterno 1 Categoria D10 Rendita Euro 2.246,00, ed in data 29 novembre 2012 si sono costituite la particella 375 subalterno 2 piano terra e primo Categoria Unità Collabenti ed il subalterno 3 bene comune non censibile - il resede -. Vedasi all'uopo visure storiche per immobile, elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati e planimetria catastale, allegati alla lettera 'B'.
- l'unità immobiliare - il fabbricato rurale denominato *Podere Casina* - originariamente censita al Catasto Terreni di Siena al **foglio 7** del Comune di Torrita di Siena alla **particella 5**, a seguito di presentazione di tipo mappale, presentazione effettuata in data 20 novembre 2012, è divenuta Area di enti urbani distinta al Catasto Urbano al foglio 1 particella 167 qualità Ente Urbano. Si è quindi costituita la particella 167 Categoria Unità Collabenti. Vedasi all'uopo visure storiche per immobile allegate alla lettera 'B'.
- l'unità immobiliare - terreno Qualità seminativo Classe 1 superficie ettari 4 are 07 e centiare 70 - originariamente censita al Catasto Terreni di Siena al **foglio 7** del Comune di Torrita di Siena alla **particella 63**, a seguito di presentazione di tipo mappale, presentazione effettuata in data 20 novembre 2012, ha generato la particella 165 qualità seminativo Classe 1 superficie ettari 4 are 07 centiare 68. Vedasi all'uopo visura storica per immobile allegata alla lettera 'B'.
- l'unità immobiliare - terreno Qualità seminativo Classe 1 superficie ettari 4 are 61 - originariamente censita al Catasto Terreni di Siena al **foglio 8** del Comune di Torrita di Siena alla **particella 30**, a seguito di presentazione di tipo mappale, presentazione effettuata in data 22 novembre 2012, ha generato l'area urbana distinta al Catasto Urbano alla particella 247 particella soppressa poi in data 10/12/2012, e la particella 240 subalterno 1 variata poi a

seguito di variazione del 18/12/2012 nella particella 240 subalterno 2 graffato 3 Categoria D10 Rendita Euro 108 mentre a seguito di presentazione di tipo mappale del 26/11/2012 ha generato l'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al foglio 8 particella 246 Qualità seminativo cClasse 1 Superficie ettari 4 are 54 centiare 63. Vedasi all'uopo visure storiche per immobile allegate alla lettera 'B'.

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) Di seguito il riassunto delle *provenienze del compendio pignorato*:

Gli immobili costituenti il compendio risultano di proprietà della società e, per essere così pervenuti alla medesima:

L'intera consistenza immobiliare, con la sola esclusione delle partt. 21 e 36 del foglio 8, partt. sulle quali non grava l'ipoteca n°103 del 24.1.2003 ma che fanno parte dell'unità negoziale dell'atto esecutivo, è pervenuta da data anteriore al ventennio;

Per il terreno distinto al Catasto Terreni di Siena al **foglio 8 particella n°21**:

Atto notarile pubblico – Compravendita Data 23/05/2000

Registrato a Montepulciano in data 14 giugno 2000

Registro particolare n. 1836 Registro Generale n. 2735

Pubblico Ufficiale: terreno nel Comune di Tornita di Siena (Siena) censito al Catasto

Terreni del Comune di Tornita di Siena al Foglio 8 part. 21 Superficie 4530 mq

A favore di: quota di proprietà 1/1 relativamente all'unità negoziale.

Contro:.

Atto notarile pubblico – Compravendita Data 7 gennaio 1978

Registrato a Montepulciano in data: 25/01/1978

Volume 149 n°370

Pubblico Ufficiale: Unità negoziale n°1: terreno nel Comune di Tornita di Siena (Siena)

censito al Catasto Terreni del Comune di Tornita di Siena al Foglio 8 part. 21 Superficie 4530 mq

- A favore:
- Contro:

Atto notarile pubblico – Divisione Data 22 dicembre 1987

Registrato a Montepulciano in data: 28/12/1987

Volume I-V n°1294

Pubblico Ufficiale:

- Unità negoziale n°1: terreno nel Comune di Torrita di Siena (Siena) censito al Catasto Terreni del Comune di Torrita di Siena al Foglio 8 part. 21 Superficie 4.530 mq

A favore:

Per il terreno distinto al Catasto Terreni di Siena al foglio 8 particella n°36:

*Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – **Compravendita Data 06/04/2004***

Registrato a Montepulciano in data 23 aprile 2004

Registro particolare n. 1979 Registro generale n. 2719:

Pubblico Ufficiale:

- terreno: nel Comune di Torrita di Siena (Siena) censito al Catasto Terreni del Comune di Torrita di Siena al Foglio 8 part. 36 Superficie 3240 mq

A favore: quota di proprietà 1/1 relativamente all'unità negoziale.

Contro:

*Successione – **Denuncia nei passaggi per causa di morte Data 01/12/2002***

Denuncia di successione

Ufficio del Registro di Montepulciano in data 01/04/2003

Volume 434 n°81

- terreno: nel Comune di Torrita di Siena (Siena) censito al Catasto Terreni del Comune di Torrita di Siena al Foglio 8 part. 36 Superficie 3240 mq

A favore:

4) Dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio ed allegata alla lettera 'B' gli attuali dati identificativi delle unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere:

Catasto Urbano :

al foglio 1 del Comune di Torrita di Siena:

- **particella 375 (ex particella 5 al C.T.) subalterno 1** località San Gregorio piano T-1 Categoria: D/10 Rendita Euro 2.246;
- **particella 375 (ex particella 5 al C.T.) subalterno 2** località San Gregorio piano T-1 Categoria: Unità collabenti;
- **particella 375 (ex particella 5 al C.T.) subalterno 3** località San Gregorio Bene Comune non Censibile ai subalterni 1 e 2 (resede);

al foglio 7 del Comune di Torrita di Siena:

- **particella 167 (ex particella 5 al C.T.)** località Foenna piano T-1 Categoria: unità collabenti;

al foglio 8 del Comune di Torrita di Siena:

- **particella 240 (ex particella 247 al C.U., ex particella 30 al C.T.) subalterno 2 graffato 3** località Pantano Gore piano T Categoria: D/10 Rendita Euro 108.

Catasto Terreni:

al foglio n°1 del Comune di Torrita di Siena particelle:

- **particella 2** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 17.07.10 Reddito Domenicale Euro 1.102,05 Reddito Agrario Euro 705,31;
- **particella 4** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 9.030 Reddito Domenicale Euro 58,30 Reddito Agrario Euro 37,31;
- **particella 145** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 6.415 Reddito Domenicale Euro 41,41 Reddito Agrario Euro 26,50;

al foglio n°7 del Comune di Torrita di Siena particelle:

- **particella 2** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 7.12.00 Reddito Domenicale Euro 459,65 Reddito Agrario Euro 294,17;
- **particella 6** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 5.95.50 Reddito Domenicale Euro 384,44 Reddito Agrario Euro 246,04;
- **particella 62** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 4.20.00 Reddito Domenicale Euro 271,14 Reddito Agrario Euro 173,53;
- **particella 165 (ex 63)** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 4.07.68 Reddito Domenicale Euro 263,19 Reddito Agrario Euro 168,44;
- **particella 68** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 8.945 Reddito Domenicale Euro 57,75 Reddito Agrario Euro 36,96;
- **particella 69** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 2.900 Reddito Domenicale Euro 18,72 Reddito Agrario Euro 11,98;
- **particella 70** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 2.340 Reddito Domenicale Euro 15,11 Reddito Agrario Euro 9,67;

Al foglio n°8 del Comune di Torrita di Siena particelle:

- **particella 19** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 4.440 Reddito Domenicale Euro 28,66 Reddito Agrario Euro 18,34;
- **particella 20** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 3.760 Reddito Domenicale Euro 24,27 Reddito Agrario Euro 15,54;

