

**Alessandro Leri Geometra**  
strada di Cerchiaia, 36 - 53100 SIENA tel. 377 2800520  
e-mail [alessandroleri@geosiena.it](mailto:alessandroleri@geosiena.it)  
PEC [alessandro.leri@geopec.it](mailto:alessandro.leri@geopec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®



■ **Data della valutazione**

venerdì 14/02/2025

■ **Data del rapporto**

venerdì 14/02/2025

## Relazione peritale per esecuzione immobiliare

RGE 138-2023

■ **Numero della pratica**

4-2025

■ **Richiedente valutazione**

Giudice Dott. Flavio Mennella  
Via CAMOLLIA, 85 - 53100 SIENA - SI

■ **Valutatore**

Geom. Alessandro Leri  
Strada DI CERCHIAIA, 36 - 53100 SIENA - SI  
Tel. 3772800520



■ **Tipo di Valutazione**

Esecuzione immobiliare

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

Rapporto di valutazione immobiliare - LOTTO 5 terreno agricolo Strada di Fornicchiaia, Comune di Siena

■ **Valore**

893.000,00 € Diconsi Euro ottocentonovantatremila

### RISPOSTE AI QUESITI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Alessandro Leri  
Geometra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## RISPOSTE AI QUESITI

- 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.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative a questo immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) è completa essendo costituita da certificato notarile rilasciata dal Dott. [REDACTED] Notaio in Santa Maria Capua Vetere, a tutto il 27/10/2023.

Tuttavia si segnala che la suddetta certificazione, riguardante anche numerosi altri immobili oggetto della procedura RGE 138-2023, è mancante dell'indicazione di un vincolo di destinazione di cui all'atto pubblico ai rogiti Notaio [REDACTED] del 13/11/2014, rep. nr. 32757/8872, registrato all'Agenzia delle Entrate di Siena il 13/11/2014 al nr. 5568 serie T e trascritto a Siena il 14/11/2014 al nr. 5628 di Registro Particolare riguardante altri beni pignorati in Comune di Poggibonsi, per effetto della quale sarà necessario, quindi, riprodurre nuova certificazione notarile. Di tale fatto si è provveduto a depositare in PCT relazione intermedia in data 08/06/2024.

Il compendio immobiliare qui trattato costituente il LOTTO 5 della procedura esecutiva RGE 138-2023 è composto terreni agricoli. L'identificazione catastale del compendio è la seguente:

Comune di Siena, Catasto Terreni

Foglio 61, particelle:

28, Bosco ceduo in classe 3, di mq 2.420, R.D. € 0,62 R.A. € 0,37  
29 AA, Seminativo in classe 3, di mq 7.900, R.D. € 18,36 R.A. € 18,36  
29 AB Uliveto in classe 3, di mq 3.790, R.D. € 5,87 R.A. € 8,81  
30 Uliveto in classe 3, di mq 2.720, R.D. € 5,62 R.A. € 7,02  
32 Uliveto in classe 3, di mq 3.460, R.D. € 7,15 R.A. € 8,93  
33 AA Seminativo in classe 3, di mq 19.000, R.D. € 44,16 R.A. € 44,16  
33 AB Vigneto in classe 2, di mq 12.400, R.D. € 57,64 R.A. € 44,83  
33 AC Uliveto vigneto in classe 3, di mq 1.870, R.D. € 2,90 R.A. € 4,35  
34 Uliveto in classe 3, di mq 1.780, R.D. € 3,68 R.A. € 4,60  
37 AA Uliveto in classe 3, di mq 100, R.D. € 0,21 R.A. € 0,26  
37 AB Pascolo arborato in classe unica, di mq 1.260, R.D. € 0,72 R.A. € 0,59  
40 AA Seminativo in classe 3, di mq 4.300, R.D. € 9,99 R.A. € 9,99  
40 AB Uliveto in classe 4, di mq 2.180, R.D. € 11,68 R.A. € 12,80

