



TRIBUNALE DI SIENA



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 109/2023 + 34/2024

PROMOSSO DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

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) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

-la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

-i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

-le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

-se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione)

avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

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

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo

carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data

della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai

registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di

assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge

dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

-le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

-gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

-gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

-per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento

della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed

altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed

accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il

comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno,

il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie

commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile;

esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati

catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni.

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di

ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione:

abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni

non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista

in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla

data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente

tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione” e fornisca precisa

indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in

un senso o nell’altro, essendo consapevole che, qualora all’udienza ex art. 569

c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al

debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all’art. 560, co.

6 c.p.c.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta

nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

-se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non

consentono la sua univoca identificazione;

-se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque

l’individuazione del bene; -se i dati indicati nel pignoramento, pur non

corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l’immobile;

in quest’ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del

giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto

provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene,

alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari

non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10) indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale,

acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno della dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa

urbanistico–edilizia, l’esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia

degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in

base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e

dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per

l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì

procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono,

indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia

stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento

del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano

configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti

speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo

giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia

inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale

per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed

al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a

quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta

prescrizione dei reati;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento

della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di

pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode

giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se

l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è

occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o

locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale

disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente

in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenda delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

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

separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

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

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato

(ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

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

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto

sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella

commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la

riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore

commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in

maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili

nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il

conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il

custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia

rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

-verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

-verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla

formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

-in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

-se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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

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

21) la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed

attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile.

Almeno dieci giorni prima dell'accesso programmato dal custode giudiziario, l'esperto:

estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;

ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza

di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;

- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti:

- che almeno sette giorni prima dell'udienza esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:

- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice

fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica,

ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da

persona fisica; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica

dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali

accessori, pertinenze e parti comuni;

- gli allegati tecnici alla relazione di stima, tutti anche in forma anonima;

- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte

(allegando le medesime).

La documentazione già depositata ex art. 567 c.p.c. risulta completa: sia per la

procedura portante 109/2023 che per la riunita 34/2024 è presente la relazione

notarile sostitutiva.

Le stesse risultano aggiornate rispettivamente al 03.08.2023 e al 18.03.2024;

successivamente a quest'ultima data NON si sono reperite ulteriori formalità:

Relativamente alla provenienza dei beni, si produce, ad integrazione della

relazione notarile sostitutiva di cui sopra:

- Copia a Titolo e Nota di trascrizione r.p. 898 del 06.02.1991 Conservatoria

RRII di Siena relativa ad atto di compravendita a rogito Notaio Pescatori di

Poggibonsi (SI) rep. 20.567 del 25.01.1991 con il quale la xxxxxxx xxxx

xxxxx xxxxx xxx. acquistava dai sigg.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx terreni e

fabbricati in loc. Santinovo. (Allegato 1)

- Copia a Titolo e Nota di trascrizione r.p. 4886 del 28.10.1992 Conservatoria

RRII di Siena relativa ad atto di permuta a rogito Notaio Pescatori di

Poggibonsi (SI) rep. 28.579 del 21.10.1992 con il quale la xxxxxxx xxxx

xxxxx xxxxx xxx. permutava con la xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx le p.lle di terreno 93, 94, 96 del F. 74 in loc. Santinovo. (Allegato 2)

- Copia a Titolo e Nota di trascrizione r.p. 35 del 03.01.1997 Conservatoria

RRII di Siena relativa ad atto di compravendita a rogito Notaio Mandarinini di San Gimignano (SI) rep. 12.572 del 20.12.1996 con il quale la xxxxxxxx xxxx

xxxxx xxxxx xxx. acquistava dal xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx l'originario fabbricato rurale ex p.lla 55 del F. 74 (oggi p.lla 119). (Allegato 3)

- Copia a Titolo e Nota di trascrizione r.p. 5830 del 27.10.1999 Conservatoria

RRII di Siena relativa ad atto di compravendita a rogito Notaio Pescatori di Poggibonsi (SI) rep. 50.429 del 21.10.1999 con il quale la xxxxxxxx xxxx

xxxxx xxxxx xxx. acquistava dal xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx i terreni censiti al foglio 74 p.lle 53, 54, 59, 115. Con riferimento allo stesso atto si segnala la costituzione in favore delle p.lle 52 e 114 della servitù di attingimento di acqua sorgiva a carico della p.lla 53 compravenduta. (Allegato 4)

-Si segnala il *Contratto di Affitto di Terreno Agricolo* del 15.01.2008 registrato a Poggibonsi il 29 gennaio 2008 al n. 345 Serie 3, variato con *Atto di Modificazione* del 08.05.2008 Registrato a Poggibonsi il 9 maggio 2008 al n.

1.691, serie 3, ed al definitivo *Atto di Modificazione Contratto Affitto Fondi Rustici* del 05.01.2017 Registrato a Poggibonsi il 21 febbraio 2017 al n. 241,

serie 3, tutti tra la soc. xxxxxxxxxxxxxx srl (originariamente già xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxx S.A.S. all'epoca dei contratti del 2008, a sua volta già xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxx S.N.C. all'epoca del contratto del 2017) e la soc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Soc. Semplice Società

Agricola" (riportata come xxxxxxxx xxxxx xxxxx. Soc. Agricola nei contratti del 2008 e Az. Agr. Xxxxxxxxxxxx xxxxxxx. Soc. Agricola nel contratto del

2017).

I titoli che precedono sono stati depositati il 20.01.2020 presso il notaio Domenico Sannino di Poggibonsi (rep. 32.316), con relativa trascrizione al n. 750 r.p. in data 10.02.2020. (Allegato 5). Con relazione intermedia del 13.05.2024 il sottoscritto aveva ritenuto vile il canone di locazione, ai sensi dell'art. 2923 c.c.

Sono successivamente emerse circostanze che impongono una revisione della suddetta valutazione, ed in particolare:

- Riscontro delle osservazioni del terzo occupante depositate in allegato alla memoria di costituzione nella presente procedura.

- Riunione della procedura 34/2024 alla portante 109/2023 che ha nel frattempo determinato l'inclusione della cantina aziendale, inizialmente (all'epoca della prima relazione intermedia) ricompresa solo nei contratti di locazione, ma non pignorata, e quindi stimata, in relazione al valore di locazione, solo sulla base delle consistenze catastali e senza visione del bene.

- Incremento delle unità ricettive: l'iniziale relazione intermedia si era basata sulle unità immobiliari abitative risultanti dalle consistenze catastali (n. 10 unità) senza tenere conto della suddivisione interna (se ne è acquisita piena consapevolezza solo all'esito dell'esame dei titoli abilitativi comunali) dei sub 12 e 13, che -di fatto- portano il numero delle unità ricettive da n. 10 a n. 12.

Innanzitutto, conforta il fatto che il calcolo fornito dallo stesso occupante evidenzia un canone contrattuale di locazione non congruo: seppur giungendo alla conclusione di canone non vile, anche l'affittuaria conferma come il giusto prezzo della locazione dovrebbe essere di almeno un 40% maggiore di quello

contrattuale.

Si esaminano di seguito le osservazioni del conduttore costituito.

In riferimento al metodo di calcolo con i valori tabellari medi, la società conduttrice nulla osserva in riferimento ai terreni; contesta invece una valutazione troppo elevata dei fabbricati, ai quali, secondo quanto sostenuto, andrebbe apportato un coefficiente di riduzione forfetario del -15% in virtù della ruralità degli stessi.

A parere dello scrivente, la condizione di ruralità non può incidere sulla locazione: se ad un appartamento rurale può essere riconosciuto un valore fondiario inferiore sul mercato immobiliare delle compravendite rispetto ad una civile abitazione in virtù dell'eventuale onere economico di deruralizzazione, la circostanza è ininfluente in caso di locazione, con il conduttore che non risentirebbe di alcuna penalizzazione dovuta alla ruralità del bene.

Stante la natura annuale del contratto, non è neppure ipotizzabile una riduzione commisurata al periodo di apertura semestrale dell'attività.

Al solo fine di una indicazione di massima, i 26.425,20 € annui di giusto canone già quantificati per le n. 12 unità abitative corrispondono a circa 180 €/mese ad appartamento, importo che appare, con tutta evidenza, sicuramente non elevato.

Si ritiene quindi di confermare la valutazione già espressa con relazione intermedia del 13.05.2024.

Relativamente al calcolo basato sulla redditività dei beni, appare giusto il caso di segnalare che il metodo utilizzato per la determinazione del c.d. *giusto prezzo* deve comunque basarsi sulle caratteristiche del bene, e non certo essere

commisurato alle capacità imprenditoriali del conduttore.

Va da sé che il processo di formazione del canone locativo di una struttura ricettiva (soprattutto nel caso in esame, ove la durata di validità contrattuale è ultratrentennale), non si possa basare sul solo riscontro puntuale dei risultati conseguiti dal conduttore in un ristretto momento temporale (che di volta in volta possono essere influenzati da situazioni contingenti, limitazioni temporanee, ecc.), ma debba tenere in considerazione le generali potenzialità che il bene offre.

Esaminando comunque passo-passo le osservazioni tecniche della parte conduttrice, si nota immediatamente una errata interpretazione di un dato, ed in particolare di un indicatore di presenze turistiche fornito dalla locale Camera di Commercio.

1) Solo a titolo esemplificativo si riportano le percentuali delle presenze turistiche, per il comune di Colle di Val d'Elsa, rilevate nel sito della Camera di Commercio Arezzo – Siena <https://www.as.camcom.it/attrattivita-turistica-nel-territorio-della-provincia-siena-arrivi-presenze-tipologia-struttura>, relative agli anni negli anni oggetto di valutazione:

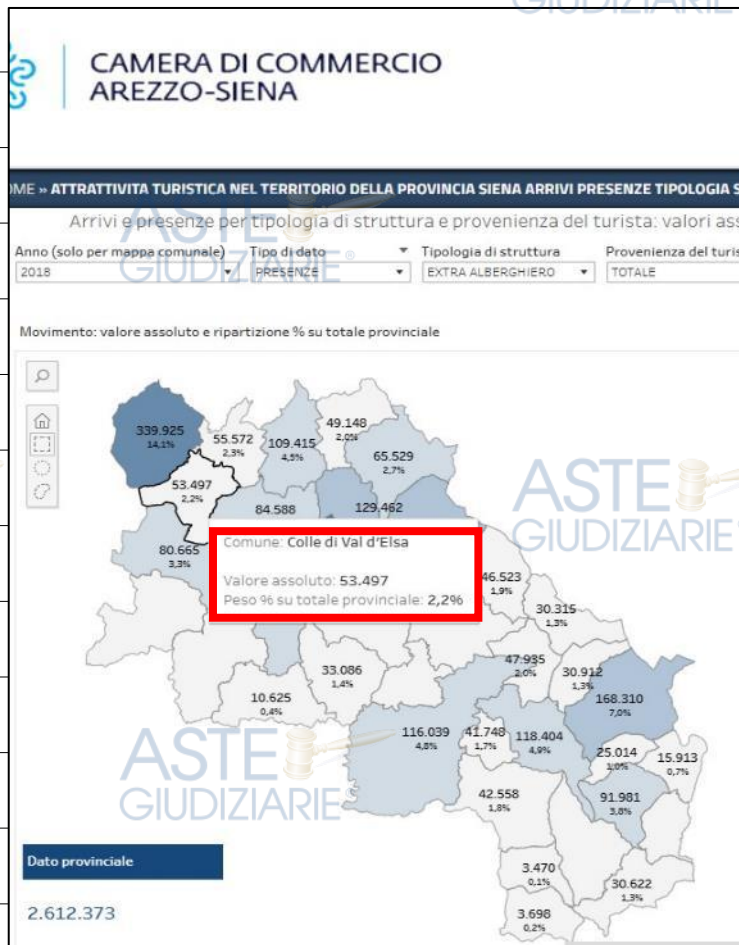
Comune di Colle di Val d'Elsa	% Presenze Anno 2018	% Presenze Anno 2019	% Presenze Anno 2021	% Presenze Anno 2022	% Presenze Anno 2023
Percentuali medie	2,2	2,3	2,3	2,6	n.d.

Quanto sopra per dimostrare che l'attività agrituristica svolta presso numero di presenze, percentualmente superiore a quelle della media comunale

ha un

Le percentuali indicate nella tabella che precede -estratta dalla relazione di parte- sono riferite (e lo si può facilmente riscontrare qui: <https://www.as.camcom.it/attrattivita-turistica-nel-territorio-della-provincia-siena-arrivi-presenze-tipologia-struttura>) all'incidenza delle presenze nel comune di Colle di Val d'Elsa in relazione al totale provinciale, e non certo alla percentuale media di occupazione delle strutture ricettive del Comune.

L'immagine alla pagina che segue, estratta -appunto- dal portale della locale Camera di Commercio, conferma quanto sopra.



Alla costituzione della società occupante nella procedura viene poi allegata documentazione contabile relativa al numero di camere occupate nei vari periodi degli ultimi anni ed ai relativi ricavi; premesso che -come detto- il canone segue le potenzialità del bene e non le performance del conduttore, si evidenzia anche come la documentazione allegata sia costituita da un semplice estratto ricavato dal software gestionale della struttura, i cui dati non risultano depositati presso alcuna banca dati dalla quale estrarre informazioni "ufficiali".

Nella ricostruzione economica formulata dal conduttore, inoltre, non si tiene conto delle limitazioni di capienza imposte dai VVFF negli anni passati alla struttura in esame a causa della necessità di adeguamento alle normative antincendio (situazione risoltasi solo a stagione 2024 iniziata, con la ri-

acquisizione delle piene potenzialità ricettive).