- **particella 21** Qualità Seminativo Classe 2 Superficie di mq 4.530 Reddito Domenicale Euro 23,40 Reddito Agrario Euro 16,38;
- **particella 22** Qualità Seminativo Classe 2 Superficie di mq 7.500 Reddito Domenicale Euro 38,73 Reddito Agrario Euro 27,11;
- **particella 246 (ex particella 30)** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 4.54.63 Reddito Domenicale Euro 293,50 Reddito Agrario Euro 187,84;
- **particella 36** Qualità Seminativo Classe 2 Superficie di mq 3.240 Reddito Domenicale Euro 16,73 Reddito Agrario Euro 11,71;
- **particella 37** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 4.440 Reddito Domenicale Euro 28,66 Reddito Agrario Euro 18,34;
- **particella 83** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 1.85.20 Reddito Domenicale Euro 119,56 Reddito Agrario Euro 76,52;
- **particella 84** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 2.97.50 Reddito Domenicale Euro 192,06 Reddito Agrario Euro 122,92;
- **particella 85** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 58 (fabbricato rurale) Reddito Domenicale Euro 0,37 Reddito Agrario Euro 0,24;
- **particella 88** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 9.650 Reddito Domenicale Euro 63,30 Reddito Agrario Euro 39,87;
- **particella 92** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 715 Reddito Domenicale Euro 4,62 Reddito Agrario Euro 2,95;
- **particella 94** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 1.350 Reddito Domenicale Euro 8,72 Reddito Agrario Euro 5,58;
- **particella 116** Qualità Incolto produttivo Classe U Superficie di mq 485 Reddito Domenicale Euro 0,08 Reddito Agrario Euro 0,05;
- **particella 117** Qualità Incolto Produttivo Classe U Superficie di mq 850 Reddito Domenicale Euro 0,13 Reddito Agrario Euro 0,09;
- **particella 118** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 9.100 Reddito Domenicale Euro 58,75 Reddito Agrario Euro 37,60;
- **particella 119** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 3.99.40 Reddito Domenicale Euro 257,84 Reddito Agrario Euro 165,02.

Vedasi all'uopo le visure per soggetto, le visure storiche per immobile e gli estratti di mappa allegati alla lettera 'B'.

5) Le unità immobiliari costituenti il compendio pignorato risultano quindi essere accatastate.

Relativamente al complesso immobiliare denominato Podere La Casina, censito al Catasto Urbano nella categoria unità collabente, non esistono planimetrie catastali. Stesso dicasi per i locali situati al primo piano del complesso immobiliare denominato Podere San Gregorio, censiti anch'essi come unità collabente. Esiste invece la planimetria catastale dei locali situati a piano terra del podere San Gregorio destinati a rimesse agricole e dell'annesso che insiste sulla corte comune e la planimetria catastale dell'annesso destinato a rimessa pompe in località Pantano Gore. Viste le condizioni fatiscenti dei fabbricati rurali denominati podere San Gregorio e podere La Casina la scrivente non ha potuto effettuare il sopralluogo in tutti gli ambienti degli stessi durante l'accesso eseguito di concerto con il custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie nominato dal Giudice. Alcuni locali a piano terra del complesso immobiliare denominato podere San Gregorio ed il locale pompe sono risultati essere chiusi e quindi non ispezionabili. Per quanto è stato possibile visionare quindi dalla scrivente, non si ravvisano difformità tra le planimetrie catastali di tali unità immobiliari e lo stato attuale dei luoghi.

Vedasi all'uopo le planimetrie catastali allegate alla lettera 'B'.

- 6) Tra la descrizione del cespite contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle visure catastali c'è corrispondenza nella misura in cui i dati contenuti nei titoli di provenienza hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale del compendio pignorato, come già evidenziato nella risposta al quesito n°2) del signor Giudice.
- 7) Gli identificativi catastali non includono anche porzioni aliene, comuni o non pignorate.
- 8) Non esistono immobili contigui fusi sul piano fisico con quelli pignorati.
- 9) Non si rendono necessari aggiornamenti presso l'Agenzia del Territorio relativamente agli immobili oggetto di pignoramento.
- 10) A seguire l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relativi al compendio pignorato:
 - *Trascrizione di costituzione di Servitù* Trascritta a Montepulciano in data 04/02/1993 Registro Particolare n. 325 Registro Generale n. 421
Costituzione di servitù di metanodotto su fondi identificati al foglio 7 del Comune di Torrita particelle 2, 62, 6, 63 (ora 165). A favore di: S.N.A.M. S.p.a. con sede legale in Milano Corso Venezia n°16 Contro: Società S.Gregorio s.n.c. di Montefoschi Maurizio e C.

- *Atto notarile pubblico – Ipoteca volontaria* Data 24/01/2003 Trascritta a Montepulciano Registro Particolare n. 103 Registro Generale n. 431. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato. Unità negoziale 1: nel Comune di Torrita di Siena (Siena) censito al Catasto Terreni al Foglio 1 part. 2, 4, 5, 145; al Foglio 7 part. 2, 5, 6, 62, 63, 68, 69, 70; al Foglio 8 part. 19, 20, 22, 30, 37, 83,84, 85, 88, 92, 94, 116, 117, 118, 119. L'ipoteca non grava sulle particelle 21 e 36 del Foglio 8..
- *Atto Giudiziario – Atto esecutivo o cautelare* Data 23/05/2007. Trascritto a Montepulciano Registro particolare n. 1713 Registro Generale n. 3232 Verbale di pignoramento immobili unità negoziale 1: nel Comune di Torrita di Siena (Siena) censito al Catasto Terreni al Foglio 1 part. 2, 4, 5, 145; al Foglio 7 part. 2, 5, 6, 62, 63, 68, 69, 70; al Foglio 8 part. 19, 20,21, 22, 30, 36 37, 83,84, 85, 88, 92, 94, 116, 117, 118, 119. Nell'unità negoziale n° 1 sono compresi anche la part.21 e la part. 36 del Foglio 8. A favore di:
- *Atto Giudiziario – Atto esecutivo o cautelare* Data 18/12/2013. Trascritto a Montepulciano Registro particolare n. 3231 Registro Generale n. 4358 Verbale di pignoramento immobili unità negoziale 1: nel Comune di Torrita di Siena (Siena) censito al Catasto Terreni al Foglio 1 part. 2, 4, 145; al Foglio 7 part. 2, 6, 62, 68, 69, 70; al Foglio 8 part. 19, 20,22, 37,83,84, 85, 88, 92, 94, 116, 117, 118, 119. Nell'unità negoziale n° 1 sono compresi anche la part.21 e la part. 36 del Foglio 8.

La scrivente ha acquisito gli estratti delle mappe catastali e le planimetrie catastali per la corretta identificazione delle unità immobiliari costituenti il compendio pignorato, allegando gli stessi alla lettera 'B'. Il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 prodotto dal Comune di Torrita di Siena è allegato alla lettera 'E' .

11) Il Regolamento Urbanistico del Comune di Torrita di Siena, lo strumento della pianificazione comunale che costituisce il quadro di riferimento territoriale nel medio e lungo periodo, classifica l'ambito edificato in cui è situato il compendio pignorato come zona omogenea 'E' – parti del territorio destinate ad usi agricoli – sub sistema di pianura ad indirizzo agricolo. Le aree sono inoltre sottoposte alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- Pericolosità idraulica elevata (P.I.3) e molto elevata (P.I.4) per le particelle 2-4-15-145-375 del foglio n°1, per le particelle 2-6-62-165-70 del foglio 7 e per le

particelle 19-20-21-22-83-88 del foglio n°8. In tali aree non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici ed idraulici, per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;

- Maglia fitta per le particelle 92-116-94-37 ed in parte per la particella 84 del foglio 8;
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (10 metri) per la particella 145 ed in parte per la particella 2 del foglio 1, per la particella 70 ed in parte per la particella 68 del foglio 7 e per le particelle 116-117 ed in parte per le 92-118 del foglio n°8;
- Zone potenzialmente sensibili dal punto di vista archeologico per le particelle 69-68-70 del foglio n°7 e per le particelle 92-116-117 ed in parte per la particella 118 del foglio n°8;
- Ai sensi dell'art 71 delle N.T.a. di P.S. nell'U.T.O.E n°3 "Piana agricola"

Secondo l'art 128 - *Interventi sugli Edifici* - del Titolo XIV – *Zone produttive Agricole* - delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, ai fini del riuso del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici a destinazione d'uso agricola sono le abitazioni agricole, gli annessi, i depositi di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole e l'agriturismo. E' possibile quindi recuperare e ristrutturare i fabbricati rurali facenti parte del compendio pignorato con le destinazioni d'uso previste dalle norme comunali e dalla vigenti normative regionali (Legge 65/2014) e nazionali. Il Comune di Torrita di Siena ha adottato una Variante al Regolamento Urbanistico, con delibera del Consiglio Comunale in data 30 dicembre 2016. Dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico si applicano le misure di salvaguardia edilizia di cui all'art 61 della L.R. 1/2005 e ss.mm.ii..

12) Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'ufficio tecnico comunale di Torrita di Siena, non sono stati rinvenuti provvedimenti abilitativi di costruzione né dichiarazioni di agibilità, né autorizzazioni edilizie in sanatoria, relativi ai fabbricati rurali ed agli annessi, originariamente distinti al Catasto Rurale di Siena al foglio 1 particella 5 (Podere San Gregorio) , al foglio 7 particella 5 (Podere La Casina) ed al foglio 8 particella 85 ed attualmente distinti al Catasto Urbano di Siena al foglio 1 particella 375 subalterni 1, 2 e 3 (Podere San Gregorio) al foglio 7 particella 167(Podere La

Casina) ed al foglio 8 particella 240 subalterno 2 graffato 3 (rimessa pompe). La scrivente ha invece trovato presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di Torrita di Siena dei provvedimenti autorizzativi per eseguire dei lavori di ristrutturazione ecc. nel fabbricato rurale denominato podere S.Gregorio e nel fabbricato rurale denominato La Casina. E precisamente:

- Concessione Edilizia n°785 del 20 marzo 1984 per lavori di "Ristrutturazione Edilizia del fabbricato rurale Pod. La Casina";
- Concessione Edilizia n°786 del 20 marzo 1984 per lavori di "Ristrutturazione Edilizia del fabbricato rurale Pod. S.Gregorio";
- Concessione Edilizia n°6281 del 12 ottobre 1992 per lavori di "Ampliamento di apertura al fabbricato rurale Pod. S.Gregorio";
- Concessione Edilizia n°112 del 29 novembre 1996 per "Apertura di due accessi nel fabbricato rurale Pod. S.Gregorio";

Relativamente alle concessioni edilizie di cui sopra, non sono state rinvenute presso l'ufficio tecnico comunale di Torrita di Siena, le dichiarazioni di inizio dei lavori autorizzati dalle medesime. Le concessioni n°785/1984, 786/1984 non sono mai state ritirate dai titolari delle concessioni. Di fatto tali concessioni, non essendo stato dichiarato l'inizio dei lavori, sono decadute.

Ed i lavori realmente eseguiti sono stati eseguiti senza autorizzazione.

- Denuncia di inizio attività del 25 marzo 2005 prot.4157 UT per lavori di "Manutenzione straordinaria fabbricato rurale denominato La Casina".

Relativamente a tale DIAE esiste comunicazione di fine lavori e certificato di conformità dei medesimi.

E' stata quindi verificata dalla scrivente l'eventuale rispondenza degli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Torrita di Siena, elaborati relativi allo stato non modificato, e lo stato effettivo degli immobili. Le anomalie riscontrate sono determinate dalla presenza delle aperture realizzate a piano terra in corrispondenza del prospetto lato sinistro, prospetto lato destro e prospetto retrostante, del fabbricato denominato Podere S.Gregorio. Le aperture sono state realizzate come da concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Torrita di Siena in data 12/10/1992 ed in data 29/11/1996.

Poiché di tali concessioni è decaduta la validità senza che sia stato dichiarato un inizio dei lavori, i lavori di fatto sono stati eseguiti in assenza di titolo autorizzativo.

La procedura per l'eventuale sanatoria consiste nella presentazione da parte di un tecnico abilitato di un accertamento di conformità edilizia ai sensi dell'art. 209 della Legge della Regione Toscana 10 novembre 2014 n°65.

La presumibile spesa occorrente per ottenere l'eventuale sanatoria comprensiva di spese tecniche, di sanzione amministrativa dovuta al comune ai sensi dell'art.209 della L.R. 65/2014, e della sostituzione degli infissi esistenti con altri in ferro con tamponature in dogato di legno e relative opere murarie, comprensive di IVA, è di € 20.000,00.

Presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Torrita di Siena, inoltre, la scrivente ha trovato una concessione edilizia, concessione edilizia n°818 del 26 ottobre 1984 per "Costruzione di annesso agricolo per ricovero pompa per irrigazione" in prossimità del laghetto sito nella particella n°30 costruzione attualmente censita al Catasto Urbano alla particella 240 subalterno 2 graffato 3 . Anche relativamente a tale titolo autorizzativo non è stata rinvenuta una dichiarazione di inizio dei lavori, né una chiusura degli stessi.

L'annesso di cui trattasi è però stato realizzato in corrispondenza del laghetto situato nella particella n°30, con forma diversa rispetto al progetto autorizzato. Anche in questo caso i lavori, non essendo stato dichiarato l'inizio degli stessi, sono stati eseguiti, di fatto in assenza di titolo autorizzativo.

L'art 73 comma 4 della L.R. n° 65 del 10 novembre 2014 e ss.mm.ii. per il territorio rurale prescrive che la realizzazione di costruzioni con destinazione d'uso di annessi agricoli ecc. sia commisurata all'esigenze dell'impresa e alla capacità produttiva dell'azienda agricola a mezzo di programma aziendale.

La presumibile spesa occorrente per ottenere l'eventuale sanatoria comprensiva di spese tecniche (redazione programma aziendale dell'intera azienda, atto unilaterale d'obbligo, ecc.), di oblazione dovuta al comune ai sensi dell'art.140 della LR 1/2005, e dell'adeguamento del manufatto esistente alle norme comunali, comprensive di IVA, è di € 6,000,00.

- 13) La commissione degli abusi edilizi descritti nella risposta al quesito n°13 del signor Giudice, poiché l'area in cui è situato il compendio pignorato non è sottoposta a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) né ai sensi della Legge 394/1991 (Aree Naturali Protette) non si configura come illecito penale.
- 14) La scrivente non ha predisposto la certificazione energetica di cui all'art 6 del D. L.gs 19 agosto 2005, n°192 e successive modificazioni del fabbricati rurali facenti parte del compendio pignorato poiché trattasi di fabbricati collabenti.

- 15) La scrivente ha effettuato l'accesso al compendio pignorato unitamente al custode giudiziario dell'Istituto Vendite Giudiziarie nella data ed ora comunicata.
- 16) Il compendio pignorato è costituito da terreni a varia coltura che si estendono per una superficie di Ha 60.33.58 (ettari sessanta, are trenta tre e centiare cinquantotto) nel Comune di Torrita di Siena, da due sovrastanti complessi immobiliari rurali denominati Podere S.Gregorio e Podere Casina e da un piccolo annesso destinato a rimessa pompe nei pressi di un vaso di raccolta delle acque meteoriche facente parte del compendio medesimo.

I terreni che costituiscono il fondo sono di natura alluvionale recente, di medio impasto, tutti irrigui e pianeggianti, adatti alle più svariate colture (cereali, ortaggi, tabacco ecc.) Essi fanno parte della piana agricola prospiciente l'ambito della bonifica della Val di Chiana, piana storicamente utilizzata ai fini della produzione agricola e caratterizzata da una tessitura impostata sulla maglia dei poderi localizzati sulla viabilità rurale interna caratterizzata da un orientamento

parallelo alle canalizzazioni del deflusso delle acque. Gli appezzamenti, oggetto di pignoramento, in parte sono separati tra loro ma sono poco distanti e facilmente raggiungibili sia con le macchine operatrici che dalla strada vicinale denominata Maldossi.