Foglio 63, particelle:

59 AA Seminativo in classe 2, di mq 4.100, R.D. € 18,00 R.A. € 13,76



59 AB Vigneto in classe 1, di mq 9.800, R.D. € 65,80 R.A. € 53,14  
 59 AC Uliveto vigneto in classe 3, di mq 3.940, R.D. € 6,10 R.A. € 9,16  
 93 Seminativo in classe 4, di mq 570, R.D. € 0,74 R.A. € 0,88  
 94 AA Seminativo in classe 4, di mq 400, R.D. € 0,52 R.A. € 0,62  
 94 AB Vigneto in classe 1, di mq 400, R.D. € 0,54 R.A. € 0,43  
 95 AA Vigneto in classe 1, di mq 500, R.D. € 3,36 R.A. € 2,71  
 95 AB Bosco ceduo in classe 1, di mq 5.820, R.D. € 12,02 R.A. € 1,80  
 124 AA Vigneto in classe 1, di mq 9.300, R.D. € 62,44 R.A. € 50,43  
 124 AB Uliveto vigneto in classe 3, di mq 4.350, R.D. € 6,74 R.A. € 10,11  
 183 AA Seminativo in classe 4, di mq 1.320, R.D. € 1,70 R.A. € 2,05  
 183 AB Vigneto in classe 1, di mq 40, R.D. € 0,27 R.A. € 0,22  
 264 AA Vigneto in classe 1, di mq 9.600, R.D. € 64,45 R.A. € 42,06  
 264 AB Uliveto vigneto in classe 3, di mq 6.070, R.D. € 9,40 R.A. € 14,11

e così per complessivi ha 12.06.10 R.D. € 423,19 R.A. € 368,83;

Foglio 80:

Particella	Categoria	Consistenza	RD (€)	RA (€)
31 AA	Seminativo	0 ha 23 a 43 ca	5,45	5,45
31 AB	Vigneto	0 ha 07 a 57 ca	3,52	2,74
32 AA	Seminativo	0 ha 22 a 66 ca	5,27	5,27
32 AB	Vigneto	0 ha 11 a 34 ca	5,27	4,10
33 AA	VIGN ULIVET	0 ha 59 a 31 ca	9,19	13,78
33 AB	Vigneto	0 ha 13 a 79 ca	6,41	4,99
35 AA	Prato	0 ha 15 a 00 ca	2,32	1,16
35 AB	Pascolo	0 ha 36 a 90 ca	1,52	0,76
36 AA	Seminativo arb	0 ha 28 a 02 ca	6,51	5,79
36 AB	Vigneto	0 ha 56 a 98 ca	26,48	20,60
57 AA	Seminativo	0 ha 04 a 55 ca	1,06	1,06
57 AB	Vigneto	0 ha 17 a 75 ca	8,25	6,42
58	Vigneto	0 ha 04 a 90 ca	2,28	1,77
59 AA	Seminativo	0 ha 11 a 29 ca	2,62	2,62
59 AB	Vigneto	0 ha 58 a 21 ca	27,06	21,04
60	Seminativo	0 ha 06 a 70 ca	0,87	1,04
61 AA	Seminativo arb	1 ha 52 a 60 ca	35,47	31,52
61 AB	Vigneto	0 ha 03 a 80 ca	1,77	1,37
62 AA	Vigneto	0 ha 30 a 00 ca	13,94	10,85
62 AB	Seminativo arb	1 ha 15 a 90 ca	2,05	2,46
63 AA	Seminativo	0 ha 47 a 00 ca	6,07	7,28
63 AB	Vigneto	2 ha 87 a 00 ca	133,40	103,76
63 AC	VIGN ULIVET	0 ha 59 a 91 ca	9,28	13,92
64 AA	Vigneto	0 ha 36 a 00 ca	16,73	13,01
64 AB	Seminativo arb	0 ha 15 a 20 ca	3,53	3,14
100 AA	Seminativo arb	0 ha 22 a 69 ca	5,27	4,69
100 AB	Vigneto	0 ha 80 a 71 ca	37,51	29,18
103 AA	Uliveto	0 ha 00 a 20 ca	0,04	0,05
103 AB	Pascolo cesp	0 ha 06 a 00 ca	0,22	0,09
105 AA	Seminativo arb	0 ha 20 a 99 ca	2,71	3,25
105 AB	Vigneto	0 ha 63 a 41 ca	29,47	22,92
145 AA	Seminativo arb	0 ha 37 a 48 ca	8,71	7,74
145 AB	Vigneto	1 ha 19 a 22 ca	55,41	43,10
193 AB	Vigneto	0 ha 17 a 14 ca	7,97	6,20
207 AA	Vigneto	0 ha 00 a 40 ca	0,19	0,14
207 AB	VIGN ULIVET	0 ha 06 a 19 ca	0,96	1,44