Proseguendo comunque nello sviluppo dei calcoli, dal confronto dei prezzi medi stagionali emerge che il sottoscritto ha utilizzato prezzi giornalieri significativamente inferiori rispetto ai prezzi effettivi indicati dal conduttore; solo per esempio si riporta il confronto relativo all'annualità coincidente con il pignoramento (2023):

Bassa Stagione: quantificati € 90,00/giorno contro (effettivi) € 107,38
 Media Stagione: quantificati € 120,00/giorno contro (effettivi) € 141,67
 Alta Stagione: quantificati € 150,00/giorno contro (effettivi) € 175,24

			2023		
			ANNO 2023		
			bassa	media	alta
Listino settimana	€ 9.020,00		€ 11.900,00		€ 14.720,00
Listino giorno	€ 1.288,57		€ 1.700,00		€ 2.102,86
Tariffa Med App/giorno	€ 107,38		€ 141,67		€ 175,24

Il motivo è da ricercarsi sia nel carattere prudenziale della quantificazione che nel metodo di indagine: il sottoscritto aveva operato -sul portale della struttura- varie simulazioni di prenotazione nei vari periodi dell'anno, e, presumibilmente, era incorso in sconti e/o promozioni dovute, magari, al largo anticipo rispetto al momento in cui si simulava la prenotazione.

Relativamente alle percentuali di occupazione della struttura, si era poi ipotizzata una media nei vari periodi di apertura stagionale. I dati forniti dalla società conduttrice (sempre estratti dal software gestionale) risultano piuttosto "altalenanti". Ad esempio, per il mese di settembre si indica una percentuale di occupazione delle camere del 66,94% nell'annualità 2023, del 41,39% nell'annualità 2022, fino al 26,94% nell'annualità 2019.

Appare ancora una volta improbabile vincolare un canone di lunga durata alla

variabilità delle presenze mensili.

Proseguendo l'esame delle osservazioni, non appare rilevante, ad esempio, la

circostanza relativa al ristorante: si sostiene che, trattandosi di servizio

riservato agli ospiti della struttura, non debba essere considerato nella

formazione dei ricavi. In verità il servizio di somministrazione dei pasti, seppur

erogabile esclusivamente agli ospiti delle camere, è pur sempre un servizio a

pagamento, che -inevitabilmente- genera reddito, e pertanto concorre ai ricavi

generali. Ed il canone della struttura, dotata di tale potenzialità, dovrà

inevitabilmente risentirne in maniera positiva.

Nel calcolo già depositato con relazione intermedia, per il ristorante era stata

ipotizzata una redditività pari al 20% del reddito netto generato dai

pernottamenti, che -pertanto- si conferma.

Non appare altresì rilevante la circostanza citata dalla conduttrice e relativa ai

costi sostenuti dalla stessa per manutenzioni straordinarie: il contratto non

prevede che eventuali spese sostenute concorrano in quota parte al canone.

Concludendo:

-In relazione al metodo di calcolo tabellare non si ritiene corretto operare un

abbattimento del valore locativo in virtù della ruralità dei beni (ininfluente

nella locazione), che pertanto si conferma come da relazione intermedia.

-Per quanto riguarda il metodo di calcolo relativo alla potenziale redditività dei

beni si precisa che (rispetto alla relazione intermedia) sono emerse circostanze

che -semmai- determinano un incremento della redditività del complesso (n.

12 unità al posto delle n.10 inizialmente conteggiate e prezzi medi giornalieri

delle locazioni turistiche significativamente più alti di quelli assunti). Si ritiene

pertanto di ribadire il giudizio di viltà del canone ai sensi dell'art. 2923 c.c.

AL QUESITO N. 8

Conformità dei dati contenuti nel pignoramento:

I dati riportati nel pignoramento e nella relativa trascrizione di entrambe le procedure riunite risultano corretti ed individuano in maniera inequivocabile i beni oggetto di procedura. Si segnala a tal proposito, ed in relazione alla sola procedura riunita 34/2024, la presenza di trascrizione a rettifica dell'originario pignoramento (rp 1705 del 13.03.2024 a rettifica del rp 1589 del 07.03.2024) per correzione di errore materiale (errata indicazione del comune per l'immobile descritto al n. 13 della nota stessa).

Sono oggetto di pignoramento anche i Beni Comuni Non Censibili del nucleo edificato Foglio 74 P.IIIa 57 ed in particolare i subalterni 18 (piscina e locale impianti), 20 (scala, portico e ingresso) 25 (resede).

AL QUESITO N. 2 e 9

Tra la documentazione allegata alla presente viene inserito l'estratto di mappa catastale relativo ai beni in oggetto; i fabbricati risultano tutti censiti al Catasto Fabbricati per cui trovano migliore identificazione nell'elaborato planimetrico e nelle relative planimetrie urbane allegate alla presente nel fascicolo catastale (Allegato 6).

Fabbricati e terreni risultano così censiti:

(relativamente ai fabbricati, il centro aziendale appare composto come di seguito, nell'immagine in cui si riporta la foto aerea del complesso con l'identificazione dei corpi di fabbrica, così come descritti nel prosieguo).



-CATASTO FABBRICATI (procedura RGE 109/2023)

*1) Fg. 74 P.lla 57 **sub 3** – C/2 cl. 7 – Mq 47 – R.C. € 140,79

Cantina al piano seminterrato del fabbricato "D", costituita da locale atto alla conservazione del vino imbottigliato ed al confezionamento delle bottiglie in cartoni multipli, avente altezza utile di circa 3,25 m ed accesso diretto dal resede a comune. Superficie commerciale pari a 49 mq.

*2) Fg. 74 P.lla 57 **sub 5** – C/2 cl. 6 – Mq 31 - R.C. € 78,45

Locale al piano terra utilizzato come reception della struttura ricettiva ed inserito nel fabbricato "A", avente altezza interna di circa 2,95 m. Sono compresi nell'unità immobiliare catastale due locali sottoscala non contigui al vano principale. Si segnala, all'interno del locale principale, la presenza di un tino da vino in muratura circolare di mattoni. Superficie commerciale pari a

mq 52 (comprensiva dell'ingombro del suddetto tino, la cui consistenza appare, allo stato attuale, scarsamente utilizzabile)

*3) Fg. 74 P.IIa 57 **sub 6** – A/4 cl. 2 – Vani 2,5 – R.C. € 154,94

Appartamento ad uso ricettivo denominato "stalla" posto al piano terra del fabbricato "A" e composto da cucina/soggiorno, camera e bagno avente altezza utile di circa 2,70 m nella zona giorno e di 2,60/65 m nella zona notte, con bagno ad h 2,40. Superficie commerciale pari a 54 mq.

*4) Fg. 74 P.IIa 57 **sub 7** – A/4 cl. 2 – Vani 2,5 - R.C. € 154,94

Appartamento ad uso ricettivo denominato "Loggiatino 1" posto al piano primo del fabbricato "A" e composto da cucina/soggiorno, camera e bagno avente altezza utile di circa 2,95 m. Superficie commerciale pari a 37 mq.

L'accesso all'unità avviene attraverso un ampio ingresso con camino in muratura ed a comune con la successiva unità (sub 8)

*5) Fg. 74 P.IIa 57 **sub 8** – A/4 cl. 2 – Vani 2,5 - R.C. € 154,94

Appartamento ad uso ricettivo denominato "Loggiatino 2" posto al piano primo del fabbricato "A" e composto da cucina/soggiorno, camera e bagno avente altezza utile variabile (falda di tetto in pendenza) tra 2,20 e 3,10 m.

Superficie commerciale pari a 45 mq.

L'accesso all'unità avviene attraverso un ampio ingresso con camino in muratura ed a comune con la precedente unità (sub 7)

*6) Fg. 74 P.IIa 57 **sub 9** – A/4 cl. 2 – Vani 3,5 - R.C. € 216,91

Appartamento ad uso ricettivo denominato "Belvedere" posto al piano secondo del fabbricato "A" e composto da cucina/soggiorno, due camere, disimpegno, bagno e loggia, avente altezza utile variabile (falda di tetto in pendenza) tra 2,70 e 3,70 m. Superficie commerciale pari a 45 mq.

L'accesso all'unità avviene attraverso scala esterna esclusiva.

*7) e *8) Fg. 74 P.IIa 57 **sub 12** - A/4 cl. 3 - Vani 6,5 - R.C. € 469,98

Unica unità suddivisa di fatto in due appartamenti (chiusura di porta interna di collegamento) ad uso ricettivo denominati rispettivamente "Torrino" e "Soppalco", posta ai piani terra, primo, e secondo del fabbricato "B". Le due sub-unità risultano così composte:

-App. Torrino: cucina/soggiorno e loggia di ingresso al piano primo (h interna: 2,60 m), due camere, bagno e disimpegno al piano secondo, (h variabile per falda di tetto in pendenza tra 2,60 e 3,50 m); bagno con altezza media di 1,95 m.

-App. Soppalco: cucina/soggiorno al piano terra (h variabile per falda di tetto in pendenza tra 3,50 e 4,20 m), due camere, bagno, disimpegno e soppalco al piano primo (h variabile per falda di tetto in pendenza tra 2,70 e 3,60 m); bagno con altezza media di 2,65 m.

La superficie commerciale pari a 141 mq.

L'accesso all'unità avviene direttamente dal resede esterno (app. Soppalco) o attraverso la scala esterna e la loggia (app. Torrino).

*9) e *10) Fg. 74 P.IIa 57 **sub 13** - A/4 cl. 3 - Vani 4,5 - R.C. € 325,37

Unica unità suddivisa di fatto in due appartamenti (chiusura di porta interna di collegamento) ad uso ricettivo denominati rispettivamente "Caminetto" e "Archi", posta al piano primo del fabbricato "B". Le due sub-unità risultano così composte:

-App. Caminetto: cucina/soggiorno, camera, bagno e loggia, avente altezza utile variabile (falda di tetto in pendenza) tra 2,80 e 3,55 m; bagno con altezza media di 2,30 m.

-App. Archi: cucina/soggiorno, camera, bagno e locale accessorio, avente altezza utile di circa 2,65 m; bagno con altezza media di 2,30 m.

La superficie commerciale pari a 111 mq.

L'accesso all'unità avviene attraverso la scala esterna ed il lungo camminatoio sotto il loggiato a comune.

*11) Fg. 74 P.lla 57 **sub 14** – A/4 cl. 3 – Vani 3,5 - R.C. € 253,06

Appartamento ad uso ricettivo denominato "Olivi" posto al piano terra del fabbricato "C" e composto da cucina/soggiorno, due camere, disimpegno e bagno avente altezza utile variabile (falda di tetto in pendenza) tra 2,40 e 3,30 m. Superficie commerciale pari a 56 mq.

L'accesso all'unità avviene direttamente dall'esterno, attraverso il resede comune.

*12) Fg. 74 P.lla 57 **sub 17** – C/6 cl. 6 – Mq 172 – R.C. € 621,81

Locale ad uso rimessa posto al piano seminterrato del fabbricato "C", suddiviso internamente in tre locali di cui uno inaccessibile (tamponato con pannellature in legno), avente altezza utile di 2,40 m e con accesso da rampa inclinata e/o da scaletta pedonale, entrambe dal resede a comune.

Superficie commerciale pari a 184 mq.

*13) Fg. 74 P.lla 57 **sub 18** – Bene Comune Non Censibile, senza redditi.

Trattasi della piscina e del relativo locale impianti posti all'interno del resede a comune e dotati comunque di autonomo identificativo catastale.

*14) Fg. 74 P.lla 57 **sub 20** – Bene Comune Non Censibile, senza redditi.

Trattasi di scala e porticato di ingresso a comune tra i subb. 7 ed 8.

*15) Fg. 74 P.lla 57 **sub 21** – A/4 cl. 3 – Vani 5,0 - R.C. € 361,52

Appartamento ad uso ricettivo denominato "Fienile" posto al piano terra del

fabbricato "D" e composto da ampia cucina/soggiorno, tre camere, disimpegno

e due bagni, avente altezza utile variabile tra 2,75 e 3,90 m per la zona giorno

(falda di tetto in pendenza), altezza di circa 2,65 m nelle camere, e di circa 2,35

m nei servizi. Superficie commerciale pari a 100 mq.

L'accesso all'unità avviene direttamente dal resede a comune.

*16) Fg. 74 P.lla 57 **sub 22** – C/2 cl. 4 – Mq 55 – R.C. € 102,26

Locale ad uso magazzino posto al piano primo del fabbricato "D", avente

accesso da scala esterna esclusiva e costituito da due ampi locali comunicanti,

uno dei quali dotato di punto cottura/preparazione. Altezza utile variabile

(falda di tetto in pendenza) tra 1,60 e 2,90 m. Superficie commerciale pari a 69

mq. Nel sottotetto adiacente sono stati ricavati (si vedrà nel prosieguo) locali

di comodo risultati non conformi dal punto di vista urbanistico.

*17) Fg. 74 P.lla 57 **sub 24** – C/7 cl. 2 – Mq 110 – R.C. € 210,20

Tettoia a struttura lignea posta all'interno del resede comune e sviluppantesi al

solo piano terra, con altezza media di circa 2,50 m e consistenza di 110 mq.

*18) Fg. 74 P.lla 57 **sub 25** – Bene Comune Non Censibile, senza redditi.

Trattasi del viale alberato di accesso e di tutto il resede circostante i fabbricati.

*19) Fg. 74 P.lla 57 **sub 26** – A/2 cl. 2 – Vani 5,0 - R.C. € 477,72

Appartamento ad uso ricettivo denominato "Granaio" posto al piano terra del

fabbricato "B" e composto da cucina/soggiorno, tre camere, disimpegno, e due

bagni, avente altezza utile di circa tra 2,80 m. Superficie commerciale pari a 76 mq.

L'accesso all'unità avviene attraverso il resede a comune.

*20) Fg. 74 P.lla 57 **sub 27** – C/1 cl. 3 – Mq 150 – R.C. € 960,61

Ristorante del complesso ricettivo posto al piano terra del fabbricato "B" e

composto da n. quattro sale da somministrazione tra loro collegate mediante

ampie arcate in muratura (tipologia: ex stalla), cucina, servizio igienico, parata esterna, ripostiglio/dispensa e loggia. I tre saloni più piccoli hanno altezze di circa 2,60/65 m, mentre il salone più ampio presenta altezza superiore a m 2,80.