Tali immobili sono attualmente distinti al Catasto Terreni ed al Catasto Urbano di Siena Torrita di Siena come segue:

Catasto Urbano :

al foglio 1 del Comune di Torrita di Siena:

- **particella 375 (ex particella 5 al C.T.) subalterno 1** località San Gregorio piano T-1 Categoria: D/10 Rendita Euro 2.246;
- **particella 375 (ex particella 5 al C.T.) subalterno 2** località San Gregorio piano T-1 Categoria: Unità collabenti;
- **particella 375 (ex particella 5 al C.T.) subalterno 3** località San Gregorio Bene Comune non Censibile ai subalterni 1 e 2 (resede);

al foglio 7 del Comune di Torrita di Siena:

- **particella 167 (ex particella 5 al C.T.)** località Foenna piano T-1 Categoria: unità collabenti;

al foglio 8 del Comune di Torrita di Siena:

- **particella 240 (ex particella 247 al C.U., ex particella 30 al C.T.) subalterno 2 graffato 3** località Pantano Gore piano T Categoria: D/10 Rendita Euro 108.

Catasto Terreni :

al foglio n°1 del Comune di Torrita di Siena particelle:

- **particella 2** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 17.07.10 Reddito Domenicale Euro 1.102,05 Reddito Agrario Euro 705,31;
- **particella 4** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 9.030 Reddito Domenicale Euro 58,30 Reddito Agrario Euro 37,31;
- **particella 145** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 6.415 Reddito Domenicale Euro 41,41 Reddito Agrario Euro 26,50;

al foglio n°7 del Comune di Torrita di Siena particelle:

- **particella 2** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 7.12.00 Reddito Domenicale Euro 459,65 Reddito Agrario Euro 294,17;
- **particella 6** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 5.95.50 Reddito Domenicale Euro 384,44 Reddito Agrario Euro 246,04;
- **particella 62** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 4.20.00 Reddito Domenicale Euro 271,14 Reddito Agrario Euro 173,53;
- **particella 165 (ex 63)** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 4.07.68 Reddito Domenicale Euro 263,19 Reddito Agrario Euro 168,44;
- **particella 68** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 8.945 Reddito Domenicale Euro 57,75 Reddito Agrario Euro 36,96;
- **particella 69** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 2.900 Reddito Domenicale Euro 18,72 Reddito Agrario Euro 11,98;
- **particella 70** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 2.340 Reddito Domenicale Euro 15,11 Reddito Agrario Euro 9,67;

Al foglio n°8 del Comune di Torrita di Siena particelle:

- **particella 19** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 4.440 Reddito Domenicale Euro 28,66 Reddito Agrario Euro 18,34;
- **particella 20** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 3.760 Reddito Domenicale Euro 24,27 Reddito Agrario Euro 15,54;
- **particella 21** Qualità Seminativo Classe 2 Superficie di mq 4.530 Reddito Domenicale Euro 23,40 Reddito Agrario Euro 16,38;
- **particella 22** Qualità Seminativo Classe 2 Superficie di mq 7.500 Reddito Domenicale Euro 38,73 Reddito Agrario Euro 27,11;
- **particella 246 (ex particella 30)** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 4.54.63 Reddito Domenicale Euro 293,50 Reddito Agrario Euro 187,84;
- **particella 36** Qualità Seminativo Classe 2 Superficie di mq 3.240 Reddito Domenicale

- Euro 16,73 Reddito Agrario Euro 11,71;
- **particella 37** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 4.440 Reddito Domenicale Euro 28,66 Reddito Agrario Euro 18,34;
 - **particella 83** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 1.85.20 Reddito Domenicale Euro 119,56 Reddito Agrario Euro 76,52;
 - **particella 84** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 2.97.50 Reddito Domenicale Euro 192,06 Reddito Agrario Euro 122,92;
 - **particella 85** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 58 (fabbricato rurale) Reddito Domenicale Euro 0,37 Reddito Agrario Euro 0,24;
 - **particella 88** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 9.650 Reddito Domenicale Euro 63,30 Reddito Agrario Euro 39,87;
 - **particella 92** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 715 Reddito Domenicale Euro 4,62 Reddito Agrario Euro 2,95;
 - **particella 94** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 1.350 Reddito Domenicale Euro 8,72 Reddito Agrario Euro 5,58;
 - **particella 116** Qualità Incolto produttivo Classe U Superficie di mq 485 Reddito Domenicale Euro 0,08 Reddito Agrario Euro 0,05;
 - **particella 117** Qualità Incolto Produttivo Classe U Superficie di mq 850 Reddito Domenicale Euro 0,13 Reddito Agrario Euro 0,09;
 - **particella 118** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 9.100 Reddito Domenicale Euro 58,75 Reddito Agrario Euro 37,60;
 - **particella 119** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 3.99.40 Reddito Domenicale Euro 257,84 Reddito Agrario Euro 165,02.

Per rendere facilmente individuabili tali beni oggetto di pignoramento, di seguito verranno elencati secondo i fogli catastali del Comune di Torrita di Siena in cui sono distinti al Catasto Terreni ed al Catasto Urbano, al fine di rendere immediatamente riconoscibile il bene ed avere un immediato riscontro tra le mappe catastali allegate, le descrizioni e le successive valutazioni.

- *Appezamenti di terreno e fabbricati distinti al Catasto Urbano ed al Catasto Terreni di Siena al Foglio n°1 del Comune di Torrita di Siena*

I beni immobili distinti al Foglio n°1 del Comune di Torrita di Siena comprendono un complesso edilizio rurale denominato Podere S.Gregorio (attualmente distinto al C.U. alla particella 375 subalterni 1,2 e 3 (ex particella 5 al C.T.) per una superficie catastale complessiva di mq 2.770

tra superficie coperta e resede, ed ha 18.61.55 (ettari diciotto, are sessantuno e centiare cinquantacinque) di terreno (particelle n.ri 2, 4, 145) con qualità di seminativo. Il complesso immobiliare denominato Podere S.Gregorio, posto lungo la via vicinale Maldossi, è costituito da un fabbricato principale a forma di 'L', in muratura di mattoni pressati del tipo 'piemontesi', a due piani, con copertura a due falde e da un'annesso ad un piano, anch'esso in muratura di mattoni pressati del tipo 'piemontesi', con copertura a capanna. Il solaio interpiano del fabbricato principale è costituito da voltine realizzate in travi in ferro (longherine) e laterizio forato (tavelle) mentre il solaio di copertura è costituito da un'orditura portante primaria e secondaria in legno e da impianellato in tavelle intonacate e tinteggiate. Sopra l'arco posto lungo la facciata che prospetta su via Maldossi, attraverso il quale si accede alla corte retrostante il fabbricato medesimo, c'è apposta una targa con la data 1925, probabile anno di costruzione del manufatto architettonico medesimo, come gli stessi materiali, la tipologia formale ed i sistemi costruttivi adottati testimoniano. Il piano terra del fabbricato è destinato a rimessa di macchinari ed attrezzi, magazzini e depositi, di prodotti agricoli. Il piano terra possiede una superficie calpestabile di circa mq 311,11. Il primo piano, raggiungibile attraverso rampe di scale interne, ed attualmente in stato di abbandono, era destinato ad abitazione rurale e a magazzini. Esso possiede una superficie calpestabile complessiva di circa mq 310,17 di cui mq 118,58 sono destinati a magazzini e mq 191,59 sono destinati ad abitazione rurale, secondo quanto dichiarato negli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n°786 del 20 marzo 1984. Il piano terra possiede quattro grandi aperture, realizzate negli anni novanta del secolo trascorso, con installati infissi metallici in lamiera zincata, aperture realizzate per consentire il passaggio ed il ricovero di grossi macchinari (mietitrebbiatrice ecc.). Per il resto, il fabbricato presenta infissi esterni fatiscenti e privi di vetro. In generale lo stato di conservazione del complesso immobiliare è mediocre. L'annesso, che sorge a circa venti metri di distanza dal fabbricato principale, nella corte retrostante il medesimo, destinato a rimessa di macchinari agricoli, possiede una superficie calpestabile di circa mq 42,00. La scrivente è entrata solo parzialmente all'interno di tali fabbricati visto le mediocri condizioni di conservazione degli stessi.

L'area di resede possiede una superficie di mq 2.357,03.

I terreni, pianeggianti ed irrigui, costituiscono un unico corpo e la loro posizione in prossimità della strada Maldossi li rende facilmente raggiungibili e coltivabili.

