



Tribunale ordinario di Siena

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

procedura esecutiva n.	96/2024
promossa da	
nei confronti di	
C.T.U.	Geom. Marco LUNGHI – Dr. Agr. Giuseppe VANNINI

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

Con provvedimento del 08/12/2024 l'Ill.mo G.E. Avv. Flavio Mennella ha incaricato lo scrivente di redigere una perizia tecnico-estimativa riguardante i beni immobili oggetto del procedimento sopra citato.

Si riportano di seguito i quesiti previsti all'interno del decreto ex art. 569 c.p.c. e le relative risposte.

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;*

**DATI CATASTALI ATTUALMENTE IN ATTI
E VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE**

BENI IN COMUNE DI PIENZA (nel prosieguo identificati come "Lotto 1") **ALLEGATO 1**

A) FABBRICATI

1) Foglio 114 P.IIIa 4 sub. 2 - Categ. C/7 cl. U Consistenza: 111 mq – R.C. € 108,92

Tettoia a struttura metallica con copertura in lamiera ondulata e parziale tamponamento in blocchi di tufo

posta ai margini del nucleo principale.

2) Foglio 114 P.IIIa 4 sub. 3 - Categ. C/6 cl. 1 Consistenza: 28 mq – R.C. € 43,38

Manufatto in muratura precedentemente adibito a porcilaie e ricovero animali da cortile.

3) Foglio 114 P.IIIa 4 sub. 4 - Categ. C/2 cl. 2 Consistenza: 265 mq – R.C. € 301,10

Intera consistenza del piano terra del fabbricato principale del nucleo “Podere Capanne”, adibito a magazzini, ex stalle per bestiame, e ricoveri in genere.

4) Foglio 114 P.IIIa 4 sub. 5 - Categ. C/6 cl. 2 Consistenza: 82 mq – R.C. € 148,22

Propaggine del fabbricato principale costituita da una parata ed un locale rimessa al piano terra.

5) Foglio 114 P.IIIa 4 sub. 6 - Categ. A/2 cl. 2 Consistenza: vani 9 – R.C. € 813,42

Intera consistenza del piano primo del fabbricato principale del nucleo “Podere Capanne”, adibito ad appartamento e composto da n. 6 vani principali, oltre accessori.

6) Foglio 114 P.IIIa 4 subalterni 1, 7, 8 - Beni Comuni Non Censibili, senza redditi.

Trattasi rispettivamente di una corte interna, e di due resedi circostanti le unità di cui ai punti che precedono e costituenti utilità comuni a tutto il nucleo “Podere Capanne”.

7) Foglio 115 P.IIIa 123 - Categ. F/2 (unità collabenti), senza redditi

Trattasi di struttura al grezzo priva di copertura e di qualsiasi finitura.

BENI IN COMUNE DI PIENZA (nel prosieguo identificati come “Lotto 1”) **ALLEGATO 1**

B) TERRENI

1) Foglio 114 P.IIIa 3 Qualità: Seminativo cl. 01 - HA 01.32.60 – RD 47,94 – RA 30,82

2) Foglio 114 P.IIIa 16 Qualità: Seminativo cl. 01 - HA 00.02.20 – RD 0,80 – RA 0,51

3) Foglio 114 P.IIIa 18 Qualità: Orto Irrig cl. U - HA 00.06.81 – RD 10,61 – RA 5,31

4) Foglio 114 P.IIIa 20 Qualità: Seminativo cl. 02 - HA 01.05.60 – RD 21,82 – RA 16,36

5) Foglio 114 P.IIIa 21 Qualità: Seminativo cl. 01 - HA 00.01.50 – RD 0,54 – RA 0,35

6) Foglio 115 P.IIIa 10 Qualità: Seminativo cl. 01 - HA 00.25.06 – RD 9,06 – RA 5,82

7) Foglio 115 P.IIIa 11 Qualità: Seminativo cl. 01 - HA 00.23.70 – RD 8,57 – RA 5,51

8) Foglio 115 P.IIIa 12 Qualità: Seminativo cl. 01 - HA 00.27.50 – RD 9,94 – RA 6,39

9) Foglio 114 P.IIIa 41 Qualità: Seminativo cl. 01 - HA 00.15.60 – RD 5,64 – RA 3,63