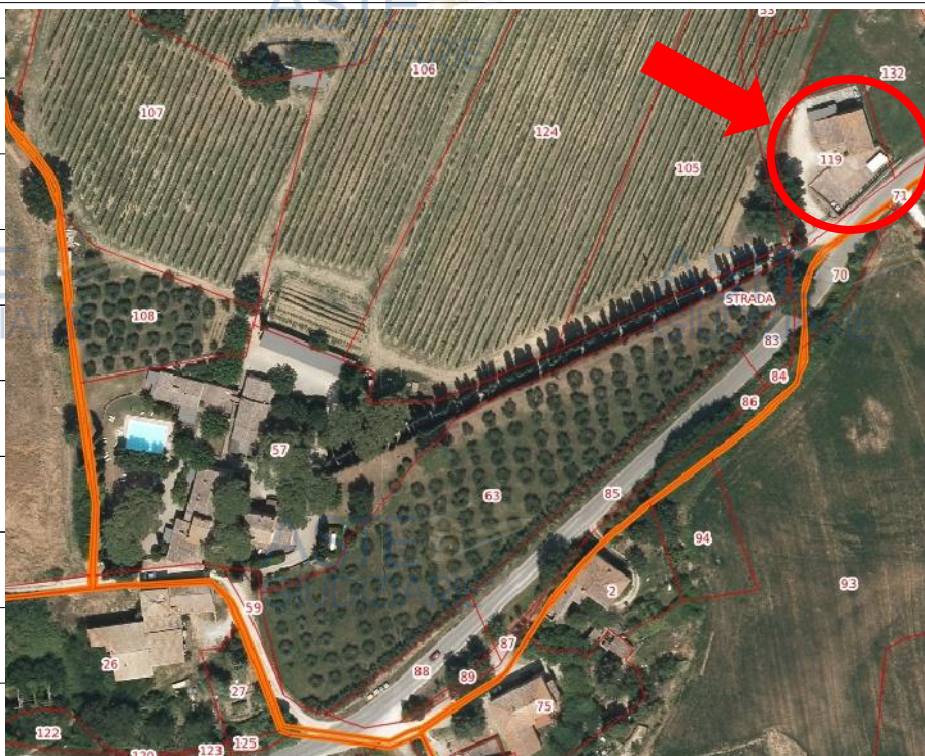
Superficie commerciale di 157 mq

*21) Fg. 74 P.IIa 57 **sub 28** – A/2 cl. 1 – Vani 3,5 - R.C. € 280,18

Appartamento ad uso ricettivo denominato "Pergola" posto al piano terra del fabbricato "C" e composto da cucina/soggiorno, due camere, disimpegno e bagno, avente altezza utile variabile (falda di tetto in pendenza) tra 2,35 e 3,30 m. Superficie commerciale pari a 47 mq.

L'accesso all'unità avviene direttamente dal resede esterno a comune.

-CATASTO FABBRICATI (procedura RGE 34/2024 riunita)



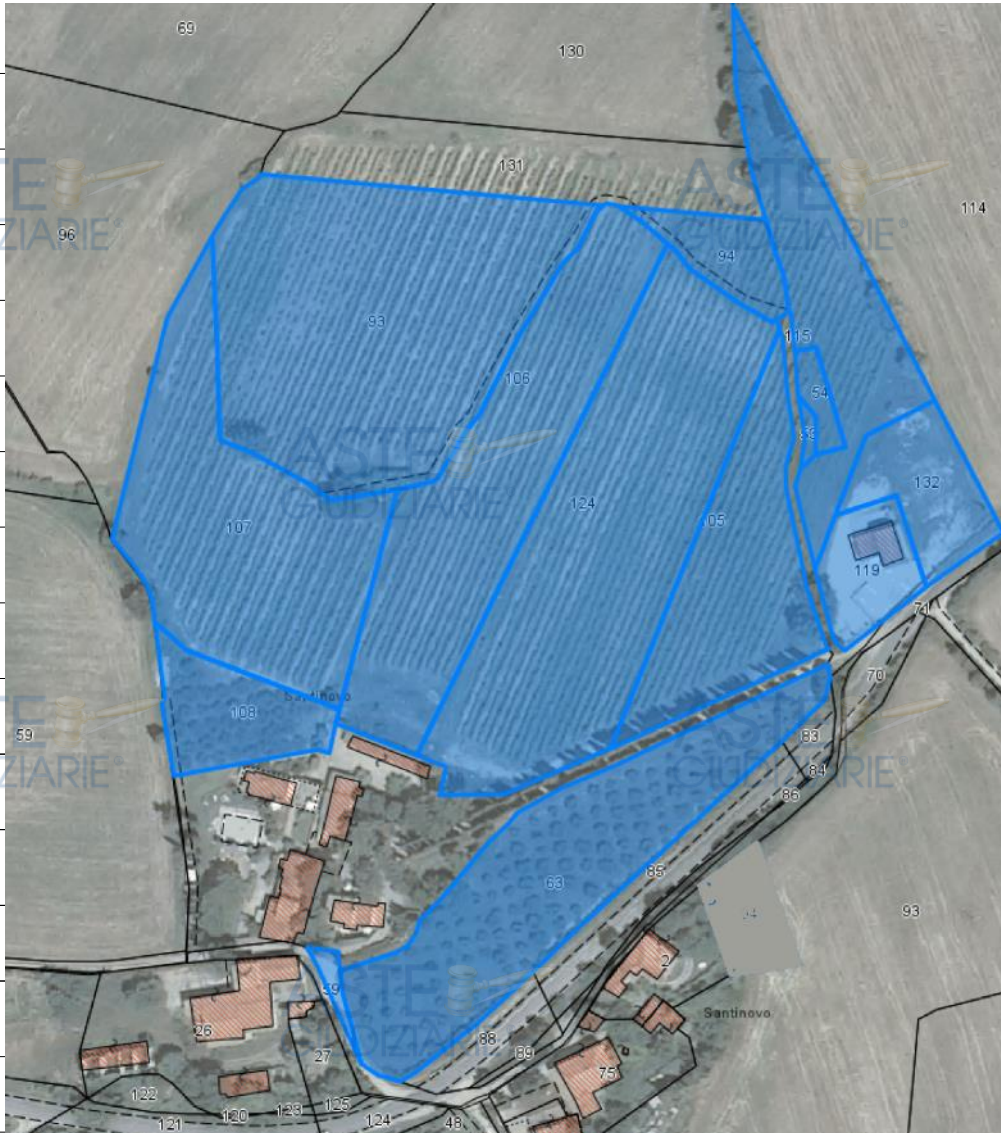
*22) Fg. 74 **P.IIa 119** – C/2 cl. 5 – Mq 193 – R.C. € 418,64

Fabbricato in corpo leggermente distaccato rispetto al nucleo aziendale sopra descritto e costituito da cantina di vinificazione e stoccaggio sviluppatesi ai piani terra e primo e composta da (piano terra) ingresso, cantina di

vinificazione, antibagno e bagno, oltre a corte e resede; da (piano primo)
disimpegno, vinsantaia, vano accessorio e vano adibito a zona degustazione.

Altezze variabili e diversificate in ogni locale. Consistenza commerciale pari
a mq 205, oltre incidenza del terreno di pertinenza.

-CATASTO TERRENI (procedura RGE 34/2024 riunita)



*Fg. 74 P.Ila 53 – Qualità: Incolt. Prod cl. U - HA 00.00.89 – RD 0,01 – RA 0,01

*Fg. 74 P.Ila 54 – Qualità: Vigneto cl. U - HA 00.03.00 – RD 1,94 – RA 1,16

*Fg. 74 P.Ila 59 – Qualità: Incolt. Prod cl. U - HA 00.01.50 – RD 0,01 – RA 0,01

*Fg. 74 P.Ila 63 – Qualità: Uliveto cl. 2 - HA 00.58.20 – RD 13,53 – RA 15,03

*Fg. 74 P.Ila 93 – Qualità: Seminativo cl. 3 - HA 00.92.80 – RD 26,36 – RA 26,36

*Fg. 74 P.IIa 94 – Qualità Vigneto cl. U - HA 00.09.60 – RD 6,20 – RA 3,72

*Fg. 74 P.IIa 105 – Qualità: Vigneto cl. U - HA 00.35.20 – RD 22,72 – RA 13,63

*Fg. 74 P.IIa 106 – Qualità: Vigneto cl. U - HA 00.61.00 – RD 39,38 – RA 22,63

*Fg. 74 P.IIa 107 – Qualità: Uliv. Vignet. cl. 1- HA 00.65.00 – RD 26,86 – RA 21,82

*Fg. 74 P.IIa 108 – Qualità: Uliveto cl. 2 - HA 00.20.00 – RD 4,65 – RA 5,16

*Fg. 74 P.IIa 115 – Qualità: Seminativo cl. 3 - HA 00.34.25 – RD 9,73 – RA 9,73

*Fg. 74 P.IIa 124 – Qualità: Uliv. Vignet. cl. 3- HA 00.83.05 – RD 17,16 – RA 19,30

*Fg. 74 P.IIa 132 – Qualità: Vigneto cl. U - HA 00.15.42 – RD 9,95 – RA 5,97

Relativamente ai terreni, riassumendo, si individuano complessivamente ettari

04.64.49 così effettivamente ripartiti, indipendentemente dalla classificazione

catastale:

Ha 03.20.00 (circa) di vigneto

Ha 00.80.00 (circa) di oliveto (circa 300 piante di cui n. 180 *(n. 130 sulla p.IIa*

63, n. 50 sulla p.IIa 108) ad uso prettamente produttivo e n. 120 ad uso promiscuo

ornamentale/produttivo)

Ha 00.64.00 (circa) di tare

Si allegano alla presente le recenti visure catastali, la mappa dei terreni, le

planimetrie dei fabbricati, e l'elaborato planimetrico. *(Allegato 6)*

Gli identificativi catastali attuali dei beni coincidono o hanno diretta

corrispondenza storica con gli atti di provenienza.

CONFORMITA' CATASTALE

In relazione alla corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto si

precisa:

*Fg. 74 P.lla 57 **sub 3** Planimetria depositata in Catasto con prot. 87605 del

20.06.2007 conforme allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da

rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle

Entrate n. 2/2010. Si segnala la mancata rappresentazione di una finestra.

*Fg. 74 P.lla 57 **sub 5** Planimetria depositata in Catasto con prot. 21932 del

09.06.1995 conforme allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da

rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle

Entrate n. 2/2010.

*Fg. 74 P.lla 57 **sub 6** Planimetria depositata in Catasto con prot. 21932 del

09.06.1995 conforme allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da

rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle

Entrate n. 2/2010.

*Fg. 74 P.lla 57 **sub 7** Planimetria depositata in Catasto con prot. 21932 del

09.06.1995 conforme allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da

rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle

Entrate n. 2/2010.

*Fg. 74 P.lla 57 **sub 8** Planimetria depositata in Catasto con prot. 21932 del

09.06.1995 conforme allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da

rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle

Entrate n. 2/2010.

*Fg. 74 P.lla 57 **sub 9** Planimetria depositata in Catasto con prot. 21932 del

09.06.1995 conforme allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da

rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle

Entrate n. 2/2010.

*Fg. 74 P.lla 57 **sub 12** Planimetria depositata in Catasto con prot. B00776

del 03.05.1996 NON conforme allo stato di fatto per intervenute modifiche. In

particolare, si segnala la presenza di due distinte u.i.u. ottenute mediante

chiusura di porta di collegamento e la mancata rappresentazione di un soppalco.

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 13** Planimetria depositata in Catasto con prot. 21932 del

09.06.1995 NON conforme allo stato di fatto per intervenute modifiche. In

particolare, si segnala la presenza di due distinte u.i.u. ottenute mediante

chiusura di porta di collegamento e la difforme indicazione di alcune

destinazioni interne (accessori in luogo dei vani principali nel frattempo

ricavati) che determina una errata attribuzione della consistenza e, di

conseguente, della rendita.

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 14** Planimetria depositata in Catasto con prot. B00776

del 03.05.1996 conforme allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da

rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle

Entrate n. 2/2010.

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 17** Planimetria depositata in Catasto con prot. B00776

del 03.05.1996 NON conforme allo stato di fatto per intervenute modifiche. In

particolare, si segnalano suddivisioni interne non riportate nella planimetria.

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 21** Planimetria depositata in Catasto con prot. B00776

del 03.05.1996 conforme allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da

rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle

Entrate n. 2/2010.

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 22** Planimetria depositata in Catasto prot. B00776 del

03.05.1996 NON conforme allo stato di fatto per intervenute modifiche. In

particolare, si segnalano opere di ampliamento, con presenza di ulteriori locali

non riportati nella planimetria. Quanto sopra non risulta conforme dal punto di

vista urbanistico.

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 24** Planimetria depositata in Catasto con prot. 19250 del

24.02.2022 conforme allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da

rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle

Entrate n. 2/2010.

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 26** Planimetria depositata in Catasto con prot. 102266

del 07.12.2010 conforme allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da

rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle

Entrate n. 2/2010. Si rilevano alcune discordanze nell'indicazione dell'altezza

utile interna.

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 27** Planimetria depositata in Catasto con prot. 102275

del 07.12.2010 NON conforme allo stato di fatto per intervenute modifiche

(chiusura di loggia originariamente rappresentata aperta).

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 28** Planimetria depositata in Catasto con prot. 102285

del 07.12.2010 conforme allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da

rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle

Entrate n. 2/2010. Si rilevano alcune lievi discordanze nell'indicazione

dell'altezza utile interna.

*Fg. 74 **P.IIa 119** Planimetria depositata in Catasto con prot. 158618 del

15.12.2009 conforme allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da

rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle

Entrate n. 2/2010. Si rilevano alcune lievi discordanze nell'indicazione

dell'altezza utile interna e della posizione di una tramezzatura.

L'intestazione catastale di TUTTI i beni risulta conforme a quanto emerso dalle

trascrizioni e dalle mutazioni di denominazione sociale citate in precedenza.

L'attuale intestazione è: xxxxxxxxxxxx SRL cf 0000000000 – Propr. 1/1

Quanto sopra -come già accennato- viene riportato nel fascicolo catastale

(Allegato 6).