e così per complessivi ha 23.70.63 R.D. € 505,78 R.A. € 417,50

L'accesso a detti terreni avviene sia dalla Strada comunale di Fornicchiaia, sia dalla strada vicinale di Fonceretto



(esistente e riportata nella mappa catastale). Per l'accesso alle particelle 124 e 183 del Foglio 63 di Siena fu costituito diritto a favore del soggetto esecutato di passo e transito pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo, anche agricolo ma con divieto di sosta, con atto notarile pubblico ai rogiti Notaio ██████████ di Siena del 24/06/2011 rep. nr. 30366/13987 trascritto a Siena il 01/07/2011 al nr. 3401 di Reg. Part., da esercitarsi a carico delle particelle 125, 126, 153 e 154 del Foglio 63 di Siena.

Tali beni immobili pervennero nella proprietà attuale per aggiudicazione di essi nel Fallimento nr. ██████████ avanti il Tribunale di Roma, avvenuta con Decreto di trasferimento in data 10/02/2005 trascritto a Siena il 09/03/2005 al nr. 1512 di Reg. Part.

Alla società fallita detti beni pervennero per atto di compravendita ai rogiti Dott. Giovanni Guiso, già Notaio in Siena del 13/11/1973 rep. nr. 90520/6014 trascritto a Siena il 20/11/1973 al nr. 4380 di Reg. Part.

Per quanto sopra sussiste la continuità delle trascrizioni.

**2) 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.**

Non essendo depositate agli atti dell'esecuzione si è provveduto ad acquisire le visure e le planimetrie catastali relative agli immobili pignorati e documentazione relativa alle pratiche edilizie, costituendo allegati al presente Rapporto di Valutazione Immobiliare.

La copia integrale dell'atto di provenienza e delle visure ipotecarie effettuate sono inserite nella cartella denominata 1-ipotecario.

Le visure storiche e l'estratto di mappa catastale scala 1:2000 sono contenute nella cartella denominata 2-visure e planimetrie catastali.

**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.**

Si è provveduto ad effettuare visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena ai fini dell'individuazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, allegate al presente Rapporto di Valutazione Immobiliare nella cartella denominata 1-ipotecario, il cui elenco si riporta di seguito:

1 - ISCRIZIONE CONTRO del 16/03/2005 - Registro Particolare 640 Registro Generale 2810 Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 42440 del 15/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a favore di ██████████ e contro ██████████ per capitale € 1.350.000,00 complessive € 2.700.000,00.

1. Annotazione n. 2903 del 27/12/2007 (PROROGA DURATA)
2. Annotazione n. 281 del 01/02/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 819 del 09/06/2011 (RESTRIZIONE DI BENI);

2 - TRASCRIZIONE del 29/07/2008 - Registro Particolare 5146 Registro Generale 8401 Pubblico ufficiale DINOLFO CATALDO Repertorio 122340/15107 del 23/07/2008

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

1. Annotazione n. 943 del 01/07/2011 (INEFFICACIA PARZIALE)



3 - ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2010 - Registro Particolare 203 Registro Generale 999 Pubblico ufficiale PESCATORI ANDREA Repertorio 63303/20079 del 29/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per capitale € 750.000,00 complessive € 1.500.000,00.