10) Foglio 114 P.lla 44 Qualità: Semin Arbor cl. 01 - HA 00.35.18 – RD 13,63 – RA 6,36

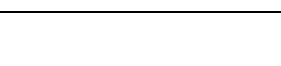
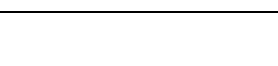


BENI IN COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA (nel prosieguo identificati come "Lotto 2")

ALLEGATO 2

C) TERRENI

- 1) Foglio 20 P.lla 17 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 02.02.70 – RD 19,89 – RA 20,94
- 2) Foglio 20 P.lla 18 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 02.69.20 – RD 26,42 – RA 27,81
- 3) Foglio 20 P.lla 19 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 00.23.20 – RD 2,28 – RA 2,40
- 4) Foglio 20 P.lla 20 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 00.65.90 – RD 6,47 – RA 6,81
- 5) Foglio 20 P.lla 21 Qualità: Seminativo cl. 02 - HA 01.13.30 – RD 17,55 – RA 17,55
- 6) Foglio 20 P.lla 22 Qualità: Seminativo cl. 02 - HA 00.73.10 – RD 11,33 – RA 11,33
- 7) Foglio 20 P.lla 23 Qualità: Seminativo cl. 02 - HA 00.82.10 – RD 12,72 – RA 12,72
- 8) Foglio 20 P.lla 25/A Qualità: Seminativo cl. 04 - HA 01.52.93 – RD 8,69 – RA 12,64
Foglio 20 P.lla 25/B Qualità: Uliveto cl. 02 - HA 00.57.47 – RD 13,36 – RA 16,32
- 9) Foglio 20 P.lla 27 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 00.45.90 – RD 4,50 – RA 4,74
- 10) Foglio 20 P.lla 28 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 00.32.60 – RD 3,20 – RA 3,37
- 11) Foglio 20 P.lla 31 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 02.11.70 – RD 20,77 – RA 21,87
- 12) Foglio 20 P.lla 33 Qualità: Seminativo cl. 02 - HA 02.66.80 – RD 41,34 – RA 41,34
- 13) Foglio 20 P.lla 37 Qualità: Seminativo cl. 02 - HA 00.12.80 – RD 1,98 – RA 1,98
- 14) Foglio 20 P.lla 39 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 00.04.40 – RD 0,43 – RA 0,45
- 15) Foglio 32 P.lla 3 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 00.14.00 – RD 1,37 – RA 1,45
- 16) Foglio 32 P.lla 5 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 00.49.50 – RD 4,86 – RA 5,11
- 17) Foglio 32 P.lla 7 Qualità: Seminativo cl. 02 - HA 03.42.80 – RD 53,11 – RA 53,11
- 18) Foglio 32 P.lla 8 Qualità: Seminativo cl. 02 - HA 02.15.40 – RD 33,37 – RA 33,37
- 19) Foglio 32 P.lla 9 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 00.44.50 – RD 4,37 – RA 4,60
- 20) Foglio 32 P.lla 10 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 01.16.00 – RD 11,38 – RA 11,98
- 21) Foglio 20 P.lla 71/A Qualità: Seminativo cl. 04 - HA 04.86.32 – RD 27,63 – RA 40,19



Foglio 20 P.lla 71/B Qualità: Uliveto cl. 02 - HA 01.06.58 – RD 24,77 – RA 30,27

22) Foglio 20 P.lla 73 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 02.41.95 – RD 23,74 – RA 24,99

23) Foglio 20 P.lla 75 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 00.02.80 – RD 0,27 – RA 0,29

24) Foglio 20 P.lla 77/A Qualità: Seminativo cl. 04 - HA 01.64.62 – RD 9,35 – RA 13,60

Foglio 20 P.lla 77/B Qualità: Uliveto cl. 02 - HA 00.15.28 – RD 3,55 – RA 4,34

25) Foglio 32 P.lla 27 Qualità: Seminativo cl. 02 - HA 00.03.30 – RD 0,51 – RA 0,51

26) Foglio 32 P.lla 28 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 16.69.10 – RD 163,78 – RA 172,40

Si segnala che le p.lle 25/B, 71//B, 77/B, censite come “uliveto” risultano annotate come “lago parificato” in quanto su tali porzioni è presente un vaso artificiale di raccolta acqua; le qualità catastali non prevedono per la zona la codifica “lago” e pertanto la qualità viene assimilata a quella con i redditi più consoni (nel nostro caso -appunto- “uliveto”), inserendo la suddetta annotazione “lago parificato”.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale dell'immobile A)1- (F.114 P.lla 4 sub. 2) è stata depositata in Catasto con prot. SI00188618 del 23.102005 e risulta conforme allo stato di fatto o, comunque, senza difformità tali da renderne necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010.