AI QUESITI N. 3 e 6

Dall'esame dei documenti ipotecari si evince che i beni sono oggetto dei seguenti gravami (Allegato 7):

- Pignoramento immobiliare trascritto a Siena in data 13.03.2024 al numero 1705 rp, a favore di xxxxxxxxxxxxxx SRL con sede in Conegliano (TV) (c.f. 05033050260) e contro xxxxxxxxxxxxxx SRL con sede in Poggibonsi (SI) (c.f. 0000000000) interessanti i beni oggetto della procedura RGE 34/2024 riunita in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siena rep. 351 del 08.02.2024. Tale formalità deve intendersi rettificativa del pignoramento di cui al punto che segue.

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 07.03.2024 al numero 1589 rp, a favore di xxxxxxxxxxxxxx SRL con sede in Conegliano (TV) (c.f. 05033050260) e contro xxxxxxxxxxxxxx SRL con sede in Poggibonsi (SI) (c.f. 0000000000) interessanti i beni oggetto della procedura RGE 34/2024 riunita in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siena rep. 351 del 08.02.2024. Tale formalità deve intendersi rettificata per errore materiale dal pignoramento di cui al punto che precede.

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 02.08.2023 al numero 5389 rp, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx SRL con sede in Conegliano (TV) (c.f. 05033050260) e contro xxxxxxxxxxxxxxxx SRL con sede in Poggibonsi (SI) (c.f. 00000000000) interessanti i beni oggetto della procedura RGE 109/2023 portante, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siena rep. 1524 del 02.08.2023.

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 12.02.2020 al numero 808 rp, a favore di xxxxxxxxxxxx SRL con sede in Conegliano (TV) (c.f. 000000000000) e contro xxxxxxxxxxxx nato a Poggibonsi il xxxxxxxxxxxx (cf: XXXXXXXXXXXXX), xxxxxxxxxxxx SRL con sede in Poggibonsi (SI) (c.f. 00000000000), e xxxxxxxxxxxx SRL con sede in Poggibonsi (SI) (c.f. 00000000000) interessanti -tra gli altri- i beni oggetto delle due procedure riunite RGE 109/2023 e 34/2024 in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siena rep. 215/2020 del 30.01.2020.

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.

- Locazione ultraventennale di cui alla trascrizione n. 750 r.p. in data 10.02.2020 relativa a *Contratto di Affitto di Terreno Agricolo* del 15.01.2008 registrato a Poggibonsi il 29 gennaio 2008 al n. 345 Serie 3, variato con *Atto*

- Ipoteca Volontaria iscritta a Siena in data 24.12.2010 al n. 2933 r.p. a favore

di xx s.c. con sede in Monteriggioni (SI) (cf:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. con sede in

Poggibonsi (SI) (c.f. 0000000000) (terzo datore di ipoteca) e

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx SRL con sede in Poggibonsi (SI) (c.f. 0000000000),

a garanzia di apertura di credito della durata di anni 1 e mesi 7 a rogito Notaio

Pescatori di Poggibonsi (SI) rep. n. 64.163 del 22.12.2010, per un importo di €

1.800.000,00 per capitale e complessivi € 3.600.000,00.

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

di diritti.

Totale spese di cancellazione: € 2.755,00.

VINCOLI:

I beni ricadono in area NON sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.

3267/1923, né a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004, né a vincolo monumentale ai sensi della L. 1089/1939 (D. Lgs 42/2004 art. 10 comma 1)

Ai sensi della D.C.R. 12/2000 il nucleo edificato e buona parte dei terreni

ricadono in zona a bassa pericolosità geomorfologica (classe 2), una marginale

parte dei terreni ricade in zona a media pericolosità geomorfologica (classe 3).

Non sono presenti ulteriori vincoli. (Fascicolo vincoli *Allegato 8*)

AI QUESITIN. 4 - 5

NON si rileva la presenza di condominio costituito.

AL QUESITO N. 7

Descrizione dei beni.

Complesso aziendale/ricettivo agrituristico in Comune di Colle di Val d'Elsa,

Loc. Santinovo, lungo la Strada Traversa Monteriggioni/Casole, a circa 7 km

dal capoluogo in direzione sud, costituito da terreni e fabbricati.

In particolare si individua il nucleo edificato ricettivo composto da quattro corpi

di fabbrica, oltre tettoia per parcheggio e rimessaggio, avente accesso dalla

strada pubblica mediante pregevole viale cipressato di circa 150 m. Il tutto

disimpegnato da ampio resede nel quale trova posto una piscina a servizio

dell'attività, oltre a piazzali e passaggi, vari spazi inerbiti, zone pavimentate (ex

aia). In prossimità dell'incrocio tra il suddetto viale alberato e la pubblica

viabilità è posta la cantina aziendale, costituita da un corpo di fabbrica isolato

e recentemente ristrutturato, con ampia corte esclusiva pavimentata (ex aia).

Nell'intorno del complesso sono ubicati i terreni aziendali complessivamente

estesi per circa 4,65 ettari a varia coltura, come già indicato in precedenza.

Nel dettaglio, il complesso ricettivo consta di n. 12 unità abitative indipendenti

per complessivi 36 posti letto, oltre a reception, ristorante, autorimessa interrata

(attualmente non utilizzata e con una porzione parzialmente non accessibile),

una cantina, un locale di deposito, ed una tettoia.

Il tutto in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione, caratterizzato

da scelte progettuali consone alla tipologia edilizia, ampio utilizzo di materiali

e finiture proprie dell'ambiente rustico, soluzioni gradevoli.

Nonostante (lo si percepisce durante la visita agli immobili) la costante e

puntuale manutenzione, necessaria stante la vocazione ricettiva, alcune criticità

sono emerse all'atto del sopralluogo, ed in particolare:

- Coperture: la presenza di alberi (soprattutto di pini marittimi) determina

un consistente accumulo di aghi e foglie sul manto e sui canali di gronda, che necessiterebbero di frequenti interventi di ripulitura. (la foto si riferisce al fabbricato B, visibile dalla scala del fabbricato A)



- Gli stessi pini, di ragguardevoli dimensioni, necessitano di frequenti potature per messa in sicurezza dei rami più esposti al vento.



- Umidità: alcune unità del piano terra soffrono di fisiologici problemi di risalita dell'umidità dal terreno, favorita senz'altro anche dall'utilizzo stagionale, con chiusura dei locali per l'intero periodo invernale.



- Lesioni: alcune unità immobiliari mostrano lesioni sulle murature di

lieve/modesta entità, che, seppur degne di eventuale approfondimento, non sembrano destare preoccupazione all'attualità.



La cantina in corpo distaccato appare, analogamente al resto, in ordinarie condizioni, anche in virtù della più recente ristrutturazione. La dotazione impiantistica verrà dettagliata nel prosieguo.

I terreni appaiono ben condotti ed in buone condizioni agronomiche e di produttività. Si notano alcune fallanze nei vigneti, con necessità di reintegri puntuali.

Confini: Traversa Monteriggioni/Casole, propr. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx da più lati, propr. xxxxxxxxxxxx, e s.s.a.

L'intestazione catastale, come sotto indicata, corrisponde a quanto emerso dall'esame delle trascrizioni e dalle mutazioni di denominazione sociale citate in precedenza: xxxxxxxxxxxxxxxx SRL cf 0000000000 – Propr. 1/1

AI QUESITI N. 10 e 11

Dal punto di vista urbanistico, si segnala che il Comune di Colle di Val d'Elsa è dotato di Regolamento Urbanistico adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 56 del 24.07.2002 ed approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 30 del 18.04.2003. Recentemente, con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 27 del 23.04.2024 ha adottato il Piano Operativo ai sensi dell'Art. 19 della L.R. 65/2014 e s.m.i. con pubblicazione sul B.U.R.T. n° 20 del 15.05.2024.

In attesa dell'approvazione definitiva permane tuttora vigente anche il Regolamento Urbanistico di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n° 30 del 18.04.2003.

Si allega il tutto come *Allegato 9*

Siamo pertanto nel regime transitorio delle "Norme di Salvaguardia"

-Il Regolamento Urbanistico colloca i terreni del complesso tra le zone E (*Aree Agricole Extraurbane*) di cui all'art. 22 delle NTA del RU, Subsistema/ambito D1 (*Sistema della collina agricola produttiva con forte valore paesaggistico*) di cui all'art. 84 delle NTA del RU, UTOE D.1.1 "*Il Crinale di Mensanello*" di cui all'art. 85 delle NTA del RU.

Il nucleo edificato principale è oggetto, inoltre, della schedatura n. S171 delle "*aree di trasformazione, schede normative, ambiti di edifici rurali e case sparse*" cui all'art. 21 ed all'art. 116 delle NTA del RU.

Il fabbricato "cantina" in corpo separato è oggetto, inoltre, della schedatura n.

S173 delle "aree di trasformazione, schede normative, ambiti di edifici rurali e case sparse" cui all'art. 21 ed all'art. 116 delle NTA del RU.

-Il Piano Operativo, nella sua versione attuale "adottato" colloca il complesso nell'UTOE 10 "Pian dell'Olmino, Piana della Maremmana, e Montagnola", Ambito R9, Zona E, con Scheda "SR10.02 – Santinovo Nord" per quanto riguarda il nucleo edificato principale.

Il fabbricato "cantina" in corpo separato è disciplinato dalla categoria di intervento "T3" di cui all'art. 25 delle NTA del PO.

Tutto quanto precede è allegato alla presente sotto la voce "Allegato 9: Estratti del Regolamento Urbanistico e del Piano Operativo".

CONFORMITÀ URBANISTICA: (Allegato 10)

Il complesso, nel suo impianto originario, è sicuramente di remota edificazione: lo stesso è cartografato fin dal Catasto Leopoldino e poi dall'istituzione del Nuovo Catasto Terreni (anni '40) dapprima con il toponimo "Santi Nuovo" e poi con il toponimo attuale "Santinovo".



(Catasto Leopoldino)



(Mappa catasto anni '40)

Fonti storiche collocano la costruzione del complesso "Santinovo" in epoca tardo-medievale.

La conformazione del complesso appare poi mutata nel tempo per la realizzazione di ulteriori edifici e modifiche a quelli preesistenti.

L'accesso agli atti amministrativi promosso al Comune di Colle di Val d'Elsa ha permesso di individuare svariate pratiche edilizie a partire dai primi anni '90.

Nel dettaglio:

*Con Autorizzazione Edilizia n. 13 del 12.02.1992 rilasciata in esito a domanda prot. 13388 del 04.12.1992 (pratica edilizia n. 591/1992) venivano mantenute le coperture di tutti i fabbricati del complesso.

*Con Concessione Edilizia n. 89 del 01.06.1992 rilasciata in esito a domanda

prot. 487 del 16.01.1992 (pratica edilizia n. 8/1992) e successiva Variante ai sensi art. 15 L. 47/85 approvata in data 16.10.1995 in esito a prot. 9676 del

26.07.1995 veniva autorizzata la costruzione della piscina del complesso.

La stessa è stata dichiarata agibile dal Sindaco di Colle di Val d'Elsa con autorizzazione n. 77 del 14.11.1995.

*Con pratica edilizia n. 3/1992 (prot. 53 del 03.01.1992) ai sensi art. 26 L. 47/85 si provvedeva alla realizzazione di interventi per modifiche interne nell'immobile del Fabbricato "B", oggi censito al Fg. 74, p.lla 57 sub 13.

*Si è reperito un articolato Piano di Recupero depositato in Comune con prot. 5684 in data 15.05.1993; lo stesso fa seguito ad un Piano Pluriennale di utilizzazione Aziendale depositato alla Provincia di Siena in data 02.07.1992 prot. 538 esitato con Parere Favorevole di cui alla Delibera n. 1544 del 01.10.1992.

Il Piano di Recupero fu esaminato con parere favorevole dalla Commissione Edilizia e Urbanistica Comunale nella seduta n. 7 del 25.03.1994 (decisione n. 118); fu adottato con Delibera C.C. n. 75 del 30.11.1993 e definitivamente approvato con Delibera C.C. n. 39 del 30.06.1994.

Nel suddetto piano aziendale -parte integrante del P.D.R.- venivano riconosciuti quali "abitazioni civili e magazzini urbani" quanto oggi rappresentato alla particella 57 sub 9, sub 13 e sub 21; rurale tutto il resto.

*Con Autorizzazione Edilizia n. 25/1994 del 16.03.1994 rilasciata in esito a domanda prot. 2506 del 04.03.1994 (pratica edilizia n. 168/1994), si provvedeva all'installazione di serbatoio interrato di GPL nella p.lla 63 del F. 74 ove tuttora è presente.

*Con Concessione Edilizia n. 247/1994 del 30.12.1994 rilasciata in esito a

domanda prot. 5645 del 17.05.1994 (pratica edilizia n. 346/1994), successiva

Variante di cui alla DIA n. 4/1995 (prot. 6983 del 06.05.1995), ed ulteriore

Variante di cui alla DIA n. 55/1996 (prot. 1348 del 26.01.1996) si provvedeva

alla ristrutturazione del Fabbricato "C", oggi identificato con il Fg. 74, p.lla

57 sub 14, e sub 28, e contestuale realizzazione di autorimessa pertinenziale

interrata (per buona parte al di sotto dell'edificio da ristrutturare) di cui al Fg.

74, p.lla 57 sub 17, oltre ad ulteriore ristrutturazione del corpo di fabbrica "D"

di cui alle attuali unità censite nel Fg. 74, p.lla 57 sub 3, sub 21, sub 22.

Nell'occasione venivano riconosciute come "rurali" le porzioni oggi

identificate dai sub 3 e 28, e "civili abitazioni" le porzioni oggi identificate dai

sub 14, 17, 21, 22.

Con prot. 6616 del 03.05.1996 veniva richiesta l'agibilità delle unità oggetto

di intervento, ma tra la documentazione fornita dal Comune non si riscontra il

relativo rilascio.

*Con Concessione Edilizia n. 41/95 del 17.03.1995 rilasciata in esito a

domanda prot. 7431 del 27.06.1994 (pratica edilizia n. 424/1994) si

provvedeva alla ristrutturazione dell'edificio "A", identificato nel Fg. 74, p.lla

57 sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9. Per le unità che precedono si rileva il

Certificato di Abitabilità n. 60/1995 del 17.07.1995 rilasciato dal Sindaco di

Colle di Val d'Elsa.