1. Annotazione n. 820 del 09/06/2011 (RESTRIZIONE DI BENI);

4 - ISCRIZIONE del 09/05/2023 - Reg. Part. 657 - TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA Rep. 583 del 11/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED];

5 - TRASCRIZIONE del 27/10/2023 - Reg. Part. 7225 - UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI SIENA Rep. 2233 del 20/09/2023 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED];

6 - ISCRIZIONE del 13/02/2025 - Registro Particolare 234 Registro Generale 1392 Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 42440 del 15/03/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 640 del 2005

Copia della documentazione citata è contenuta nella cartella "Allegati" sub 1-ipotecario.

Non risultano vincoli artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità - bensì il solo vincolo paesaggistico di cui all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 imposto con D.M. 15/05/1972 (G.U. nr. 15/1973).

- 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.**

Il compendio immobiliare non è parte di un Condominio formalmente costituito in quanto composto solo da terreni agricoli.

- 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.**

Sui beni oggetti di pignoramento non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici né gravami derivanti da censo, livello o uso civico trascritti al ventennio. Sono comunque fatti salvi eventuali diritti derivanti dagli usi e consuetudini ed eventuali esiti dell'usucapione.

Di conseguenza non si è rilevata nessuna affrancazione da tali pesi, né 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.

Dalle ispezioni ipotecarie compiute non si sono rilevati atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura.

I costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono i seguenti:

1- ISCRIZIONE CONTRO del 16/03/2005 - Registro Particolare 640 Registro Generale 2810 Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 42440 del 15/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] Srl per capitale € 1.350.000,00 complessive € 2.700.000,00.  
imposta ipotecaria € 200,00  
imposta di bollo € 59,00  
tassa ipotecaria € 35,00

2 - TRASCRIZIONE del 29/07/2008 - Registro Particolare 5146 Registro Generale 8401 Pubblico ufficiale DINOLFO CATALDO Repertorio 122340/15107 del 23/07/2008 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO  
imposta ipotecaria € 200,00  
imposta di bollo € 59,00  
tassa ipotecaria € 35,00

3 - ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2010 - Registro Particolare 203 Registro Generale 999 Pubblico ufficiale PESCATORI ANDREA Repertorio 63303/20079 del 29/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] per capitale € 750.000,00 complessive € 1.500.000,00.  
imposta ipotecaria € 200,00  
imposta di bollo € 59,00  
tassa ipotecaria € 35,00

4 - ISCRIZIONE del 09/05/2023 - Registro Particolare 657 TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA Repertorio 583 del 11/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] con sede in Siena e contro [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' e per la quota di 1/1 capitale € 1.350.000,00 gravante, insieme a maggior consistenza, sul compendio immobiliare di cui al LOTTO 2.  
imposta ipotecaria € 200,00  
imposta di bollo € 59,00  
tassa ipotecaria € 35,00

5 - TRASCRIZIONE del 27/10/2023 - Registro Particolare 7225 UNEP TRIBUNALE DI SIENA Rep.2233 del 20/09/2023 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore [REDACTED] con sede in Napoli e contro [REDACTED]  
imposta ipotecaria € 200,00  
imposta di bollo € 59,00  
tassa ipotecaria € 35,00

6 - ISCRIZIONE del 13/02/2025 - Registro Particolare 234 Registro Generale 1392 Pubblico ufficiale COPPINI RICCARDO Repertorio 42440 del 15/03/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
imposta ipotecaria € 200,00  
imposta di bollo € 59,00

- 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**

Siena, data rapporto venerdì 14/02/2025

Pagina 6 di 12



scala;  
caratteristiche interne ed esterne;  
superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati;  
altezza interna utile;  
esposizione;  
condizioni di manutenzione;  
confini;  
dati catastali attuali;  
eventuali pertinenze e accessori.