La planimetria catastale dell'immobile A)2- (F.114 P.lla 4 sub. 3) è stata depositata in Catasto con prot. SI00188618 del 23.102005 e risulta conforme allo stato di fatto o, comunque, senza difformità tali da renderne necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010.

La planimetria catastale dell'immobile A)3- (F.114 P.lla 4 sub. 4) è stata depositata in Catasto con prot. SI00188618 del 23.102005 e risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto o, comunque, senza difformità tali da renderne necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010; si nota la mancata rappresentazione di alcune aperture sulla corte interna.

La planimetria catastale dell'immobile A)4- (F.114 P.lla 4 sub. 5) è stata depositata in Catasto con prot. SI00188618 del 23.102005 e risulta conforme allo stato di fatto o, comunque, senza difformità tali da renderne necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010.

La planimetria catastale dell'immobile A)5- (F.114 P.lla 4 sub. 6) è stata depositata in Catasto con prot. SI00188618 del 23.102005 e risulta conforme allo stato di fatto o, comunque, senza difformità tali da renderne necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010.

I Beni Comuni Non Censibili di cui ai beni A)6 - (F.114 P.lla 4 sub. 1,7,8) risultano rappresentati nel solo elaborato planimetrico depositato in Catasto con prot. SI00188618 del 23.102005 il quale risulta conforme

allo stato di fatto.

L'unità collabente di cui al bene A)7 (F.115 P.Ila 123) risulta priva di planimetria per normativa catastale.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' TRA I DATI CATASTALI ATTUALMENTE IN ATTI E QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli identificativi catastali attuali sia dei fabbricati che dei terreni trovano diretta corrispondenza nei dati contenuti nel pignoramento e nella relativa trascrizione (r.p. Conservatoria di Montepulciano). Sono stati espressamente ricompresi anche i Beni Comuni Non Censibili.

RICOSTRUZIONE DELLA PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE E DEGLI EVENTUALI MUTAMENTI CATASTALI SUCCEDUTISI NEL CORSO DEGLI ANNI

All'attuale società esecutata tutti i beni oggetto di procedura sono pervenuti con atto di compravendita a rogito Notaio trascritto a Montepulciano in data al n. da Si precisa che, all'epoca dell'atto la società aveva la seguente denominazione:

Successivamente, con atto di Sien, registrato a Siena al in data è intervenuta la modifica della denominazione in:

Ed infine, con atto Notaio registrato ad Arezzo al n. è intervenuta la definitiva modifica della denominazione in:

(ALLEGATO 3)

A sopra generalizzato i beni pervennero per atto a rogito Notaio trascritto a Montepulciano in data

(ALLEGATO 4)

2) Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

- planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

Vedasi allegati che precedono

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;

DATA DELL'ISPEZIONE IPOTECARIA:

30.04.2025 con verifica finale in data 17.11.2025,
senza reperimento di ulteriori note.

Dall'esame dei documenti ipotecari si evince che i beni sono oggetto dei seguenti gravami

- - Pignoramento immobiliare trascritto a Montepulciano in data

(ALLEGATO 5):

a favore di

per la quota di proprietà di 1/1 sui beni oggetto della procedura, in virtù
di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siena rep.