Lo stato attuale rilevato delle cinque u.i. che precedono risulta conforme a

quanto previsto nel titolo abilitativo suddetto.

*Con DIA n. 3/1995 (prot. 6984 del 26.05.1995 – pratica edilizia n. 325/1995)

è stato realizzato ed installato il cancello di accesso al complesso edilizio,

tuttora in essere e conforme al titolo suddetto.

*Con Concessione Edilizia n. 116/95 del 03.10.1995 rilasciata in esito a domanda prot. 6534 del 18.05.1995 (pratica edilizia n. 333/1995) veniva autorizzata la ristrutturazione dell'edificio "B", oggi identificato nel Fg. 74, p.lla 57 sub 12, sub 13, sub 26, sub 27, intervento successivamente completato con DIA in Variante n. 78/96 di cui al prot. 3731 del 11.03.1996 (pratica edilizia n. 158/1996)

*Con Concessione Edilizia n. 115 del 15.06.2000 rilasciata in esito a domanda prot. 1750 del 04.02.2000 (pratica edilizia n. 71/2000) veniva autorizzato l'ampliamento una tantum dell'immobile (capanno agricolo) in corpo distaccato oggi censito nel Fg. 74 P.lla 119 (all'epoca identificato con la p.lla 55) da destinare ad annesso rurale, con contestuale ristrutturazione della porzione preesistente.

*Con Concessione Edilizia n. 14 del 24.02.2004 rilasciata in esito a domanda prot. 16107 del 14.11.2003 (pratica edilizia n. 382/2003) venivano autorizzate opere di sistemazione esterna dell'immobile in corpo distaccato oggi censito nel Fg. 74 P.lla 119 (capanno agricolo)

*Con procedimento edilizio n. 35/2007 è stato depositato Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale e domanda di autorizzazione allo svolgimento di attività agrituristiche esitati con Parere Favorevole dell'Amministrazione Provinciale di Siena prot. 43281 del 13.03.2007 ed Autorizzazione Comunale all'Esercizio di Attività Agrituristiche n. 54 del 16.04.2008. Si segnala che la suddetta autorizzazione è in ampliamento alla precedente Autorizzazione Agrituristica n. 23 del 17.03.1999

*Con pratica edilizia DIA n. 156/2007 (prot. 5271 del 11.04.2007) è stato realizzato il pozzo per approvvigionamento idrico. Si rileva il preventivo nulla

osta dell'Amministrazione Provinciale di Siena di cui al prot. 133626 del
05.09.2006.

*Con Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 03.06.2003 al n. 76 (pratica
edilizia n. 175/2003) veniva realizzata la tettoia in legno oggi rappresentata
con il Fg. 74 p.lla 57 sub 24. Lo stato attuale rilevato risulta conforme a quanto
previsto nel titolo abilitativo suddetto per quanto riguarda le caratteristiche
plani-volumetriche, mentre il manto di copertura (previsto in canniccio
naturale) è costituito da un tavolato in legno con soprastante guaina
bituminosa, e pertanto in difformità dal titolo.

*Con Attestazione di Conformità in Sanatoria rilasciata in data 16.06.2010 al
n. 37 (pratica edilizia n. 524/2008) si provvedeva ad una ricognizione generale
con contestuale regolarizzazione dello stato di fatto dei vari fabbricati aziendali
agrituristici. In particolare, venivano sanate alcune difformità che affliggevano
i vari corpi di fabbrica (Fg. 74, p.lla 57 sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, sub
12, sub 13, sub 22, sub 26, sub 27, sub 28). Degna di nota la trasformazione
in unità abitativa (sub 28) di una precedente unità a magazzino rurale.

*Con pratica edilizia DIA n. 123/2009 (prot. 7152 del 07.05.2009) (si rileva il
preventivo Nulla Osta del 06.05.2009 da parte del responsabile del servizio
urbanistica) si provvedeva alla ristrutturazione dell'immobile in corpo separato
Fg. 74 P.lla 119 (capanno agricolo) per la creazione di cantina aziendale. Lo
stato attuale rilevato risulta conforme a quanto previsto nel titolo abilitativo
suddetto, ad eccezione della prosecuzione di una tramezzatura al piano primo
per suddivisione del locale vinsantaia.

*Con pratica edilizia CIL N. 330/2014 del 15.05.2014 venivano apportate
modestissime modifiche interne all'immobile Fg. 74 P.lla 57 sub 13

consistenti in tamponatura di porta interna per suddivisione dell'originaria unità in due unità ad uso appartamenti per vacanza. Si rileva il preventivo Nulla Osta del 15.04.2014 da parte del responsabile del servizio urbanistica.

Lo stato attuale rilevato risulta conforme a quanto previsto nel titolo abilitativo suddetto.

*Con pratica edilizia CILA N. 332/2017 del 28.03.2017 venivano apportate modifiche interne all'immobile Fg. 74 P.lla 57 sub 21 per la creazione di un bagno idoneo alla frequentazione da parte di portatori di handicap, opere sostanzialmente consistenti nella realizzazione di porta di accesso di idonee dimensioni ed installazione di sanitari dedicati. Con deposito dello stato finale del 31.03.2017 si dichiarava la conclusione dei lavori.

Si rileva il preventivo Nulla Osta del 22.03.2017 da parte del responsabile del servizio urbanistica. Lo stato attuale rilevato risulta conforme a quanto previsto nel titolo abilitativo suddetto.

Il confronto generale con lo stato dei luoghi mostra una sostanziale corrispondenza ai titoli abilitativi succedutisi negli anni.

Emergono tuttavia alcuni elementi degni di segnalazione. In particolare:

Non appaiono autorizzate tutte le tettoie presenti in adiacenza ai fabbricati ed a servizio delle varie unità ricettive, e non aventi funzione di mere pergole ombreggianti, in quanto dotate di copertura impermeabile continua.





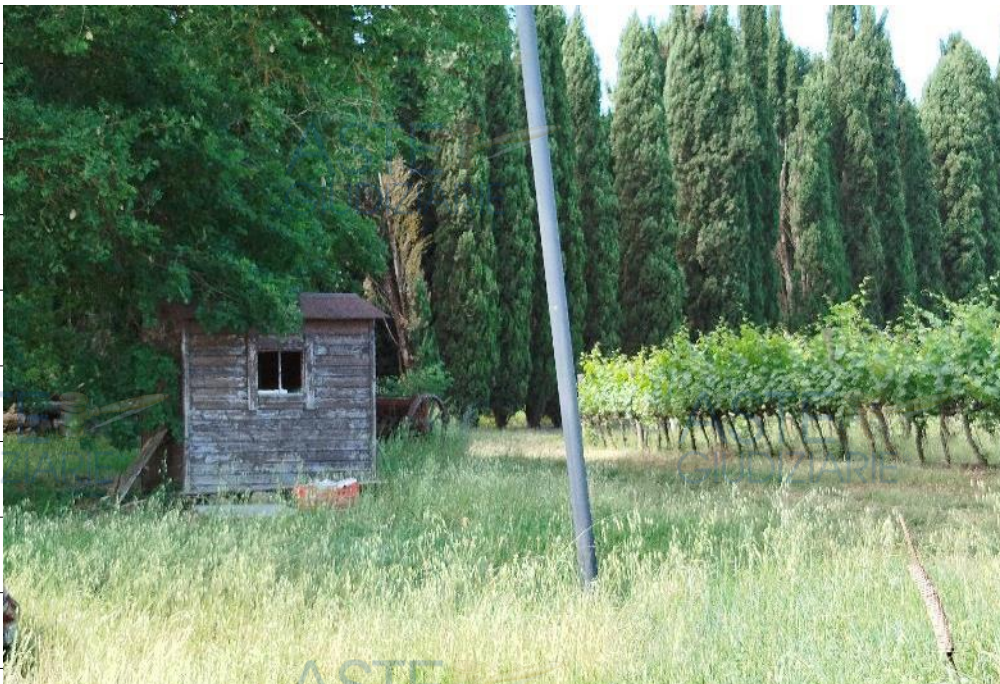
La tettoia per il rimessaggio dei mezzi, seppur autorizzata nella struttura e configurazione planivolumetrica, appare coperta con manto non autorizzato in quanto impermeabile (previsto nel titolo abilitativo: incannicciato).



In prossimità della tettoia che precede è presente una ulteriore tettoia metallica a copertura di una cisterna erogatrice di carburante presumibilmente contenente gasolio.



Nelle adiacenze dei fabbricati, dietro alla piscina, ed in prossimità del viale alberato di accesso sono presenti quattro manufatti del tipo "casetta in legno".

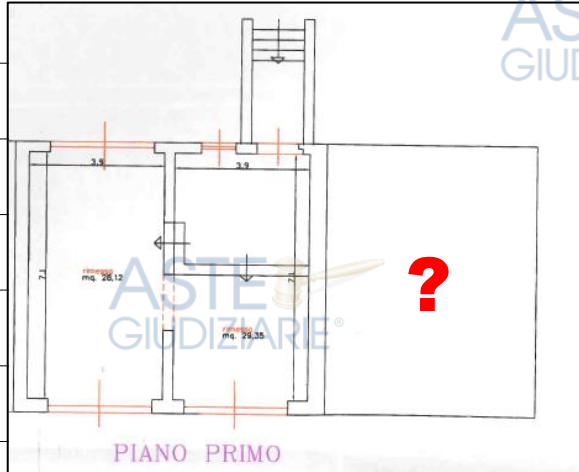




Non risultano mai autorizzate le due aperture sul prospetto nord dell'edificio "D" ed in particolare le finestre corrispondenti alla cantina (sub. 3) ed al locale di deposito (sub 22).



La presenza della finestra superiore ha inoltre generato alcune perplessità, in quanto -in corrispondenza della stessa- non si sarebbe dovuto trovare alcun locale. Verifiche più approfondite all'interno del deposito sub 22 hanno permesso di individuare alcuni locali ricavati nello spazio sottotetto ed utilizzati impropriamente come alloggi di fortuna presumibilmente per il personale dell'azienda, in assenza dei requisiti igienico-sanitari



La "loggia" sul retro del locale ristorante (sub. 27) appare delimitata da infisso vetrato, determinando così una volumetria chiusa, circostanza non prevista nei titoli abilitativi.



Risultano altresì privi delle necessarie autorizzazioni alcuni manufatti (tettoie, capanni, pollai, ecc) individuati a confine tra le particelle 93, 106 e 107 del f. 74, nell'intorno dei quali si nota la presenza di materiali assimilabili a rifiuti.





Interventi necessari per il ripristino della regolarità urbanistica.

*Le tettoie in adiacenza ai vari corpi di fabbrica ed a servizio delle varie unità ricettive dovranno essere rimosse. Trattasi di manufatti in legno a semplice struttura e di medie dimensioni, smontabili con un costo medio di € 400,00/cad., oltre ad € 200,00/cad. per smaltimento dei materiali, inclusa guaina bituminosa di copertura. Importo complessivo per n. 7 tettoie: € 4.200,00.

*La copertura (circa 110 mq) dell'ampia tettoia (sub 24) dovrà essere smontata, lasciando la sola orditura lignea di supporto alla posa della prevista stuoia in incanniccio naturale. Tra smontaggio (necessità di trabattelli mobili di servizio), trasporto e smaltimento, e fornitura con posa del nuovo manto impermeabile si stima un costo di circa 6.000,00 €

*Le quattro cassette in legno dovranno essere smontate e smaltite a discarica, al costo forfetario di € 1.000,00/cad e complessivamente € 4.000,00

*La finestra al piano terra sul prospetto nord dell'edificio "D" potrà essere regolarizzata mediante pratica di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001 così come modificato in seguito all'emanazione del D.L. 69 del 29/05/2024, convertito in L. 105 del 24/07/2024, vigente dal 25/07/2024.

Il rilascio è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa ai sensi dell'art.36 co. 5 del DPR 380/01, "*...in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro.*" All'importo che precede dovranno essere aggiunti i diritti di segreteria, bolli, spese tecniche di redazione pratica edilizia e strutturale. La finestra del piano primo, rispondente verso vani non regolari, dovrà essere tamponata. Ipotizzabile una spesa complessiva (sanzioni, spese tecniche, interventi edili) i € 10.000,00

*I vani ricavati nella volumetria sottotetto dovranno essere smantellati sia nella suddivisione muraria che nell'impiantistica e nelle finiture, oltre alla tamponatura della porta ricavata nella muratura perimetrale del sub 22.

Trattasi di circa 50 mq coperti ai quali viene imputato un costo forfetario di € 150,00/mq per demolizione e ripristino, corrispondenti ad € 7.500,00.

* Il garage seminterrato, stante il vincolo di pertinenzialità di cui alla L. 122/89, deve obbligatoriamente restare fruibile per il rimessaggio dei veicoli, e pertanto non sono ammissibili tramezzature e/o suddivisioni interne, che andranno demolite. Il costo preventivabile ammonterà presumibilmente a circa 4.000,00€

* L'infisso a delimitazione della loggia sul retro del ristorante potrebbe teoricamente anche essere regolarizzato. Tuttavia i costi per le pratiche amministrative sarebbero sicuramente maggiori della rimozione, quantificabile in € 200,00 incluso trasporto a discarica.