Tale appezzamento distinto al Catasto Terreni di Siena al Foglio n°1 del Comune di Torrita di Siena particelle 2, 4, 145, confina con la strada vicinale Maldossi, con il torrente Doccia e con gli altri terreni pignorati di proprietà.

- *Appezamenti di terreno e fabbricati distinti al Catasto Urbano ed al Catasto Terreni di Siena al Foglio n°7 del Comune di Torrita di Siena*

I beni immobili distinti al Foglio n°7 del Comune di Torrita di Siena comprendono un complesso immobiliare rurale denominato Podere La Casina attualmente distinto al Catasto Urbano di Siena alla particella 167 per una superficie catastale complessiva di mq 2.300 tra superficie coperta e resedi, ed ha 22.77.05 (ettari ventidue, are settantasette, centiare cinque) di terreno (particelle n.ri 2, 6, 62, 165, 68, 69, 70) con qualità di seminativo.

Il complesso immobiliare rurale denominato Podere La Casina, posto lungo una strada poderale 'da Guardavalle a Foenna', è costituito da un fabbricato principale di forma rettangolare a due piani, in muratura di mattoni e ricorsi di pietra, con copertura a padiglione e da altri due fabbricati rurali rettangolari uno dei quali costituito da tre corpi di fabbrica di dimensioni ed altezze diverse.

I solai interpiano del fabbricato principale, attualmente completamente abbandonato, sono costituiti da voltine realizzate in travi in ferro (longherine) e laterizio forato (tavelle) mentre il solaio di copertura è costituito da un'orditura portante primaria e secondaria in legno e da un'impianellato in tavelle.

Il piano terra del fabbricato era destinato, secondo quanto dichiarato negli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n°785 del 20 marzo 1984, a rimessa di macchinari ed attrezzi, magazzini e depositi, di prodotti agricoli.

Tale piano possiede una superficie calpestabile di circa mq 197,54.

Il primo piano, raggiungibile attraverso una scala interna, era destinato ad abitazione rurale, secondo quanto dichiarato negli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n°785 del 20 marzo 1984.

Esso possiede una superficie calpestabile di circa mq 196,03. Lo stato di conservazione del fabbricato è mediocre.

L'annesso formato da tre corpi di fabbrica rettangolari uniti per uno dei lati corti, è in muratura di mattoni ed ha una copertura a due falde. Esso versa in mediocri condizioni di conservazione. Originariamente era destinato: ad essiccatoio, il corpo centrale con altezza in gronda di metri 5,75 , a forno, il corpo di fabbrica più piccolo ed a stalla il corpo di fabbrica a destra dell'essiccatoio.

L' essiccatoio possiede una superficie calpestabile complessiva di circa mq 58,13, mentre il forno e la stalla una superficie calpestabile complessiva di circa mq 49,52.

Un altro annesso, ad un piano in muratura di mattoni con copertura a capanna, destinato a rimessa macchinari, con una superficie calpestabile di circa mq 38,74, è stato oggetto

di lavori di consolidamento della struttura muraria, come appare evidente dalla allegata documentazione fotografica (Allegato 'C').

La scrivente è entrata solo parzialmente all'interno di tali fabbricati visto le mediocri condizioni di conservazione degli stessi.

L'area di resede possiede una superficie di mq 1.888,97.

I terreni, pianeggianti ed irrigui, sono separati per poche centinaia di metri da appezzamenti di altra proprietà e costituiscono due corpi.

La loro posizione in prossimità della strada Maldossi li rende facilmente raggiungibili e coltivabili.

Tale appezzamento distinto al Catasto Terreni di Siena al Foglio n°7 del Comune di Torrita di Siena particelle 2, 5, 6, 62, 165 (ex 63) , 68, 69, 70, confina con le strade vicinali, con il fosso Matamocco e con il fosso Cornio e con i terreni di proprietà.

- *Appezzamenti di terreno e fabbricati distinti al Catasto Urbano ed al Catasto Terreni di Siena al Foglio n°8 del Comune di Torrita di Siena*

I beni immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio n°8 del Comune di Torrita di Siena comprendono ha 18.37.91 (ettari diciotto, are trentasette e centiare novantuno) di terreno (particelle n.ri 19, 20, 21, 22, 246 (parte della ex 30), 36, 37, 83, 84, 85, 88, 92, 94, 116, 117, 118,119) con qualità di seminativo e di incolto produttivo (particelle 116 e 117) in corrispondenza del fosso Cornio.

La particella n°85, accatastata come fabbricato rurale con una superficie di mq 58 tra superficie coperta e resede, attualmente risulta essere un terreno a seminativo senza sovrastanti fabbricati rurali.

Al Catasto Urbano è censita la particella 240 subalterno 2 graffato 3 in corrispondenza della ex particella 30, a circa centoventi metri dalla strada di Maldossi, che corrisponde a un piccolo annesso agricolo in blocchi di cemento, ad un piano, con una superficie calpestabile di circa mq 20,00 per il ricovero delle pompe di irrigazione che sorge nei pressi di un invaso per la raccolta delle acque meteoriche, l'invaso ha una superficie di circa metri quadrati 9.900. L'area su cui insiste l'invaso ed il ricovero delle pompe di irrigazione è parzialmente recintata. L'appezzamento costituisce un unico corpo pianeggiante ed irriguo che costeggia la strada vicinale Maldossi, nei pressi del complesso immobiliare denominato Podere S.Gregorio.

Tale appezzamento distinto al Catasto Terreni di Siena al Foglio n°8 del Comune di Torrita di Siena particelle 19,20,21,22, 246 (parte dell'ex 30),36,37,83,84,85,88,92,94,116,117,118,119, confina con i terreni di proprietà dei signori: La particella 33 è chiusa all'interno del compendio pignorato.

17) Il compendio pignorato essendo costituito da corpi aziendali costituiti da terreni agricoli pianeggianti con sovrastanti complessi immobiliari rurali denominati Podere S.Gregorio e Podere Casina e da un piccolo annesso destinato a rimessa apparecchi sollevamento acqua nei pressi di un vaso per la raccolta delle acque meteoriche facente anche esso parte del compendio pignorato, possono essere venduti in tre lotti. E precisamente:

LOTTO n°1:

Fabbricati rurali denominati *Podere San Gregorio* distinti al *Catasto Urbano al foglio 1* del Comune di Torrita di Siena

- **particella 375** (ex particella 5 al C.T.) subalterno 1 località San Gregorio piano T-1
Categoria: D/10 Rendita Euro 2.246;
- **particella 375** (ex particella 5 al C.T.) subalterno 2 località San Gregorio piano T-1
Categoria: Unità collabenti
- **particella 375** (ex particella 5 al C.T.) subalterno 3 località San Gregorio Bene Comune non Censibile ai subalterni 1 e 2 (resede) e

Terreni agricoli distinti al Catasto Terreni al foglio n°1 del Comune di Torrita di Siena particelle:

- **particella 2** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 17.07.10 Reddito Domenicale Euro 1.102,05 Reddito Agrario Euro 705,31;
- **particella 4** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 9.030 Reddito Domenicale Euro 58,30 Reddito Agrario Euro 37,31;
- **particella 145** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 6.415 Reddito Domenicale Euro 41,41 Reddito Agrario Euro 26,50;

LOTTO n°2:

Fabbricati rurali denominati *Podere La Casina* distinti al *Catasto Urbano al foglio 7* del Comune di Torrita di Siena

- **particella 167 (ex particella 5 al C.T.)** località Foenna piano T-1 Categoria: unità collabenti;

Terreni agricoli distinti al Catasto Terreni **al foglio n°7** del Comune di Torrita di Siena

- **particella 2** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 7.12.00 Reddito Domenicale Euro 459,65 Reddito Agrario Euro 294,17;
- **particella 6** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 5.95.50 Reddito Domenicale Euro 384,44 Reddito Agrario Euro 246,04;
- **particella 62** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 4.20.00 Reddito Domenicale Euro 271,14 Reddito Agrario Euro 173,53;

- **particella 165 (ex 63)** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 4.07.68 Reddito Domenicale Euro 263,19 Reddito Agrario Euro 168,44;
- **particella 68** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 8.945 Reddito Domenicale Euro 57,75 Reddito Agrario Euro 36,96;
- **particella 69** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 2.900 Reddito Domenicale Euro 18,72 Reddito Agrario Euro 11,98;
- **particella 70** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 2.340 Reddito Domenicale Euro 15,11 Reddito Agrario Euro 9,67;