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

- - Ipoteca Volontaria iscritta a Montepulciano in data

e contro -tra altri, e nella veste di terzo datore di ipoteca-

a garanzia di finanziamento della durata di anni 2 e giorni 12 a rogito

Notaio

per un importo di €

Debitore NON datore di ipoteca:

Ulteriori terzi datori di ipoteca:

Grava su tutto il complesso edificato di in Pienza e precisamente sui beni F. 114 P.IIa 4
sub. 2, 3, 4, 5, 6 oltre ai BCNC sub 1, 7, 8, e sull'unità collabente di cui al F. 115 P.IIa 123

Si riscontra l'annotazione n per erogazione a saldo di cui all'atto a rogito Notaio

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Ipoteca Volontaria iscritta a Montepulciano in data

contro -tra altri, e

nella veste di terzo datore di ipoteca-

ASTE
GIUDIZIARIE®

, a garanzia di finanziamento della

durata di anni 2 e giorni 12 a rogito Notaio

, per un

importo di €

Debitore NON datore di ipoteca:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ulteriori terzi datori di ipoteca:

Grava su tutto il complesso edificato di

in Pienza e precisamente sui beni F. 114 P.IIa 4

sub. 2, 3, 4, 5, 6 oltre ai BCNC sub 1, 7, 8, e sull'unità collabente di cui al F. 115 P.IIa 123

Si riscontra l'annotazione n.

ASTE
GIUDIZIARIE®

per erogazione a saldo di cui all'atto a rogito Notaio

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Ipoteca Volontaria iscritta a Montepulciano in data

e contro -tra

altri, e nella veste di terzo datore di ipoteca-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

a garanzia di

finanziamento della durata di anni 2 e giorni 12 a rogito Notaio

del

per un importo di €

Debitori NON datori di ipoteca:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Grava su tutto il complesso edificato di

in Pienza e precisamente sui beni F. 114 P.IIa 4

sub. 2, 3, 4, 5, 6 oltre ai BCNC sub 1, 7, 8, e sull'unità collabente di cui al F. 115 P.IIa 123

Si riscontra l'annotazione n.

per erogazione a saldo di cui all'atto a rogito Notaio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella quale i soggetti debitori NON datori di ipoteca

vengono individuati in:

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

- Ipoteca Volontaria iscritta a Montepulciano in data

e contro -tra altri, e nella veste di terzo datore di ipoteca-

, a garanzia di finanziamento della durata di anni 2 e giorni 12 a rogito
Notaio per un importo di €

Debitori NON datori di ipoteca

Grava su tutto il complesso edificato di in Pienza e precisamente sui beni F. 114 P.IIa 4
sub. 2, 3, 4, 5, 6 oltre ai BCNC sub 1, 7, 8, e sull'unità collabente di cui al F. 115 P.IIa 123

Si riscontra l'annotazione n. per erogazione a saldo di cui all'atto a rogito Notaio

nella quale i soggetti debitori NON datori di ipoteca
vengono individuati in:

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

- Ipoteca Volontaria iscritta a Montepulciano in data

e contro

a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 25 a rogito Notaio

, per un importo di €

Grava su tutti i beni oggetto di procedura.

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

TOTALE SPESE DI CANCELLAZIONE: € 469,00

VINCOLI:

BENI IN COMUNE DI PIENZA (nel prosieguo identificati come "Lotto 1") (ALLEGATO 6)

Si rileva la presenza del SITO UNESCO "Val d'Orcia" esteso a tutta la zona della quale fanno parte i beni pignorati.

Tutti i beni, ad eccezione della p.lla 18 del F. 114 e parte delle p.lle 3 e 4, ricadono all'interno del sito di importanza regionale (SIR) n. 97, denominato "Crete dell'Orcia e del Formone" (anche pSIC e ZPS: codice europeo IT 5190011). (Si precisa che il CDU rilasciato, di cui si darà atto nel prosieguo, riporta tale vincolo su TUTTI i beni, inclusi quelli (p.lla 18 del F. 114 e parte delle p.lle 3 e 4) che la cartografia regionale esclude.

Tutti i beni ricadono in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 art. 136 in virtù del DM 31.07.1970 (Gazzetta Ufficiale n. 218/1970) *"la zona di Spedaletto ha notevole interesse pubblico perché per la sua posizione sottostante la città di Pienza, per la varia e interessante conformazione orografica del terreno, che da un lato si eleva fino a Poggio a Montertine a quota 396 e dall'altra degrada dolcemente fino al corso tortuoso e pittoresco del fiume Orcia, forma un quadro naturale di grande rilievo, nonché con l'interessantissimo nucleo monumentale dell'antica grancia fortificata dello Spedale di S. Maria della Scala, un complesso di cose aventi valore estetico e tradizionale, e che la zona Palazzone presenta caratteri di non comune bellezza, per il particolare interesse del complesso costituito dall'antico podere fortificato e turrito circondato da alberature di notevole pregio, tali da determinare una spontanea e bellissima concordanza e fusione tra l'aspetto naturale e l'opera dell'uomo"*.