*I manufatti posticci posti al di fuori del nucleo aziendale, (tettoie, pollai, ecc) dovranno essere demoliti con ripristino del sedime mediante rimozione di basamenti, fondazioni, getti in calcestruzzo, ecc. Spesa ipotizzabile: € 5.000,00

*Le difformità interne nei locali delle varie unità, ove non rientranti nelle c.d. "tolleranze edilizie", potranno essere regolarizzate mediante deposito di CILA tardiva comportante il contestuale versamento della sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00. Ipotizzando la necessità di predisporre un'unica pratica ricognitiva, l'importo da conteggiare, comprensivo di spese tecniche, diritti di segreteria, aggiornamenti catastali delle varie unità interessate, ecc., può quantificarsi in circa € 4.000,00

Le opere di regolarizzazione e/o ripristino comporteranno una spesa prevista

di C.T. € 45.000,00

AI QUESITI N. 12 - 13 - 14

Tutti i beni risultano occupati dall'Az. Agr. Xxxxxx xxxxx xxxx xxxx. soc. semplice società agricola in forza del contratto d'affitto ultranovennale già citato in precedenza (fa eccezione la sola p.lla 132 del foglio 74, occupata dal medesimo soggetto, ma non ricompresa nel contratto), e trascritto al n. 750 r.p. in data 10.02.2020. Trattasi (si ripete la descrizione già operata in precedenza) di *Contratto di Affitto di Terreno Agricolo* del 15.01.2008 registrato a Poggibonsi il 29 gennaio 2008 al n. 345 Serie 3, variato con *Atto di Modificazione* del 08.05.2008 Registrato a Poggibonsi il 9 maggio 2008 al n. 1.691, serie 3, ed al definitivo *Atto di Modificazione Contratto Affitto Fondi Rustici* del 05.01.2017 Registrato a Poggibonsi il 21 febbraio 2017 al n. 241, serie 3, tutti tra la soc. xxxxxxxxxxxxxxxx srl (originariamente già xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxx xxxxx S.A.S. all'epoca dei contratti del 2008, a sua volta già xxxxxxxxxxxx xxxxx xxxxx S.N.C. all'epoca del contratto del 2017) e la soc. Az. Agr. Xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xx Soc. Semplice Società Agricola" (riportata come xxxxxxxxxxxxxxxx s.s. *Soc. Agricola* nei contratti del 2008 e Az. Agr. xxxxxxxxxxxxxxxx s.s. *Soc. Agricola* nel contratto del 2017).

I titoli che precedono sono stati depositati il 20.01.2020 presso il notaio Domenico Sannino di Poggibonsi con rep 32.316.

Con relazione intermedia del 13.05.2024 il sottoscritto aveva già ritenuto vile il canone di locazione, ai sensi dell'art. 2923 c.c.. Circostanza confermata anche dopo approfondimenti e revisione delle verifiche a suo tempo effettuate in esito alle più recenti osservazioni del conduttore, costituitosi nella presente

procedura.

Lo stato di occupazione del bene determina la presenza all'interno dei fabbricati di tutti gli arredi, attrezzature, mobilia ecc, in cospicua quantità, stante la consistenza del complesso.

Sui terreni circostanti il nucleo edificato (e comunque ricompresi nella procedura) si rileva la presenza di rifiuti di natura edilizia (laterizi, materiali ferrosi, legname, ecc) e di natura agricola (presumibili contenitori di prodotti fitosanitari).



Lungo le capezzagne dei vigneti sono state depositate a terra n. due cisterne da
interramento in materiale plastico



L'autorimessa interrata e la tettoia in corpo distaccato risultano contenere una
cospicua quantità di materiali, molti dei quali assimilabili a rifiuti.



AL QUESITO N. 15

Dal punto di vista impiantistico si segnala quanto appresso:

- Il complesso risulta servito dal pubblico acquedotto ed allacciato alla linea elettrica ordinaria.
- Non è presente la metanizzazione, con tutte le fonti di calore e cottura allacciate a serbatoio interrato di GPL posto a margine del viale alberato di accesso.
- Tutte le caldaie delle unità ricettive risultano indipendenti ad eccezione di quella del sub-appartamento "archi" che risulta a servizio promiscuo con il sottostante ristorante.
- L'impianto fognario è di tipo privato, ma tra la documentazione fornita dal Comune non si sono reperite autorizzazioni allo scarico.

- Le agibilità / abitabilità reperite, già elencate nel paragrafo "conformità urbanistica", sono riferite a:

- sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9 (Certificato di Abitabilità n. 60/1995

del 17.07.1995 rilasciato dal Sindaco di Colle di Val d'Elsa);

- piscina (agibilità del Sindaco di Colle di Val d'Elsa con autorizzazione n. 77 del 14.11.1995);

- sub 14, sub 28, sub 17, sub 3, sub 21, sub 22 (agibilità/abitabilità richiesta con prot. 6616 del 03.05.1996, senza tuttavia averne reperito il rilascio)

- La cantina in corpo separato (oggetto della procedura riunita RGE 34/2024) dispone di impiantistica base per quanto riguarda la dotazione dell'immobile (allacciamento idrico, energia elettrica, senza climatizzazione né estiva, né invernale ad eccezione di una stufa a pellet), mentre è presente una più evoluta impiantistica per la refrigerazione dei tini di vinificazione in acciaio. Trattasi di gruppo frigo posto all'esterno del fabbricato e collegato ai tini mediante tubazioni a vista. La circostanza, già esaminata in sede di primo accesso, consente di escludere la pertinenzialità dell'impianto all'immobile, il quale risulta ad esclusivo servizio dell'attrezzatura di lavorazione, al pari dei tini e delle altre dotazioni "mobili".

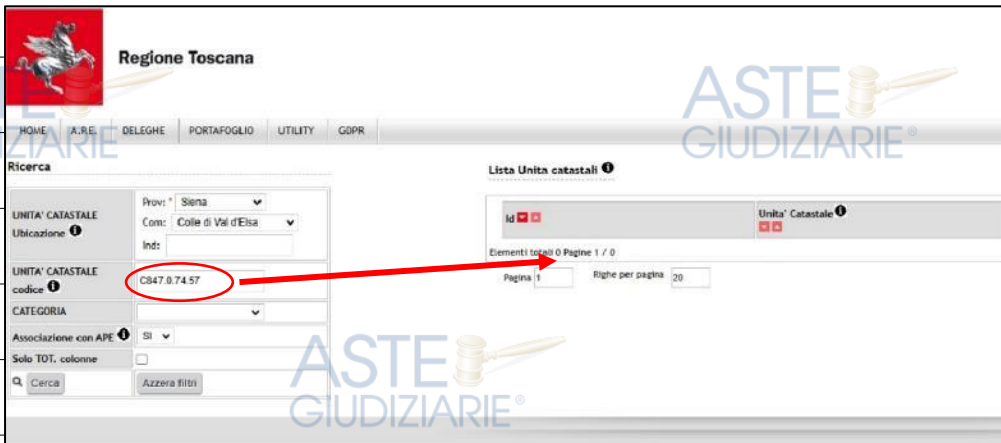
- Il complesso risulta ora in regola (non lo era al momento del primo accesso e della predisposizione della relazione intermedia) con le normative di prevenzione incendi in forza di SCIA antincendio la cui scadenza di validità è fissata al 02.07.2029, come risultante da accesso amministrativo effettuato c/o il Comando Provinciale dei VVFF di Siena.

- Il serbatoio GPL interrato, anch'esso di pertinenza normativa dei VVFF,

risulta in regola fino al 30.10.2028.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Relativamente alla dotazione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE), la ricerca sul portale regionale SIERT non ha individuato alcun documento sul complesso in oggetto, che, con tutta evidenza, ne risulterebbe privo.



Stante il consistente numero delle unità immobiliari e la presenza dei relativi impianti indipendenti, sarebbe necessario procedere alla redazione di n. 12 attestati per unità abitative, n. 1 attestato per unità commerciale (ristorante), lasciando esenti gli immobili a destinazione magazzino.

Si rimette pertanto al G.E. la decisione in merito alla necessità di predisporre o meno i tredici attestati.

AL QUESITO N. 16

Il compendio è costituito da una pluralità di beni astrattamente indipendenti sia dal punto di vista urbanistico che catastale e pertanto potenzialmente alienabili separatamente. Tuttavia, il complesso dei fabbricati ha una profonda commistione di impianti, dotazioni comuni, accessi ed accessori che renderebbe necessaria la creazione di importanti e reciproche servitù, oltre a

svariate opere di separazione impiantistica. Inoltre, la vocazione ricettiva del complesso risulterebbe negativamente penalizzata dalla frammentazione dello stesso.

Per di più, anche i terreni circostanti sono direttamente connessi all'attività ricettiva agrituristica, anche mediante vincoli di pertinenzialità ed indivisibilità derivanti da atti d'obbligo di volta in volta sottoscritti in occasione dell'approvazione dei programmi amministrativi aziendali.

In esito a quanto precede, si ritiene che -salvo diverse necessità della procedura- si debba inevitabilmente procedere alla creazione di un lotto unico comprendente terreni, fabbricati ricettivi, fabbricati produttivi, e di stoccaggio.

AL QUESITO N. 17

A) TERRENI

Relativamente ai terreni, la valutazione avverrà con l'indicazione dei valori ad ettaro 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*) consultabile qui: <https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/banca-dati-valori-fondari-bdvf> , ed adattato allo specifico soggetto di stima in base ad ulteriori informazioni assunte c/o associazioni di categoria operanti sul territorio, per ogni destinazione colturale riscontrata (principalmente vigneto ed oliveto) e già dettagliata in precedenza.

La valutazione media ad ettaro si attesta intorno ad € 40.000,00 per il vigneto, ed € 30.000,00 per l'oliveto.

Nel dettaglio si individuano complessivamente Ha 04.64.49 così ripartiti:

Ha 03.20.00 (circa) di vigneto ad € 40.000,00/ha = € 128.000,00

Ha 00.80.00 (circa) di oliveto ad € 30.000,00/ha = € 24.000,00

Ha 00.64.00 (circa) di tare ad € 2.000,00/ha= C.T. € 1.300,00

Per un valore totale dei terreni di C.T. € 153.000,00

B) FABBRICATI

Il complesso è di sicuro pregio immobiliare, con una proficua vocazione ricettiva di buon livello ed ampie potenzialità.

L'ubicazione nel territorio della Valdelsa, a circa 30 km da Siena, lo colloca in una frequentata area turistica.

L'ambiente isolato, la disponibilità di ampi spazi esterni, il piacevole parco, la presenza della piscina e il ristorante interno consentono alla struttura di ospitare eventi, meeting, matrimoni e turismo di qualità.

Per la determinazione del valore di mercato della componente immobiliare del complesso, si intende effettuare un doppio procedimento di stima: per la parte ricettiva mediante un'indagine analitica dei ricavi e dei costi dell'intera struttura, dalla quale desumere poi il relativo valore di capitalizzazione; per gli immobili ordinari mediante metodo comparativo con immobili aventi analoghe caratteristiche e destinazioni.

1) METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (porz. ricettiva)

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale (il valore di mercato) dividendo il reddito netto che il capitale è idoneo a produrre per un saggio di capitalizzazione.

Tale metodo segue il principio secondo il quale il valore di un bene è direttamente proporzionale alla propria capacità di produrre reddito.

Si utilizzerà lo stesso criterio già adottato nella relazione intermedia per le verifiche sui canoni di locazione.

Sul sito internet dell'attività xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx si sono operate varie simulazioni di prenotazione nei vari periodi dell'anno.

La struttura risulta aperta normalmente da maggio ad ottobre (6 mesi) che corrisponde al periodo massimo di apertura consentito per l'attività agrituristica autorizzata.

Per la tipologia media degli appartamenti si sono riscontrati i seguenti prezzi:

- Maggio: € 90,00/giorno
- Giugno: € 120,00/giorno
- Luglio: € 150,00/giorno
- Agosto: € 150,00/giorno
- Settembre: € 120,00/giorno
- Ottobre: € 90,00/giorno

Per la determinazione dei ricavi lordi si ipotizza una percentuale di occupazione variabile tra il 60% (bassa stagione) ed il 95 % (alta stagione) sui 12 appartamenti (trattasi di 10 unità catastali, due delle quali suddivise) a disposizione.

Nel dettaglio:

- Maggio: percentuale di occupazione media 60%
- Giugno: percentuale di occupazione media 70%
- Luglio: percentuale di occupazione media 95%
- Agosto: percentuale di occupazione media 95%
- Settembre: percentuale di occupazione media 70%
- Ottobre: percentuale di occupazione media 60%

Avremo pertanto:

- Maggio: € 90,00/giorno X 12 unità X 31 gg x 60% = € 20.088,00
- Giugno: € 120,00/giorno X 12 unità X 30 gg x 70% = € 30.240,00
- Luglio: € 150,00/giorno X 12 unità X 31 gg x 95% = € 53.010,00
- Agosto: € 150,00/giorno X 12 unità X 31 gg x 95% = € 53.010,00
- Settembre: € 120,00/giorno X 12 unità X 30 gg x 70% = € 30.240,00
- Ottobre: € 90,00/giorno X 12 unità X 31 gg x 60% = € 20.088,00

Per un totale ipotetico di ricavi nell'intera stagione di € 206.676,00 relativo alle unità ricettive.

Per il ristorante non appare possibile una quantificazione analitica; si ritiene congruo imputare alla ristorazione una percentuale netta del 20% rispetto ai ricavi delle camere e pertanto: € 206.676,00 X 20% = € 41.335,20.

Analogamente, anche per resede e piscina non appare possibile una quantificazione analitica. Visto l'utilizzo degli immobili e degli spazi aperti anche per cerimonie e meeting (*circostanza pubblicizzata sul portale web della struttura, sezione "eventi"*) si ritiene congruo imputare alla redditività degli spazi esterni una percentuale netta del 10% rispetto ai ricavi delle camere e pertanto: € 206.676,00 X 10% = € 20.667,60.

I ricavi complessivi lordi sono stimabili in € 206.676,00 + € 41.335,20 + € 20.667,60 = € 268.678,80.

Il Reddito Netto delle strutture ricettive, così come riconosciuto dagli standard USALI ⁽¹⁾ (*Uniform System of Accounts for the Lodging Industry*) con la sigla NOI (*Net Operating Income*) è determinato mediante sottrazione dal fatturato totale dei costi di gestione diretti e indiretti, costi comuni/generali, eventuali costi di gestione di terzi (non nel caso in esame) e ricavi e costi non operativi

(1) standard di rilevazione contabile alberghiero utilizzati a livello internazionale nell'industria alberghiera

come ad esempio i costi fissi di assicurazioni o imposte sulla proprietà.