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.

Terreno agricolo coltivato ad uliveto e vigneto, con filari ordinari, e in piccola parte a bosco su terreni con giacitura acclive, buona esposizione e ubicazione, forma irregolare e con accesso dalla strada comunale di Fornicchiaia che li fiancheggia o dalla strada vicinale di Fonceretto che li attraversa.

Lo stato delle colture varia da poco curato a incolto, con vegetazione spontanea tra i filari della vigna e olivi che necessitano di potature.

L'identificazione catastale del compendio immobiliare è la seguente:

Comune di Siena, Catasto Terreni

Foglio 61, particelle:

28, Bosco ceduo in classe 3, di mq 2.420, R.D. € 0,62 R.A. € 0,37  
29 AA, Seminativo in classe 3, di mq 7.900, R.D. € 18,36 R.A. € 18,36  
29 AB Uliveto in classe 3, di mq 3.790, R.D. € 5,87 R.A. € 8,81  
30 Uliveto in classe 3, di mq 2.720, R.D. € 5,62 R.A. € 7,02  
32 Uliveto in classe 3, di mq 3.460, R.D. € 7,15 R.A. € 8,93  
33 AA Seminativo in classe 3, di mq 19.000, R.D. € 44,16 R.A. € 44,16  
33 AB Vigneto in classe 2, di mq 12.400, R.D. € 57,64 R.A. € 44,83  
33 AC Uliveto vigneto in classe 3, di mq 1.870, R.D. € 2,90 R.A. € 4,35  
34 Uliveto in classe 3, di mq 1.780, R.D. € 3,68 R.A. € 4,60  
37 AA Uliveto in classe 3, di mq 100, R.D. € 0,21 R.A. € 0,26  
37 AB Pascolo arborato in classe unica, di mq 1.260, R.D. € 0,72 R.A. € 0,59  
40 AA Seminativo in classe 3, di mq 4.300, R.D. € 9,99 R.A. € 9,99  
40 AB Uliveto in classe 4, di mq 2.180, R.D. € 11,68 R.A. € 12,80

Foglio 63, particelle:

59 AA Seminativo in classe 2, di mq 4.100, R.D. € 18,00 R.A. € 13,76  
59 AB Vigneto in classe 1, di mq 9.800, R.D. € 65,80 R.A. € 53,14  
59 AC Uliveto vigneto in classe 3, di mq 3.940, R.D. € 6,10 R.A. € 9,16  
93 Seminativo in classe 4, di mq 570, R.D. € 0,74 R.A. € 0,88  
94 AA Seminativo in classe 4, di mq 400, R.D. € 0,52 R.A. € 0,62  
94 AB Vigneto in classe 1, di mq 400, R.D. € 0,54 R.A. € 0,43  
95 AA Vigneto in classe 1, di mq 500, R.D. € 3,36 R.A. € 2,71  
95 AB Bosco ceduo in classe 1, di mq 5.820, R.D. € 12,02 R.A. € 1,80  
124 AA Vigneto in classe 1, di mq 9.300, R.D. € 62,44 R.A. € 50,43  
124 AB Uliveto vigneto in classe 3, di mq 4.350, R.D. € 6,74 R.A. € 10,11  
183 AA Seminativo in classe 4, di mq 1.320, R.D. € 1,70 R.A. € 2,05  
183 AB Vigneto in classe 1, di mq 40, R.D. € 0,27 R.A. € 0,22



264 AA Vigneto in classe 1, di mq 9.600, R.D. € 64,45 R.A. € 42,06  
264 AB Uliveto vigneto in classe 3, di mq 6.070, R.D. € 9,40 R.A. € 14,11

e così per complessivi ha ha 12.06.10 R.D. € 423,19 R.A. € 368,83;