Le particelle 21, 20/parte e 44/parte ricadono all'interno delle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME).

Tutti i beni NON ricadono in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

Gli edifici NON risultano notificati ai sensi della L. 1089/1939 (D. Lgs 42/2004 art. 10 comma 1).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA (nel prosieguo identificati come "Lotto 2")

(ALLEGATO 7)

Si rileva la presenza del SITO UNESCO "Val d'Orcia" esteso a tutta la zona della quale fanno parte i beni pignorati.

Tutti i beni ricadono all'interno del sito di importanza regionale (SIR) n. 97, denominato "Crete dell'Orcia e del Formone" (anche pSIC e ZPS: codice europeo IT 5190011).

Le particelle poste sul margine nord del foglio 20 (ed in particolare le p.lle 18, 19, 20, 21, 22, tutte per porzione) ricadono in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 art. 142 (ex L. 1497/39) comma g "territori coperti da foreste e da boschi".

Le particelle poste sul margine nord del foglio 20 (ed in particolare le p.lle 18, 19, 20, 21, 22, tutte per porzione), oltre a quelle intorno all'invaso idrico (F. 20 P.lle 25, 71, 77, tutte per porzione) ricadono in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

Nessuno dei beni ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 art. 136 .

Le particelle 19, 20 del F. 20 e le particelle 5, 9, 10, 28 del F. 32 (anche per porzione) ricadono all'interno delle aree a pericolosità geomorfologica 3.

Le particelle 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 31, 33, 37, 73, 77 del F. 20 e le particelle 7, 8 del F. 32 (anche per porzione) ricadono all'interno delle aree a pericolosità idraulica 3 e/o 4.

Non sono presenti ulteriori vincoli.

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.

Non si rileva la presenza di condominio costituito.

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.

Non si rileva la presenza di diritti demaniali o di usi civici.

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;

Sarà a carico della procedura la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie citate al punto 3.

Permarranno gravanti sugli immobili tutti i vincoli di natura urbanistica, ambientale e paesaggistica individuati al medesimo punto.

Sui terreni di Pienza, F. 114 P.IIIa 3 è presente un traliccio Enel di MT per il quale non si è reperita la costituzione di servitù.

Non si riscontrano ulteriori servitù passive, la cui esistenza, peraltro, viene espressamente esclusa all'art. 2 dell'atto di provenienza. (rif. atto Notaio)

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 e verifichi la sua accessibilità; 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.;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO 1

COMUNE DI PIENZA – FABBRICATI

Nucleo edilizio denominato _____ posto in Comune di Pienza, Strada Provinciale 53, Loc.

Spedaletto e più precisamente: _____

-Fabbricato principale sviluppantesi su due piani e costituito da un podere di vecchia costruzione in muratura ordinaria e composto da (al piano terra) ampi vani ex stalle oggi adibiti a magazzini e rimesse, forno a legna in adiacenza, locale tecnico sottoscala e corte scoperta. Al piano primo, accessibile mediante scala esterna e loggiato esclusivi si trova l'unità abitativa composta da salone, cucina, sala da pranzo, soggiorno, tre camere, due bagni e disimpegno; per il tramite di una scala in legno è possibile accedere a vano soffitta.

In adiacenza al corpo principale si trovano (lato nord) due locali ad uso rimessa, di cui uno aperto con tipologia "parata", e (lato sud) alcuni locali ex stalletti/porcilaie, entrambi sviluppantesi al solo piano terra.

Completa la consistenza (sempre in posizione ravvicinata al Podere, sul lato sud) un ampio fienile aperto a struttura metallica prefabbricata leggera.

Da segnalare la presenza della "strada vicinale di Spedaletto" in transito in adiacenza al fabbricato principale sul lato est, oggi -di fatto- inglobata per il primo tratto nella proprietà, non più distinguibile e -peraltro- con presenza di cancello. È presente un tracciato alternativo in transito al margine ovest dei fabbricati che -di fatto- costeggia il podere per poi ricongiungersi all'originario tracciato circa 100 mt più a valle.