Al Reddito Netto (NOI) viene poi sottratta una percentuale (quantificabile in

un -3% medio) di accantonamento per sostituzione arredi e attrezzature

(FFF&E: *Furniture, Fixtures, Finishes & Equipment*), per l'ottenimento del

Reddito Netto Aggiustato ANOI (*Adjusted Net Operating Income*), che sarà il

valore da capitalizzare per la valutazione commerciale del bene.

Nelle strutture ricettive in condizioni di NORMALE attività commerciale, e di

NORMALE gestione professionale e specializzata, (come viene

ipoteticamente collocata quella in oggetto) il margine operativo lordo è

quantificabile in un 30% dei ricavi complessivi lordi e pertanto: € 268.678,80

X 30% = € 80.603,64.

Il Reddito Netto (NOI) è quantificabile in un 25% dei ricavi complessivi lordi

e pertanto: € 268.678,80 X 25% = € 67.169,70.

Il Reddito Netto Aggiustato (ANOI) è quantificabile in un 22% dei ricavi

complessivi lordi e pertanto: € 268.678,80 X 22% = € 59.109,34, che costituirà

il valore da capitalizzare.

Ricerche di mercato relative alla redditività di complessi ricettivi con elementi

di affinità rispetto all'attuale soggetto di stima hanno indicato quale saggio

medio di capitalizzazione un valore compreso tra il 5,50% ed il 6,00%.

Il raffronto con pubblicazioni di tipo tabellare (vedasi tabella OMI a seguire)

tende a confermare il saggio sopra indicato; in particolare, a fronte di un canone

(MIN) di locazione annuo di € 38,40/mq/annuo (€ 3,20/mq/mese X 12 mesi),

il relativo valore a mq viene indicato in € 670,00, con un saggio -quindi- di:

$38,40 : 670,00 = 5,731\%$; analogamente, con riferimento ai valori massimi, a

fronte di un canone (MAX) di locazione annuo di € 56,40/mq/annuo (€

4,70/mq/mese X 12 mesi), il relativo valore a mq viene indicato in € 950,00,
 con un saggio -quindi- di: $56,40 : 950,00 = 5,936\%$. Adottando il valore medio
 avremo un saggio di capitalizzazione pari a: $(5,731 + 5,936) : 2 = 5,83\%$


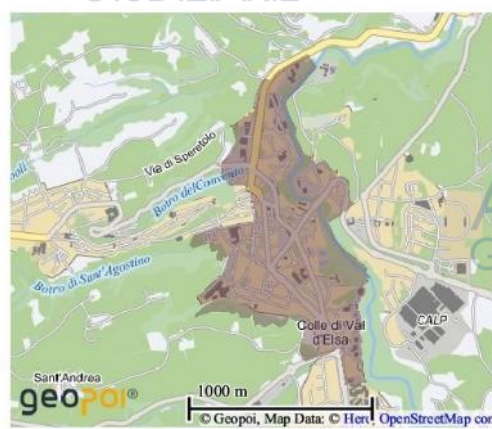
Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG

agenzia entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I
 Provincia: SIENA
 Comune: COLLE DI VAL D ELSA
 Fascia/zona:
 Codice zona: B2
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	Normale	670	950	L	3,2	4,7	L
Magazzini	Normale	245	350	L	1,1	1,7	L
Negozi	Normale	86	1250	L	1,1	5,9	L
Pensioni e assimilati	Normale	670	950	L	3,2	4,7	L

Stampa

Legenda

Capitalizzando pertanto il ricavo netto sopra quantificato (ANOI) al saggio che precede avremo un valore di € 59.109,34: $5,83\% = € 1.013.882,26$ che rappresenta il più probabile valore di mercato della parte ricettiva del complesso immobiliare, stimata con metodo di capitalizzazione.

Nel valore che precede sono da intendersi ricompresi i beni comuni, gli accessori, gli spazi esterni, ricreativi, ecc., e tutte le dotazioni utili e finalizzate all'attività ricettiva. In particolare, si intendono ricompresi:

- La reception Fg. 74 P.Ila 57 sub 5 (seppur censita come magazzino), in quanto utilizzata ai fini ricettivi.
- La piscina ed il relativo locale impianti Fg. 74 P.Ila 57 sub 18.

- La tettoia lignea Fig. 74 P.IIa 57 sub 24 a margine del resede comune, in quanto utilizzata come parcheggio per gli ospiti e quindi annessa al ricettivo.

- Il resede ed il viale alberato Fig. 74 P.IIa 57 sub 25 in quanto pertinenze esterne del ricettivo.

- Il ristorante Fig. 74 P.IIa 57 sub 27 già ricompreso nella stima per capitalizzazione tra gli immobili a vocazione ricettiva.

All'importo che precede andrà aggiunto il valore degli altri beni non ricettivi (cantina nel centro aziendale, cantina in corpo distaccato, magazzini, autorimessa, ecc) che verrà determinato con metodo comparativo al punto che segue, oltre al valore dei terreni già quantificato.

2) METODO COMPARATIVO (immobili non ricettivi)

Saranno oggetto di stima comparativa gli immobili non a destinazione ricettiva ed in particolare:

*Fig. 74 P.IIa 57 **sub 3** – C/2 cl. 7 – Mq 47 – R.C. € 140,79

Cantina al piano seminterrato del fabbricato "D". Superficie commerciale pari a 49 mq.

*Fig. 74 P.IIa 57 **sub 17** – C/6 cl. 6 – Mq 172 – R.C. € 621,81

Locale ad uso rimessa posto al piano seminterrato del fabbricato "C". Superficie commerciale pari a 184 mq.

*Fig. 74 P.IIa 57 **sub 22** – C/2 cl. 4 – Mq 55 – R.C. € 102,26

Locale ad uso magazzino posto al piano primo del fabbricato "D". Superficie commerciale pari a 69 mq.

*Fig. 74 **P.IIa 119** – C/2 cl. 5 – Mq 193 – R.C. € 418,64

Cantina di vinificazione in corpo separato. Consistenza commerciale pari a mq 205.

Le due cantine verranno equiparate ad immobili produttivi (laboratori), mentre i locali di stoccaggio e rimessaggio verranno equiparati a magazzini, e quindi con una valutazione del 50% rispetto ai laboratori.

Per il reperimento di immobili simili (c.d. "comparabili") posti nelle vicinanze (e/o in zone limitrofe) ed aventi analoghe caratteristiche e tipologia, è stata eseguita una indagine di mercato tra agenzie locali, anche attraverso l'utilizzo di canali telematici.

Nella zona, di aperta campagna, si riscontra scarsa presenza di immobili in vendita; i pochi reperiti sono spesso offerti in regime di asta giudiziaria, e pertanto con prezzi di richiesta già ampiamente abbattuti.

In particolare (per la categoria "**LABORATORI**):

1) Fondo di 82 mq nella periferia di Colle di Val d'Elsa promosso in vendita dall'Agenzia Immobiliare xxxxxxx di Colle di Val d'Elsa al prezzo di € 70.000,00 (prezzo/mq richiesto € 853,66)

2) Fondo di 46 mq nella periferia di Colle di Val d'Elsa promosso in vendita dall'Agenzia Immobiliare xxxxxxx di Colle di Val d'Elsa al prezzo di € 45.000,00 (prezzo/mq richiesto € 978,26)

3) Laboratorio mq 350 in loc. Gracciano, promosso in vendita dall'Agenzia Immobiliare xxxxxxxxxxxxxxxx Siena al prezzo di € 220.000,00 (prezzo/mq richiesto € 628,57)

Quanto sopra viene sintetizzato nella tabella riepilogativa come di seguito:

	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Comparabile 3</i>
Prezzo Richiesto	€ 70.000,00	€ 45.000,00	€ 220.000,00
Sup. Comm.	82 mq	46 mq	350 mq
Tipologia	Fondo	Fondo	Capannone

Naturalmente, 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 potrà avvenire all'interno di una riduzione di circa il 15% del prezzo inizialmente richiesto.

Applicando tale riduzione (-15%) otterremo pertanto un valore a metro quadrato di:

- € 725,61/mq per il comparabile 1,
- € 831,52/mq per il comparabile 2,
- € 534,29/mq per il comparabile 3,

Il prezzo medio così ottenuto $[(€ 725,61 + 831,52 + 534,29) / 3]$ è pari a CT € 700,00/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).

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: COLLE DI VAL D ELSA

Fascia/zona: Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: R3^{OLA}

Microzona: 1

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	475	670		1,5	2,2	L

I dati rilevati al primo semestre 2024 (ultimi disponibili) riportano un valore compreso tra (min.) € 475,00/mq e (max.) € 670,00/mq per i laboratori in zona agricola intorno a Colle di Val d'Elsa.

Tali valori risultano leggermente inferiori a quelli stimati con metodo comparativo: c'è da segnalare, tuttavia, che gli immobili oggetto di perizia, per consistenza ridotta e tipologia costruttiva, risultano senz'altro di un livello superiore rispetto ai comparabili assunti.

La circostanza avvalorata l'attendibilità della stima sopra esposta.

Avremo pertanto:

- **CANTINA** Fg. 74 P.lla 57 **sub 3:** mq 49 x € 700,00/mq = € 34.300,00

- **CANTINA** Fg. 74 **P.lla 119:** mq 205 x € 700,00/mq = € 143.500,00

E complessivamente € 177.800,00

Come già accennato, gli immobili destinati a deposito e rimessaggio verranno valutati al 50% rispetto ai laboratori di cui sopra e pertanto: € 700,00 /mq X 50% = € 350,00

Ancora una volta, 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 2024 (ultimi disponibili) riportano un valore compreso tra (min.) € 255,00/mq e (max.) € 370,00/mq per i magazzini in zona agricola intorno a Colle di Val d'Elsa.

Tali valori risultano in linea con quello stimato di € 350,00/mq, circostanza che avvalorata l'attendibilità della stima sopra esposta.

(segue tabella OMI)

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: COLLE DI VAL D ELSA

Fascia/zona: Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: R3

Microzona: 1

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	255	370	L	1,2	1,7	L

Avremo pertanto:

- **RIMESSA** Fg. 74 P.IIa 57 **sub 17:** mq 184 x € 350,00/mq = € 64.400,00

- **DEPOSITO** Fg. 74 P.IIa 57 **sub 22:** mq 69 x € 350,00/mq = € 24.150,00

E complessivamente € 88.550,00

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato dell'intero complesso sarà così determinato:

- Valore terreni agricoli già stimato in € 153.000,00

- Valore Immobili ricettivi già stimato in € 1.013.882,26

- Valore Immobili a destinazione Cantina già stimato in € 177.800,00

- Valore Immobili a destinazione Rimessa già stimato in € 88.550,00

E complessivamente € 1.433.232,26

Il tutto al netto delle decurtazioni per regolarizzazioni e ripristini di natura

urbanistico-edilizia precedentemente già quantificate in € 45.000,00.

In relazione alla ruralità dei beni, ci si riporta a quanto di volta in volta citato nell'esame dei vari titoli abilitativi, confermando che la maggior parte delle unità del complesso risultano rurali dal punto di vista urbanistico. Ai fini della valutazione non si ritiene di dover apportare adeguamenti in quanto il compendio, se alienato in lotto unico unitamente ai terreni agricoli di pertinenza, potrà mantenere la vocazione agrituristica senza necessità di deruralizzazione.

Dovrà infine applicarsi al valore sopra determinato una riduzione forfaiaria per l'assenza di garanzia per vizi occulti, ed altre inferiori garanzie civilistiche proprie delle vendite giudiziarie. Stanti le svariate difformità riscontrate anche dal punto di vista edilizio, in virtù della necessità di dover procedere a ripristini e pratiche amministrative di regolarizzazione, con conseguente incertezza di tempi e risultati da conseguire, si ritiene corretto applicare una decurtazione superiore rispetto al -15% adottato di prassi, e quantificata pertanto in un -20%.

Applicando quanto sopra avremo:

LOTTO UNICO : € 1.433.232,26 - € 45.000,00 -20% = C.T. €

1.110.000,00 (ripetonsi Euro unmilione centodiecimila/00)

AI QUESITI N. 18 - 19 - 20

Non pertinenti.

AL QUESITO N. 21

Si procede alla descrizione riepilogativa.

Complesso aziendale/ricettivo agrituristico in Comune di Colle di Val d'Elsa,

Loc. Santinovo, lungo la Strada Traversa Monteriggioni/Casole, a circa 7 km dal capoluogo in direzione sud, costituito da terreni e fabbricati.

In particolare si individua il nucleo edificato ricettivo composto da quattro corpi di fabbrica, oltre tettoia per parcheggio e rimessaggio, avente accesso dalla strada pubblica mediante pregevole viale cipressato di circa 150 m. Il tutto disimpegnato da ampio resede nel quale trova posto una piscina a servizio dell'attività, oltre a piazzali e passaggi, vari spazi inerbiti, zone pavimentate (ex aia). In prossimità dell'incrocio tra il suddetto viale alberato e la pubblica viabilità è posta la cantina aziendale, costituita da un corpo di fabbrica isolato e recentemente ristrutturato, con ampia corte esclusiva pavimentata (ex aia).

Nell'intorno del complesso sono ubicati i terreni aziendali complessivamente estesi per circa 4,65 ettari a varia coltura.

Nel dettaglio, il complesso ricettivo consta di n. 12 unità abitative indipendenti per complessivi 36 posti letto, oltre a reception, ristorante, autorimessa interrata (attualmente non utilizzata e con una porzione parzialmente non accessibile), una cantina, un locale di deposito, ed una tettoia.

Il tutto in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione, caratterizzato da scelte progettuali consone alla tipologia edilizia, ampio utilizzo di materiali e finiture proprie dell'ambiente rustico, soluzioni gradevoli.

Buona parte delle unità risulta rurale dal punto di vista urbanistico.

Si rendono necessarie opere di regolarizzazione e/o ripristino in esito ad accertate difformità edilizie.

Il complesso risulta servito dal pubblico acquedotto ed allacciato alla linea elettrica ordinaria.

Non è presente la metanizzazione, con tutte le fonti di calore e cottura allacciate

a serbatoio interrato di GPL posto a margine del viale alberato di accesso.

Tutte le caldaie delle unità ricettive risultano indipendenti ad eccezione di quella del sub-appartamento "archi" che risulta a servizio promiscuo con il sottostante ristorante.