LOTTO n°3:

Annesso rurale distinto al *Catasto Urbano* al **foglio 8** del Comune di Torrita di Siena

- **particella 240 (ex particella 247 al C.U., ex particella 30 al C.T.) subalterno 2 graffato 3** località Pantano Gore piano T Categoria: D/10 Rendita Euro 108

Terreni agricoli distinti al Catasto Terreni al **foglio n°7** del Comune di Torrita di Siena

- **particella 19** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 4.440 Reddito Domenicale Euro 28,66 Reddito Agrario Euro 18,34;
- **particella 20** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 3.760 Reddito Domenicale Euro 24,27 Reddito Agrario Euro 15,54;
- **particella 21** Qualità Seminativo Classe 2 Superficie di mq 4.530 Reddito Domenicale Euro 23,40 Reddito Agrario Euro 16,38;
- **particella 22** Qualità Seminativo Classe 2 Superficie di mq 7.500 Reddito Domenicale Euro 38,73 Reddito Agrario Euro 27,11;
- **particella 246 (ex particella 30)** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 4.54.63 Reddito Domenicale Euro 293,50 Reddito Agrario Euro 187,84;
- **particella 36** Qualità Seminativo Classe 2 Superficie di mq 3.240 Reddito Domenicale Euro 16,73 Reddito Agrario Euro 11,71;
- **particella 37** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 4.440 Reddito Domenicale Euro 28,66 Reddito Agrario Euro 18,34;
- **particella 83** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 1.85.20 Reddito Domenicale Euro 119,56 Reddito Agrario Euro 76,52;
- **particella 84** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 2.97.50 Reddito Domenicale Euro 192,06 Reddito Agrario Euro 122,92;
- **particella 85** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 58 (fabbricato rurale) Reddito Domenicale Euro 0,37 Reddito Agrario Euro 0,24;
- **particella 88** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 9.650 Reddito Domenicale

Euro 63,30 Reddito Agrario Euro 39,87;

- **particella 92** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 715 Reddito Domenicale Euro 4,62 Reddito Agrario Euro 2,95;
- **particella 94** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 1.350 Reddito Domenicale Euro 8,72 Reddito Agrario Euro 5,58;
- **particella 116** Qualità Incolto produttivo Classe U Superficie di mq 485 Reddito Domenicale Euro 0,08 Reddito Agrario Euro 0,05;
- **particella 117** Qualità Incolto Produttivo Classe U Superficie di mq 850 Reddito Domenicale Euro 0,13 Reddito Agrario Euro 0,09;
- **particella 118** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di mq 9.100 Reddito Domenicale Euro 58,75 Reddito Agrario Euro 37,60;
- **particella 119** Qualità Seminativo Classe 1 Superficie di ha 3.99.40 Reddito Domenicale Euro 257,84 Reddito Agrario Euro 165,02.

18) L'immobile non è pignorato soltanto pro-quota.

19) Mediante opportuna ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Montepulciano, la scrivente ha verificato che risultano titoli di godimento registrati:

- Contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art 23 della Legge 11.02.1971 n°11 stipulato il 04/03/2018 e registrato il 04/04/2018 presso Ufficio di DPSI di Siena durata dal 04/03/2018 al 03/03/2028 – parte concedente - parte affittuaria Essendo registrato in data 4/4/2018 in epoca successiva alla trascrizione del pignoramento, non è opponibile alla procedura esecutiva.

Al momento dell'accesso effettuato di concerto con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Siena la porzione del compendio identificata al Catasto Terreni al foglio 1 particella 2 ed al foglio 7 particelle 68,69, 70 e 165 è risultata essere occupata da.

20) L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

21) La scrivente ha già depositato presso il PCT il calcolo di una indennità di occupazione a carico della società.

22) Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Le aree in cui sono situati i beni componenti il compendio pignorato sono però sottoposte alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- Pericolosità idraulica elevata (P.I.3) e molto elevata (P.I.4) per le particelle 2-4-15-145-375 del foglio n°1, per le particelle 2-6-62-165-70 del foglio 7 e per le

particelle 19-20-21-22-83-88 del foglio n°8. In tali aree non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici ed idraulici, per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;

- Maglia fitta per le particelle 92-116-94-37 ed in parte per la particella 84 del foglio 8;
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (10 metri) per la particella 145 ed in parte per la particella 2 del foglio 1, per la particella 70 ed in parte per la particella 68 del foglio 7 e per le particelle 116-117 ed in parte per le 92-118 del foglio n°8;
- Zone potenzialmente sensibili dal punto di vista archeologico per le particelle 69-68-70 del foglio n°7 e per le particelle 92-116-117 ed in parte per la particella 118 del foglio n°8;
- Ai sensi dell'art 71 delle N.T.a. di P.S. nell'U.T.O.E n°3 "Piana agricola.

23) Il procedimento utilizzato nella valutazione del compendio da stimare è quello sintetico comparativo consistente nella determinazione del valore degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni con le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima dei fabbricati è il valore medio a metro quadrato. Il valore finale degli immobili è stato calcolato avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto sia del tipo di costruzione che della presenza di accessori e pertinenze, dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, del contesto ambientale ed economico-sociale, dell'anno di costruzione o di ristrutturazione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle finiture e degli impianti tecnologici presenti e/o assenti, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali.

LOTTO n°1 : Il lotto n° 1 è costituito da un complesso edilizio rurale denominato Podere S.Gregorio (attualmente distinto al C.U. alla particella 375 subalterni 1,2 e 3 (ex particella 5 al C.T.) per una superficie catastale complessiva di mq 2.770 tra superficie

coperta e resede, ed ha 18.61.55 (ettari diciotto, are sessantuno e centiare cinquantacinque) di terreno (particelle n.ri 2, 4, 145) con qualità di seminativo. Il complesso immobiliare denominato Podere S.Gregorio, posto lungo la via vicinale Maldossi, è costituito da un fabbricato principale a forma di 'L', in muratura di mattoni pressati del tipo 'piemontesi', a due piani, con copertura a due falde e da un'annesso ad un piano, anch'esso in muratura di mattoni pressati del tipo 'piemontesi', con copertura a capanna. Il solaio interpiano del fabbricato principale è costituito da voltine realizzate in travi in ferro (longherine) e laterizio forato (tavelle) mentre il solaio di copertura è costituito da un'orditura portante primaria e secondaria in legno e da impianellato in tavelle intonacate e tinteggiate. Sopra l'arco posto lungo la facciata che prospetta su via Maldossi, attraverso il quale si accede alla corte retrostante il fabbricato medesimo, c'è apposta una targa con la data 1925, probabile anno di costruzione del manufatto architettonico medesimo, come gli stessi materiali, la tipologia formale ed i sistemi costruttivi adottati testimoniano. Il piano terra del fabbricato è destinato a rimessa di macchinari ed attrezzi, magazzini e depositi, di prodotti agricoli. Il piano terra possiede una superficie calpestabile di circa mq 311,11. Il primo piano, raggiungibile attraverso rampe di scale interne, ed attualmente in stato di abbandono, era destinato ad abitazione rurale e a magazzini. Esso possiede una superficie calpestabile complessiva di circa mq 310,17 di cui mq 118,58 sono destinati a magazzini e mq 191,59 sono destinati ad abitazione rurale, secondo quanto dichiarato negli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n°786 del 20 marzo 1984. Il piano terra possiede quattro grandi aperture, realizzate negli anni novanta del secolo trascorso, con installati infissi metallici in lamiera zincata, aperture realizzate per consentire il passaggio ed il ricovero di grossi macchinari (mietitrebbiatrice ecc.). Per il resto, il fabbricato presenta infissi esterni fatiscenti e privi di vetro. In generale lo stato di conservazione del complesso immobiliare è mediocre. L'annesso, che sorge a circa venti metri di distanza dal fabbricato principale, nella corte retrostante il medesimo, destinato a rimessa di macchinari agricoli, possiede una superficie calpestabile di circa mq 40,00. La scrivente è entrata solo parzialmente all'interno di tali fabbricati visto le mediocri condizioni di conservazione degli stessi. L'area di resede possiede una superficie di mq 2.357,03. I terreni, pianeggianti ed irrigui, costituiscono un unico corpo e la loro posizione in prossimità della strada Maldossi li rende facilmente raggiungibili e coltivabili.