Foglio 80:

Particella	Categoria	Consistenza	RD (€)	RA (€)
31 AA	Seminativo	0 ha 23 a 43 ca	5,45	5,45
31 AB	Vigneto	0 ha 07 a 57 ca	3,52	2,74
32 AA	Seminativo	0 ha 22 a 66 ca	5,27	5,27
32 AB	Vigneto	0 ha 11 a 34 ca	5,27	4,10
33 AA	VIGN ULIVET	0 ha 59 a 31 ca	9,19	13,78
33 AB	Vigneto	0 ha 13 a 79 ca	6,41	4,99
35 AA	Prato	0 ha 15 a 00 ca	2,32	1,16
35 AB	Pascolo	0 ha 36 a 90 ca	1,52	0,76
36 AA	Seminativo arb	0 ha 28 a 02 ca	6,51	5,79
36 AB	Vigneto	0 ha 56 a 98 ca	26,48	20,60
57 AA	Seminativo	0 ha 04 a 55 ca	1,06	1,06
57 AB	Vigneto	0 ha 17 a 75 ca	8,25	6,42
58	Vigneto	0 ha 04 a 90 ca	2,28	1,77
59 AA	Seminativo	0 ha 11 a 29 ca	2,62	2,62
59 AB	Vigneto	0 ha 58 a 21 ca	27,06	21,04
60	Seminativo	0 ha 06 a 70 ca	0,87	1,04
61 AA	Seminativo arb	1 ha 52 a 60 ca	35,47	31,52
61 AB	Vigneto	0 ha 03 a 80 ca	1,77	1,37
62 AA	Vigneto	0 ha 30 a 00 ca	13,94	10,85
62 AB	Seminativo arb	1 ha 15 a 90 ca	2,05	2,46
63 AA	Seminativo	0 ha 47 a 00 ca	6,07	7,28
63 AB	Vigneto	2 ha 87 a 00 ca	133,40	103,76
63 AC	VIGN ULIVET	0 ha 59 a 91 ca	9,28	13,92
64 AA	Vigneto	0 ha 36 a 00 ca	16,73	13,01
64 AB	Seminativo arb	0 ha 15 a 20 ca	3,53	3,14
100 AA	Seminativo arb	0 ha 22 a 69 ca	5,27	4,69
100 AB	Vigneto	0 ha 80 a 71 ca	37,51	29,18
103 AA	Uliveto	0 ha 00 a 20 ca	0,04	0,05
103 AB	Pascolo cesp	0 ha 06 a 00 ca	0,22	0,09
105 AA	Seminativo arb	0 ha 20 a 99 ca	2,71	3,25
105 AB	Vigneto	0 ha 63 a 41 ca	29,47	22,92
145 AA	Seminativo arb	0 ha 37 a 48 ca	8,71	7,74
145 AB	Vigneto	1 ha 19 a 22 ca	55,41	43,10
193 AB	Vigneto	0 ha 17 a 14 ca	7,97	6,20
207 AA	Vigneto	0 ha 00 a 40 ca	0,19	0,14
207 AB	VIGN ULIVET	0 ha 06 a 19 ca	0,96	1,44

e così per complessivi ha 23.70.63 R.D. € 505,78 R.A. € 417,50

L'accesso a detti terreni avviene sia dalla Strada comunale di Fornicchiaia, sia dalla strada vicinale di Fonceretto (esistente e riportata nella mappa catastale). Per l'accesso alle particelle 124 e 183 del Foglio 63 di Siena fu costituito diritto a favore del soggetto esecutato di passo e transito pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo, anche agricolo ma con divioto di sosta, con atto notarile pubblico ai rogiti Notaio ██████████ di Siena del 24/06/2011 rep. nr. 30366/13987 trascritto a Siena il 01/07/2011 al nr. 3401 di Reg. Part., da esercitarsi a carico delle particelle 125, 126, 153 e 154 del Foglio 63 di Siena.