In corpo distaccato, a poche decine di metri dal nucleo principale, è presente un'ampia struttura grezza, priva di copertura, impianti e finiture, avvinta da vegetazione spontanea. *(lo vedremo nel prosieguo, ma non regolare dal punto di vista urbanistico)*

COMUNE DI PIENZA – TERRENI

Terreni in adiacenza al nucleo estesi per ha 03.75.79 posti a cavallo dei fogli catastali 114 e 115 e costituiti per buona parte da seminativi

Parte della particella catastale 10 del F. 115 è occupata da un pozzo ed una voliera di pertinenza dei fabbricati descritti al punto che precede. Dalla consistenza dell'originaria p.lla 10 è stata costituita la p.lla 123 che costituisce l'area di sedime dell'unità collabente sopra citata.

La particella catastale 18 del F. 114 (superf. 685 mq) è -di fatto- un'area verde in distacco dalla strada provinciale 53.

LOTTO 2

COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA – TERRENI

Terreni in adiacenza al nucleo (di altra proprietà) estesi complessivamente per ha 50.86.25 posti a cavallo dei fogli catastali 20 e 32 e costituiti da seminativi, con presenza di un vaso artificiale di raccolta acqua avente estensione catastale pari a circa 1,80 ha.

A cavallo dei due fogli catastali suddetti transita la Strada Vicinale dei Cavallini che -di fatto- suddivide i terreni in due corpi contigui secondo la direzione est/ovest.

Al centro del compendio è ubicato il di altra proprietà e raggiungibile dalla suddetta Strada dei Cavallini

INDIRIZZO E NUMERO CIVICO

FABBRICATI LOTTO 1: Strada Provinciale 53, Loc. Spedaletto,

CARATTERISTICHE GENERALI FABBRICATO PRINCIPALE

struttura:	muratura mista pietra / laterizio
prospetti:	a faccia vista
solai interni:	Volticine di laterizio/acciaio al piano terra – in legno e laterizio la copertura
divisori interni:	parte tramezzature e parte murature portanti
infissi interni:	in legno tamburato
infissi esterni:	piano primo: finestre in legno/vetro – persiane in legno – piano terra: infissi di vecchia data (ove presenti) – infissi in parte assenti.
pavimenti:	(piano abitativo: prevalentemente cotto (ceramiche nei bagni e cucina) – piano terra: piastrelle in cotto, mattoni di laterizio, battuto di cemento)
stato manutentivo:	discreto per la parte abitativa – mediocre per i fondi

CARATTERISTICHE GENERALI ANNESSI

struttura:	muratura mista pietra / laterizio
prospetti:	a faccia vista
solai interni:	in legno e laterizio la copertura
divisori interni:	parte tramezzature e parte murature portanti
infissi interni:	in legno di vecchia costruzione ove presenti
infissi esterni:	in legno di vecchia costruzione ove presenti
pavimenti:	battuto di cemento
stato manutentivo:	mediocri quelli sul lato nord – pessimo quelli sul lato sud (ex stalletti)

CARATTERISTICHE GENERALI FIENILE

struttura:	prefabbricata in acciaio
prospetti:	tamponature in blocchi di tufo fino ad h:1.65
solai interni:	sola copertura: in tralicciato metallico
divisori interni:	assenti
infissi interni:	assenti
infissi esterni:	assenti
pavimenti:	battuto di cemento
stato manutentivo:	mediocre

CARATTERISTICHE GENERALI UNITA' COLLABENTE

struttura:	mista cemento armato – blocchi in cemento
------------	---

prospetti:	al grezzo
solai interni:	assenti
divisori interni:	assenti
infissi interni:	assenti
infissi esterni:	assenti
pavimenti:	assenti
stato manutentivo:	pessimo