L'impianto fognario è di tipo privato, ma tra la documentazione fornita dal Comune non si sono reperite autorizzazioni allo scarico.

-Le agibilità / abitabilità reperite, sono riferite a:

- sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9 (Certificato di Abitabilità n. 60/1995 del 17.07.1995 rilasciato dal Sindaco di Colle di Val d'Elsa);

- alla piscina (agibilità del Sindaco di Colle di Val d'Elsa con autorizzazione n. 77 del 14.11.1995);

- sub 14, sub 28, sub 17, sub 3, sub 21, sub 22 (agibilità/abitabilità richiesta con prot. 6616 del 03.05.1996, senza tuttavia averne reperito il rilascio)

La cantina in corpo separato (oggetto della procedura riunita RGE 34/2024) dispone di impiantistica base per quanto riguarda la dotazione dell'immobile (allacciamento idrico, energia elettrica, senza climatizzazione né estiva, né invernale ad eccezione di una stufa a pellet).

Il complesso risulta in regola con le normative di prevenzione incendi in forza di SCIA antincendio la cui scadenza di validità è fissata al 02.07.2029

Il serbatoio GPL interrato risulta in regola con la normativa antincendio fino alla scadenza del 30.10.2028.

I beni costituenti il complesso sono così individuati:

-CATASTO FABBRICATI

*Fg. 74 P.Ila 57 **sub 3** – C/2 cl. 7 – Mq 47 – R.C. € 140,79

Cantina al piano seminterrato del fabbricato "D", costituita da locale atto alla conservazione del vino imbottigliato ed al confezionamento delle bottiglie in cartoni multipli, avente altezza utile di circa 3,25 m ed accesso diretto dal resede a comune. Superficie commerciale pari a 49 mq.

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 5** – C/2 cl. 6 – Mq 31 - R.C. € 78,45

Locale al piano terra utilizzato come reception della struttura ricettiva ed inserito nel fabbricato "A", avente altezza interna di circa 2,95 m. Sono compresi nell'unità immobiliare catastale due locali sottoscala non contigui al vano principale. Si segnala, all'interno del locale principale, la presenza di un tino da vino in muratura circolare di mattoni. Superficie commerciale pari a mq 52 (comprensiva dell'ingombro del suddetto tino, la cui consistenza appare, allo stato attuale, scarsamente utilizzabile)

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 6** – A/4 cl. 2 – Vani 2,5 – R.C. € 154,94

Appartamento ad uso ricettivo denominato "stalla" posto al piano terra del fabbricato "A" e composto da cucina/soggiorno, camera e bagno avente altezza utile di circa 2,70 m nella zona giorno e di 2,60/65 m nella zona notte, con bagno ad h 2,40. Superficie commerciale pari a 54 mq.

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 7** – A/4 cl. 2 – Vani 2,5 - R.C. € 154,94

Appartamento ad uso ricettivo denominato "Loggiatino 1" posto al piano primo del fabbricato "A" e composto da cucina/soggiorno, camera e bagno avente altezza utile di circa 2,95 m. Superficie commerciale pari a 37 mq.

L'accesso all'unità avviene attraverso un ampio ingresso con camino in muratura ed a comune con la successiva unità (sub 8)

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 8** – A/4 cl. 2 – Vani 2,5 - R.C. € 154,94

Appartamento ad uso ricettivo denominato "Loggiatino 2" posto al piano

primo del fabbricato "A" e composto da cucina/soggiorno, camera e bagno
avente altezza utile variabile (falda di tetto in pendenza) tra 2,20 e 3,10 m.

Superficie commerciale pari a 45 mq.

L'accesso all'unità avviene attraverso un ampio ingresso con camino in
muratura ed a comune con la precedente unità (sub 7)

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 9** – A/4 cl. 2 – Vani 3,5 - R.C. € 216,91

Appartamento ad uso ricettivo denominato "Belvedere" posto al piano secondo
del fabbricato "A" e composto da cucina/soggiorno, due camere, disimpegno,
bagno e loggia, avente altezza utile variabile (falda di tetto in pendenza) tra
2,70 e 3,70 m. Superficie commerciale pari a 45 mq.

L'accesso all'unità avviene attraverso scala esterna esclusiva.

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 12** – A/4 cl. 3 – Vani 6,5 - R.C. € 469,98

Unità suddivisa in due appartamenti (chiusura di porta interna di collegamento)
ad uso ricettivo denominati rispettivamente "Torrino" e "Soppalco", posta ai
piani terra, primo, e secondo del fabbricato "B". Le due sub-unità risultano
così composte:

-App. Torrino: cucina/soggiorno e loggia di ingresso al piano primo (h interna:
2,60 m), due camere, bagno e disimpegno al piano secondo, (h variabile per
falda di tetto in pendenza tra 2,60 e 3,50 m); bagno con altezza media di 1,95
m.

-App. Soppalco: cucina/soggiorno al piano terra (h variabile per falda di tetto
in pendenza tra 3,50 e 4,20 m), due camere, bagno, disimpegno e soppalco al
piano primo (h variabile per falda di tetto in pendenza tra 2,70 e 3,60 m); bagno
con altezza media di 2,65 m.

La superficie commerciale pari a 141 mq.

L'accesso all'unità avviene direttamente dal resede esterno (app. Soppalco) o attraverso scala esterna e la loggia (app. Torrino).

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 13** – A/4 cl. 3 – Vani 4,5 - R.C. € 325,37

Unità suddivisa in due appartamenti (chiusura di porta interna di collegamento) ad uso ricettivo denominati rispettivamente "Caminetto" e "Archi", posta al piano primo del fabbricato "B". Le due sub-unità risultano così composte:

-App. Caminetto: cucina/soggiorno, camera, bagno e loggia, avente altezza utile variabile (falda di tetto in pendenza) tra 2,80 e 3,55 m; bagno con altezza media di 2,30 m.

-App. Archi: cucina/soggiorno, camera, bagno e locale accessorio, avente altezza utile di circa 2,65 m; bagno con altezza media di 2,30 m.

La superficie commerciale pari a 111 mq.

L'accesso all'unità avviene attraverso scala esterna ed il lungo camminatoio sotto il loggiato a comune.

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 14** – A/4 cl. 3 – Vani 3,5 - R.C. € 253,06

Appartamento ad uso ricettivo denominato "Olivi" posto al piano terra del fabbricato "C" e composto da cucina/soggiorno, due camere, disimpegno e bagno avente altezza utile variabile (falda di tetto in pendenza) tra 2,40 e 3,30 m. Superficie commerciale pari a 56 mq.

L'accesso all'unità avviene direttamente dall'esterno, attraverso il resede comune.

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 17** – C/6 cl. 6 – Mq 172 – R.C. € 621,81

Locale ad uso rimessa posto al piano seminterrato del fabbricato "C", suddiviso internamente in tre locali di cui uno inaccessibile (tamponato con pannellature in legno), avente altezza utile di 2,40 m e con accesso da rampa

inclinata e/o da scaletta pedonale, entrambe dal resede a comune.

Superficie commerciale pari a 184 mq.

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 18** – Bene Comune Non Censibile, senza redditi.

Trattasi della piscina e del relativo locale impianti posti all'interno del resede a comune e dotati comunque di autonomo identificativo catastale.

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 20** – Bene Comune Non Censibile, senza redditi.

Trattasi di scala e porticato di ingresso c comune tra i subb. 7 ed 8.

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 21** – A/4 cl. 3 – Vani 5,0 - R.C. € 361,52

Appartamento ad uso ricettivo denominato "Fienile" posto al piano terra del fabbricato "D" e composto da ampia cucina/soggiorno, tre camere, disimpegno e due bagni, avente altezza utile variabile tra 2,75 e 3,90 m per la zona giorno (falda di tetto in pendenza), altezza di circa 2,65 m nelle camere, e di circa 2,35 m nei servizi. Superficie commerciale pari a 100 mq.

L'accesso all'unità avviene direttamente dal resede a comune.

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 22** – C/2 cl. 4 – Mq 55 – R.C. € 102,26

Locale ad uso magazzino posto al piano primo del fabbricato "D", avente accesso da scala esterna esclusiva e costituito da due ampi locali comunicanti, uno dei quali dotato di punto cottura/preparazione. Altezza utile variabile (falda di tetto in pendenza) tra 1,60 e 2,90 m. Superficie commerciale pari a 69 mq.

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 24** – C/7 cl. 2 – Mq 110 – R.C. € 210,20

Tettoia a struttura lignea posta all'interno del resede comune e sviluppantesi al solo piano terra, con altezza media di circa 2,50 m e consistenza di 110 mq.

*Fg. 74 P.IIa 57 **sub 25** – Bene Comune Non Censibile, senza redditi.

Trattasi del viale alberato di accesso e di tutto il resede circostante i fabbricati.

*Fig. 74 P.IIa 57 **sub 26** - A/2 cl. 2 - Vani 5,0 - R.C. € 477,72

Appartamento ad uso ricettivo denominato "Granaio" posto al piano terra del fabbricato "B" e composto da cucina/soggiorno, tre camere, disimpegno, e due bagni, avente altezza utile di circa tra 2,80 m. Superficie commerciale pari a 76 mq.

L'accesso all'unità avviene attraverso il resede a comune.

*Fig. 74 P.IIa 57 **sub 27** - C/1 cl. 3 - Mq 150 - R.C. € 960,61

Ristorante del complesso ricettivo posto al piano terra del fabbricato "B" e composto da n. quattro sale da somministrazione tra loro collegate mediante ampie arcate in muratura (tipologia: ex stalla), cucina, servizio igienico, parata esterna, ripostiglio/dispensa e loggia. I tre saloni più piccoli hanno altezze di circa 2,60/65 m, mentre il salone più ampio presenta altezza superiore a m 2,80.

Superficie commerciale di 157 mq

*Fig. 74 P.IIa 57 **sub 28** - A/2 cl. 1 - Vani 3,5 - R.C. € 280,18

Appartamento ad uso ricettivo denominato "Pergola" posto al piano terra del fabbricato "C" e composto da cucina/soggiorno, due camere, disimpegno e bagno, avente altezza utile variabile (falda di tetto in pendenza) tra 2,35 e 3,30 m. Superficie commerciale pari a 47 mq.

L'accesso all'unità avviene direttamente dal resede esterno a comune.

*Fig. 74 **P.IIa 119** - C/2 cl. 5 - Mq 193 - R.C. € 418,64

Fabbricato in corpo leggermente distaccato rispetto al nucleo aziendale sopra descritto e costituito da cantina di vinificazione e stoccaggio sviluppatasi ai piani terra e primo e composta da (piano terra) ingresso, cantina di vinificazione, antibagno e bagno, oltre a corte e resede; da (piano primo) disimpegno, vinsantaia, vano accessorio e vano adibito a zona degustazione.

Altezze variabili e diversificate in ogni locale. Consistenza commerciale pari a mq 205, oltre incidenza del terreno di pertinenza.

-CATASTO TERRENI

*Fg. 74 P.IIa 53 – Qualità: Incolt. Prod cl. U - HA 00.00.89 – RD 0,01 – RA 0,01

*Fg. 74 P.IIa 54 – Qualità: Vigneto cl. U - HA 00.03.00 – RD 1,94 – RA 1,16

*Fg. 74 P.IIa 59 – Qualità: Incolt. Prod cl. U - HA 00.01.50 – RD 0,01 – RA 0,01

*Fg. 74 P.IIa 63 – Qualità: Uliveto cl. 2 - HA 00.58.20 – RD 13,53 – RA 15,03

*Fg. 74 P.IIa 93 – Qualità: Seminativo cl. 3 - HA 00.92.80 – RD 26,36 – RA 26,36

*Fg. 74 P.IIa 94 – Qualità Vigneto cl. U - HA 00.09.60 – RD 6,20 – RA 3,72

*Fg. 74 P.IIa 105 – Qualità: Vigneto cl. U - HA 00.35.20 – RD 22,72 – RA 13,63

*Fg. 74 P.IIa 106 – Qualità: Vigneto cl. U - HA 00.61.00 – RD 39,38 – RA 22,63

*Fg. 74 P.IIa 107 – Qualità: Uliv. Vignet. cl. 1 - HA 00.65.00 – RD 26,86 – RA 21,82

*Fg. 74 P.IIa 108 – Qualità: Uliveto cl. 2 - HA 00.20.00 – RD 4,65 – RA 5,16

*Fg. 74 P.IIa 115 – Qualità: Seminativo cl. 3 - HA 00.34.25 – RD 9,73 – RA 9,73

*Fg. 74 P.IIa 124 – Qualità: Uliv. Vignet. cl. 3 - HA 00.83.05 – RD 17,16 – RA 19,30

*Fg. 74 P.IIa 132 – Qualità: Vigneto cl. U - HA 00.15.42 – RD 9,95 – RA 5,97

Relativamente ai terreni, riassumendo, si individuano complessivamente ettari

04.64.49 così effettivamente ripartiti, indipendentemente dalla classificazione

catastale:

Ha 03.20.00 (circa) di vigneto

Ha 00.80.00 (circa) di oliveto (circa 300 piante di cui n. 180 ad uso prettamente

produttivo e n. 120 ad uso promiscuo ornamentale/produttivo)

Ha 00.64.00 (circa) di tare

Il valore stimato per LOTTO UNICO ammonta ad: € **1.110.000,00** (ripetonsi

Euro unmilione centodiecimila/00)



Il presente elaborato comprensivo di allegati viene trasmesso al creditore

precedente all'indirizzo PEC del legale costituito

giancarlo.poggiali@firenze.pecavvocati.it, alla parte esecutata all'indirizzo

PEC del legale costituito: edoardobadalamenti@pec.ordineavvocatisiena.it al

terzo occupante all'indirizzo PEC del legale costituito:

valentinazaganelli@pec.ordineavvocatisiena.it

Ulteriori due copie (una in versione integrale, l'altra depurata dai dati sensibili)

vengono inviate all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena,

Montepulciano, all'indirizzo: perizie.ivg@gmail.com.

Il tutto verrà caricato in PCT.

Siena, lì 20.03.2025

L'esperto stimatore