**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;

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni immobili in oggetto e quella contenuta nel pignoramento.

- 9) Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi.

La visura catastale da sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio risulta corrisponde alla descrizione contenuta nella titolarità del bene.

Si precisa che alcune qualità colturali ivi indicate non corrispondono a quelle effettivamente esistenti. Tuttavia le procedure di allineamento delle qualità colturali alla stato dei luoghi comprendono operazioni topografiche strumentali di rilevante costo così che, per questo motivo, il sottoscritto non ha proceduto a tali allineamenti anche per non appesantire inutilmente di tali costi la procedura.

Sono comunque remissivo ad ogni decisione che il Sig. Giudice dell'esecuzione vorrà assumere in proposito.

- 10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

Il vigente Piano Operativo del Comune di Siena classifica la zona ove sono ubicati i terreni in questione come "Sistema delle colline sabbiose - crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero (PAE8)

Zone territoriali omogenee E  
aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici"

L'area nella quale sorge l'immobile in oggetto è soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22/01/2004 nr 42.

Nella cartella Allegati, sub nr. 3, è contenuto 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.

Sui terreni in oggetto non vi sono costruzioni di sorta ma sono stati interessati nel passato da un Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui al prot. 43856/2006 del Comune di Siena, approvato con determinazione dirigenziale nr. 82 del 19/03/2008 agli atti del Comune di Siena.

Il PMAA non ha avuto attuazione e, pertanto, atteso il tempo intercorso le previsioni e gli obblighi derivanti da tale strumento urbanistico e dall'atto d'obbligo unilaterale ai rogiti Notaio [redacted] di Poggibonsi del 23/07/2008



rep. nr. 122340/15107 registrato a Siena il 28/07/2008 al nr. 1984 serie 1T, sono scadute.

- 12) **Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia.**

Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulta inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.

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

All'atto del primo accesso con il Custode giudiziario le unità immobiliari erano vuote e non utilizzate.

I beni immobili in parola, insieme a maggior consistenza, sono stati oggetto di contratto di affittanza agraria con la

[REDACTED]

Per tale contratto è stato comunicato il recesso dal locatario in data 15/07/2024 registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di DPFI UT EMPOLI - il 17/07/2024 con protocollo 24071712143054339 - 000001. Gli immobili sono quindi da considerarsi liberi.

Si è provveduto a calcolare il giusto prezzo della locazione e l'elaborato è contenuto nella cartella "Allegati" sub nr. 4.

- 13) **Allegghi, 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.**

Non attinente.

- 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).**

Non attinente.

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

Non attinente

- 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.);

Il compendio immobiliare qui esaminato, denominato LOTTO 5, costituisce un unico lotto a sè stante nella massa dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva RGE 138-2023.

- 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.

I dettagli dei procedimenti, dei calcoli e delle assunzioni relative alla determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento sono visibili nella perizia di stima che insieme a questo documento compone il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare.

Il più probabile valore di mercato del LOTTO 5 si ritiene essere pari a complessivi € 893.000,00 (euro ottocentotrentamila virgola zero zero).

Valore di vendita forzata (- 15%) € 759.000,00 (euro settecentocinquantanovemila virgola zero zero).

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, stabilito dallo scrivente con procedimento sintetico e quindi da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con



modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine.

**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.

I beni immobili oggetto della procedura esecutiva sono pignorati per l'intera quota della piena proprietà.

**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.**

Non attinente.

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

Non attinente al caso.

**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.

La relazione richiesta è contenuta nella cartella Allegati sub nr. 5.

Si è provveduto all'invio alle Parti della perizia di stima e degli allegati in data xxxxxxxx; nella cartella "Allegati" sub nr. 6 è contenuta la prova di detto invio.