CARATTERISTICHE GENERALI TERRENI

inquadramento generale terreni	
superficie totale:	Lotto 1: Ha 03.75.79 Lotto 2: Ha 50.86.25
superficie agraria utilizzata SAU:	Lotto 1: HA 03.75.79 Lotto 2: HA 49.06.92 (HA 1.79.33 costituiti da lago)
ripartizione colturale:	Lotto 1: Seminativo Lotto 2: Seminativo
numero dei corpi aziendali:	2

descrizione agronomica	
giacitura:	Lotto 1: Pianeggiante Lotto 2: Pianeggiante/Collinare
esposizione versanti:	Lotto 1: sud Lotto 2: varia
tessitura:	argillosa
presenza di scheletro:	no
fonti di approvvigionamento idrico:	lago per il lotto 2 – non irriguo il lotto 1
sistemazioni idraulico-agrarie:	scoline laterali
ripartizione colturale reale	seminativo

BENI COMUNI NON CENSIBILI

Sono presenti i subalterni 1, 7, 8 della p.lla 4 del F. 114 di Pienza, tutti censiti quali BCNC e tutti espressamente ricompresi nel pignoramento e nella relativa trascrizione.

CONFINANTI

Per il **LOTTO 1** (Fabbricati e Terreni in Pienza)
Strada Vicinale di Spedaletto, S.P. Orcia-Socenna,

Per il **LOTTO 2** (Terreni in Castiglione d'Orcia)

Fiume Orcia, Strada Vicinale dei Cavallini, Strada Vicinale di Valdilunga, S.S. 2 Cassia,

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;

I dati riportati nel pignoramento e nella relativa trascrizione risultano corretti ed individuano in maniera inequivocabile i beni oggetto di procedura.

Risultano ricompresi anche i subalterni 1, 7, 8 della p.lla 4 del F. 114 di Pienza, tutti censiti quali BCNC e tutti espressamente ricompresi nel pignoramento e nella relativa trascrizione.

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;

Come descritto al punto 1) non si rileva la necessità di operare aggiornamenti di natura catastale; le eventuali difformità riscontrate non risultano tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010.

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

Si producono i Certificati di Destinazione Urbanistica relativi ai terreni di cui ai Lotti 1 e 2

LOTTO 1 – BENI IN PIENZA (ALLEGATO 8)

Dal punto di vista urbanistico, si segnala che il Comune di Pienza è dotato di Piano Operativo (con contestuale variante al Piano Strutturale) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 10.05.2021 e pubblicato nel BURT del 23/06/2021 n. 25;

Il Piano Strutturale era stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 26 del 17/06/2008

Tutti i beni ricadono nell'UTOE 8: INSEDIAMENTI RURALI nel quale si applica la disciplina del

fossero presenti gli immobili oggi individuati dai sub 2 (tettoia), sub 3 (ex stalletti), sub 5 (rimesse), p.lla 123 (collabente).

Dalla successiva foto aerea disponibile (anno 1978) la situazione si consolida apparentemente per come trovasi all'attualità.

Il fabbricato collabente (p.lla 123) è stato -negli anni- oggetto di varie contese di natura amministrativa, con provvedimenti dei vari Enti (Comune, Soprintendenza, ecc), e vicende giudiziarie (ordinanze e ricorsi al TAR).

In particolare, si rileva quanto in appresso:

- Nella foto aerea del 1978 si individua chiaramente un corpo di fabbrica nella stessa posizione dell'attuale collabente, con tanto di strada campestre di accesso.
- Con Nota prot 6805 del 30.07.1988 la Soprintendenza di Siena segnalava al Comune di Pienza la presenza di un cantiere a ridosso del Castello di Spedaletto; con Rapporto di Servizio del 03.08.1988 i funzionari dei Vigili Urbani Comunali accertavano la presenza di lavori edili per la demolizione di un precedente capannone e conseguente realizzazione di un ampio manufatto in muratura, al quale faceva seguito l'Ordinanza Sindacale n. 23 del 13.08.1988 di sospensione lavori, e la definitiva ordinanza di demolizione emessa in data 11.04.1989. Il tutto a nome dei danti causa dell'attuale proprietà.
- Con Pratica Edilizia n. 776/1989 (domanda prot. 5005 del 25.11.1988) veniva richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di un ampio capannone aziendale da far insistere sulla particella 12 del foglio 115 di Pienza, ovvero più a sud della posizione del contestato edificio, allo scopo di allontanarlo dal nucleo a vincolo storico del castello. Si rilevano nel fascicolo alcuni pareri favorevoli (Commissione Edilizia, Commissione Beni Ambientali, Associazione Intercomunale 31 Valdichiana, ecc), senza tuttavia che si sia reperito il formale rilascio del titolo abilitativo.
- Con ricorso al TAR Toscana n. 855/1989 del 27.06.1989 gli allora proprietari chiedevano l'annullamento dell'ordinanza di demolizione sopra citata. Il TAR, con ordinanza di rigetto del 20.10.1989 respingeva il ricorso.