Tale appezzamento distinto al Catasto Terreni di Siena al Foglio n°1 del Comune di Torrita di Siena particelle 2, 4, 145, confina con la strada vicinale Maldossi, con il torrente Doccia e con gli altri terreni pignorati di proprietà.

LOTTO n°2 : Il lotto n°2 è costituito da un complesso edilizio rurale denominato Podere La Casina attualmente distinto al Catasto Urbano di Siena alla particella 167 per una superficie catastale complessiva di mq 2.300 tra superficie coperta e resedi, ed ha 22.77.05 (ettari ventidue, are settantasette, centiare cinque) di terreno (particelle n.ri 2, 6, 62, 165, 68, 69, 70) con qualità di seminativo.

Il complesso immobiliare rurale denominato Podere La Casina, posto lungo una strada poderale 'da Guardavalle a Foenna', è costituito da un fabbricato principale di forma rettangolare a due piani, in muratura di mattoni e ricorsi di pietra, con copertura a padiglione e da altri due fabbricati rurali rettangolari uno dei quali costituito da tre corpi di fabbrica di dimensioni ed altezze diverse.

I solai interpiano del fabbricato principale, attualmente completamente abbandonato, sono costituiti da voltine realizzate in travi in ferro (longherine) e laterizio forato (tavelle) mentre il solaio di copertura è costituito da un'orditura portante primaria e secondaria in legno e da un'impianellato in tavelle.

Il piano terra del fabbricato era destinato, secondo quanto dichiarato negli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n°785 del 20 marzo 1984, a rimessa di macchinari ed attrezzi, magazzini e depositi, di prodotti agricoli.

Tale piano possiede una superficie calpestabile di circa mq 197,54.

Il primo piano, raggiungibile attraverso una scala interna, era destinato ad abitazione rurale, secondo quanto dichiarato negli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n°785 del 20 marzo 1984.

Esso possiede una superficie calpestabile di circa mq 196,03

Lo stato di conservazione del fabbricato è mediocre.

L'annesso formato da tre corpi di fabbrica rettangolari uniti per uno dei lati corti, è in muratura di mattoni ed ha una copertura a due falde. Esso versa in mediocri condizioni di conservazione. Originariamente era destinato: ad essiccatoio, il corpo centrale con altezza in gronda di metri 5,75 , a forno, il corpo di fabbrica più piccolo ed a stalla il corpo di fabbrica a destra dell'essiccatoio.

L' essiccatoio possiede una superficie calpestabile complessiva di circa mq 58,13, mentre il forno e la stalla una superficie calpestabile complessiva di circa mq 49,52.

Un altro annesso, ad un piano in muratura di mattoni con copertura a capanna, destinato a rimessa macchinari, con una superficie calpestabile di circa mq 38,74, è stato oggetto di lavori di consolidamento della struttura muraria, come appare evidente dalla allegata documentazione fotografica (Allegato 'C').

La scrivente è entrata solo parzialmente all'interno di tali fabbricati visto le mediocri condizioni di conservazione degli stessi.

L'area di resede possiede una superficie di mq 1.888,97.

I terreni, pianeggianti ed irrigui, sono separati per poche centinaia di metri da appezzamenti di altra proprietà e costituiscono due corpi.

La loro posizione in prossimità della strada Maldossi li rende facilmente raggiungibili e coltivabili.

Tale appezzamento distinto al Catasto Terreni di Siena al Foglio n°7 del Comune di Torrita di Siena particelle 2, 5, 6, 62, 165 (ex 63) , 68, 69, 70, confina con le strade vicinali, con il fosso Matamocco e con il fosso Cornio e con i terreni di proprietà dei signori:

LOTTO n°3 : Il lotto n°3 è costituito ha 18.44.20 (ettari diciotto, are quarantaquattro e centiare venti) di terreno (particelle n.ri 19, 20, 21, 22, 246 (parte della ex 30), 36, 37, 83, 84, 85, 88, 92, 94, 116, 117, 118,119) con qualità di seminativo e di incolto produttivo (particelle 116 e 117) in corrispondenza del fosso Cornio.

La particella n°85, accatastata come fabbricato rurale con una superficie di mq 58 tra superficie coperta e resede, attualmente risulta essere un terreno a seminativo senza sovrastanti fabbricati rurali.

Al Catasto Urbano è censita inoltre la particella 240 subalterno 2 graffato 3 in corrispondenza della ex particella 30, a circa centoventi metri dalla strada di Maldossi, che corrisponde a un piccolo annesso agricolo in blocchi di cemento, ad un piano, con una superficie calpestabile di circa mq 20,00 per il ricovero delle pompe di irrigazione che sorge nei pressi di un vaso per la raccolta delle acque meteoriche, l'invaso ha una superficie di circa metri quadrati 9.900.

L'area su cui insiste l'invaso ed il ricovero delle pompe di irrigazione è parzialmente recintata.

L'appezzamento costituisce un unico corpo pianeggiante ed irriguo che costeggia la strada vicinale Maldossi, nei pressi del complesso immobiliare denominato Podere S.Gregorio.

Tale appezzamento distinto al Catasto Terreni di Siena al Foglio n°8 del Comune di Torrita di Siena particelle 19,20,21,22, 246 (parte dell'ex

30),36,37,83,84,85,88,92,94,116,117,118,119, confina con i terreni di proprietà dei signori:. La particella 33 è chiusa all'interno del compendio pignorato.

VALUTAZIONE DEI FABBRICATI

ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE

a) Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI (1° semestre 2017)

Le quotazioni di mercato relative alle “Abitazioni civili” e delle “Ville e Villini” nella “microzona catastale” in cui ricadono gli immobili, quali risultano dalla banca dati dell’osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio OMI hanno rilevato i seguenti valori

Provincia: SIENA

Comune: TORRITA DI SIENA

Fascia/zona: EXTRA URBANA / ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Valore Mercato Minimo (€/mq)	Valore Mercato Massimo (€/mq)
Abitazioni civili	740	1050
Abitazioni di tipo economico	680	950
Ville e villini	840	1200

b) Fonte Agenzie Immobiliari

Le agenzie immobiliari consultate hanno fornito dati relativi a fabbricati rurali completamente ristrutturati e dotati di impianti tecnologici adeguati alle normative vigenti rilevando che per vendite di immobili aventi posizione urbanistica e consistenza qualitativa similare, i prezzi di mercato sono

mediamente compresi tra euro 2.500 ed euro 3.500 al mq di superficie commerciale.

Considerando che i fabbricati rurali facenti parte del compendio pignorato sono attualmente collabenti e privi di servizi e di impianti meccanici e che necessitano quindi di lavori di ristrutturazione edilizia necessari per renderli abitabili, lavori che riguardano anche le strutture orizzontali ed in parte le strutture verticali del manufatto architettonico pericolanti in alcune parti, oltre alla necessità di realizzare nuove finiture e nuovi serramenti, è presumibile ipotizzare un costo medio al mq per effettuare tali lavori edili ed impiantistici pari ad € 2.200. Al quale costo vanno aggiunte le spese tecniche di progettazione e di direzione lavori, i diritti amministrativi afferenti alle pratiche edilizie necessarie ed i costi per realizzare gli allacci alle reti di distribuzione, per un ammontare presumibile pari ad ulteriori € 300 al mq.

Si ritiene quindi di poter valutare tali immobili collabenti considerando un prezzo medio al mq pari ad Euro 3000 per un fabbricato rurale completamente ristrutturato sottraendo i costi di ristrutturazione edilizia pari ad Euro 2.500 al mq ottenendo quindi un prezzo al mq di superficie lorda pari ad Euro 500 al mq. Il valore del resede si considera compreso nel valore al mq del fabbricato rurale.

VALUTAZIONE DEI TERRENI AGRICOLI

Per la valutazione dei terreni, di natura alluvionale recente, di medio impasto, tutti irrigui e pianeggianti, adatti alle più svariate colture ed in buono stato di manutenzione si fa riferimento ai Valori Agricoli medi della Regione Agraria n°6 della Provincia di Siena Comuni Sinalunga, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, Torrita di Siena per i terreni seminativi irrigui.

Calcolo delle superfici ragguagliate dei fabbricati rurali del compendio pignorato:

***Complesso Immobiliare denominato S.Gregorio
distinto al Catasto Urbano al Foglio n° 1 particella 375***

subalterno 1, 2 e 3:

Locali	Superficie	Coefficiente di omogeneizzazione	Superfici ragguagliate
Locali abitazione al 1°Piano p.lla 375 subalterno 2	Mq 191,59	1	Mq 191,59
Magazzini e rimessa mezzi agricoli a piano terra p.lla 375 subalterno 1 e subalterno 2	Mq 429,69	0,70	Mq 300,78
Annesso rimessa mezzi agricoli p.lla 375 subalterno 1	Mq 44,80	0,50	Mq 22,40
Totale	Mq 598,84		Mq 514,77

**Complesso Immobiliare denominato La Casina
distinto al Catasto urbano al Foglio n°7 particella 167 :**

Locali	Superficie	Coefficiente di omogeneizzazione	Superfici ragguagliate
Locali appartamento al 1°Piano	Mq 196,03	1	Mq 196,03
Magazzini a piano terra	Mq 197,54	0,70	Mq 138,27
Annesso rimessa mezzi agricoli	Mq 38,74	0,50	Mq 19,37
Annesso essiccatoio	Mq 58,13	0,50	Mq 29,06
Annesso stalla-forno	Mq 49,52	0,30	Mq 14,85
Totale	Mq 539,96		Mq 397,58

Annesso distinto al C.U. al foglio 8 particella 240 subalterno 2 graffato 3

Locali	Superficie	Coefficiente di omogeneizzazione	Superfici ragguagliate
Annesso pompa irrig.	Mq 23,76	0,50	Mq 11,88
Totale	Mq 23,76		Mq 11,88

La scrivente considerate le caratteristiche dei beni pignorati, tenuto conto dell'ubicazione degli stessi, delle caratteristiche produttive dei terreni irrigui, tenuto conto anche dello stato

di conservazione fatiscente dei fabbricati rurali che versano da anni in stato di completo abbandono, dei valori del mercato immobiliare vigenti in loco per beni simili e di simile consistenza, considerata l'incidenza negativa delle irregolarità urbanistiche accertate per i fabbricati e della attuale crisi in cui versa il mercato immobiliare, ritiene valutabile i beni come segue:

LOTTO N°1

Complesso rurale denominato San Gregorio distinto al C.U. al foglio 1 particella 375 subalterno 1, 2 e 3

Superficie Lorda Ragguagliata Totale	Prezzo €/mq.	Totale
Mq 514,77	€ 500,00	€ 257.385,00
Riduzione per necessità di regolarizzazione edilizia		<u>- € 20.000,00</u>
Valore di mercato		€ 237.385,00

Terreni agricoli distinti al C.T. foglio n°1 del Comune di Torrita di Siena

Terreni	Superfici	Valore di mercato dei terreni seminativi a irrigui Valore ad ha 27.000,00 Euro
Particella 2	Ha 17.07.10	17.07.10*27000
Particella 4	Ha 00.90.30	00.90.30*27000
Particella 145	<u>Ha 00.64.15</u>	<u>00.64.15*27.000</u>
Valore di mercato totale	Ha18.61.55	€ 502.618,50

II VALORE COMPLESSIVO LOTTO n°1 E' PARI a:

Il valore complessivo dei fabbricati rurali è di € 237.385,00

Il valore complessivo dei terreni è di € 502.618,50

Il valore attuale complessivo dei beni è di

€ 740.003,50

(Diconsi Euro Settecentoquarantamila//50)

LOTTO N°2

**Complesso rurale denominato La Casina distinto al C.U. al foglio 7
particella 167**

Superficie Lorda Ragguagliata Totale	Prezzo €/mq.	Totale
Mq 397,58	€ 500,00	€ 198.790,00
Valore di mercato		€ 198.790,00

Terreni agricoli distinti al C.T. foglio n°7 del Comune di Torrita di Siena

Terreni	Superfici	Valore di mercato dei terreni seminativi a irrigui Valore ad ha 27.000,00 Euro
Particella 2	Ha 7.12.00	7.12.00*27000
Particella 6	Ha 5.95.50	5.95.50*27000
Particella 62	Ha 4.20.00	4.20.00*27.000
Particella 165	Ha 4.07.68	4.07.68*27.000
Particella 68	Ha 0.89.45	0.89.45*27.000
Particella 69	Ha 0.29.00	0.29.00*27.000
Particella 70	Ha 0.23.40	0.23.40*27.000
Valore di mercato totale	Ha 22.77,03	€ 614.798,10

II VALORE COMPLESSIVO LOTTO n°2 E' PARI a:

Il valore complessivo dei fabbricati rurali è di

€ 198.790,00

Il valore complessivo dei terreni è di

€ 614.798,00

Il valore attuale complessivo dei beni è di

€ 813.588,00

(Diconsi Euro Ottocentotredicimilacinquecentottantotto//00)

LOTTO N°3

Annesso rurale distinto al C.U. al foglio 8 particella 240 subalterno 2
graffato 3

Superficie Lorda Raggiagliata Totale	Prezzo €/mq.	Totale
Mq 11,88	€ 500,00	€ 5.940,00
Riduzione per necessità di regolarizzazione edilizia		- € 6.000,00
Valore di mercato		€ 0,00

Terreni agricoli distinti al C.T. foglio n°7 del Comune di Torrita di Siena

Terreni	Superfici	Valore di mercato dei terreni seminativi a Irrigui e incolti produttivi Valore ad ha 27.000,00 Euro Valore ad ha 450 Euro
Particella 19	Ha 0.44.40	0.44.40*27000
Particella 20	Ha 0.37.60	0.37.60*27000
Particella 21	Ha 0.45.30	0.45.30*27.000
Particella 22	Ha 0.75.00	075.00*27.000
Particella 246	Ha 4.54.63	4.54.63*27.000
Particella 36	Ha 0.32.40	0.32.40*27.000
Particella 37	Ha 0.44.40	0.44.40*27.000
Particella 83	Ha 1.85.20	1.85.20*27.000
Particella 84	Ha 2.97.50	2.97.50*27.000
Particella 85	Ha 0.00.58	0.00.58*27.000
Particella 88	Ha 0.96.50	0.96.50*27.000
Particella 92	Ha 0.07.15	0.07.15*27.000
Particella 94	Ha 0.13.50	0.13.50*27.000
Particella 116	Ha 0.04.85	0.04.85*450
Particella 117	Ha 0.08.50	0.08.50*450
Particella 118	Ha 0.91.00	0.91.00*27.000
Particella 119	Ha 3.99.40	3.99.40*27.000
Valore di mercato totale	Ha 18.37.91	(18.24.66*27.000+0.1336*450) = 492.658,20+60,12= € 492.718,32

II VALORE COMPLESSIVO LOTTO n°3 E' PARI a:

Il valore complessivo dei fabbricati rurali è di € 0,00

Il valore complessivo dei terreni è di € 492.718,32

Il valore attuale complessivo dei beni è di € 492.718,32

(Diconsi Euro Quattrocentonovantaduemilasettecentodiciotto//32)

In ossequio a quanto richiesto, copia della presente relazione peritale completa di allegati viene trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata al creditore procedente, ai debitori esecutati ed al custode giudiziario.

E precisamente a

1. Istituto Vendite Giudiziarie

a mezzo p.o. perizie.ivg@gmail.com

CONCLUSIONE

La sottoscritta nel rimettere la presente relazione, scritta in 38 pagine compresa la presente, nelle mani del signor Giudice, ringraziando per la fiducia accordatale, si rende disponibile ad ogni chiarimento ed approfondimento che dovesse essere ritenuto necessario.

Montepulciano 20 novembre 2018

L'ESPERTO ESTIMATORE

Dott. Arch. Franca Salerno