Negli archivi comunali non vi è ulteriore traccia di documentazione e/o provvedimenti relativi al manufatto in oggetto, che, a tutt'oggi risulta presente, allo stato di "grezzo", privo di copertura e finiture, ed avvinto da folta vegetazione spontanea.

Ai fini della stima non verrà quantificato nessun valore in merito a tale manufatto, ritenendosi non regolare e pertanto da demolire. Se ne quantificheranno a tal proposito i relativi costi necessari.

L'intervento di demolizione appare astrattamente già legittimato dalle varie ordinanze -seppur datate-. Tuttavia, si ritiene corretto, anche ai fini delle recenti normative edilizie e di sicurezza, l'intervento di figura tecnica ed il deposito di apposita istanza, stimando un costo pari ad **€ 3.000,00**.

La demolizione, di tipo andante, dovrà essere effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici, e dovrà prevedere la demolizione delle strutture in elevazione in muratura di blocchi ed in cemento armato, oltre allo smantellamento della fondazione interrata che, in assenza di tavole progettuali, e/o saggi esplorativi, di ipotizza del tipo "a platea" in cemento armato.

Al termine dei lavori dovrà essere ripristinato l'originario andamento del terreno, pressoché pianeggiante ed in quota con i seminativi circostanti.

La superficie in pianta del manufatto è di mq 334, così come risultante dalle visure catastali. L'altezza del manufatto è stimata in 5 m (si rammenta che la folta vegetazione spontanea ne impedisce il rilievo dettagliato).

Non è presente la copertura.

Il Prezzario Lavori Pubblici della Regione Toscana anno 2025 rif. Provincia di Siena di cui alla Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 1406 del 25.11.2024, contempla, alla voce TOS25_01.A03.001.002 la demolizione andante di edifici a struttura intelaiata, quantificandone il costo in € 17,43 al metro cubo (misurato vuoto per pieno).

A fronte di $(334 \times 5) = 1.670,00$ mc il costo di demolizione è quantificabile in € 29.108,10.

All'importo che precede dovrà essere aggiunto l'onere per il trasporto in discarica e lo smaltimento.

Il riferimento per gli oneri di conferimento a discarica è alla voce TOS25_PRREC.P17.001.007 (miscugli o scorie di cemento, mattoni, ecc.) che prevede un costo di € 22,92/ton.

Si stimano circa 250 mc di materiale demolito per le strutture in elevazione e fondazioni, con un peso di circa 1,5 ton/mc e pertanto 375 tonnellate

Il costo del conferimento è stimabile, pertanto, in: € 22,92/ton X 375 ton = € 8.595,00

I costi di trasporto, anche ipotizzando l'uso di autoarticolato 4 assi, dovranno essere riferiti ad almeno 10 viaggi, con un costo complessivo a forfait pari ad € 1.000,00.

Infine, si dovrà procedere al ripristino del terreno mediante l'uso di mezzo cingolato, con un costo stimabile a corpo in € 3.000,00.

Il costo complessivo per la demolizione del manufatto abusivo ed il ripristino del terreno è stimato in C.T. € **45.000,00**

Relativamente al corpo podere principale, stante la natura rurale, non sono presenti le planimetrie depositate in Catasto all'epoca del censimento generale delle proprietà urbane degli anni '40, dalle quali -eventualmente- desumere lo stato originario. La prima rappresentazione del fabbricato è contenuta nella pratica edilizia n. 536/1987 (prot. 2107 del 30.04.1987), esitata con il rilascio della Concessione Edilizia n. 629 del 16.11.1987, successivamente revocata d'Ufficio con nota e timbro apposti sull'originale dell'Ufficio in data 10.10.1992.

La pratica aveva ad oggetto la realizzazione di una rimessa coperta sulla corte interna all'edificio.

Nel fascicolo esaminato è presente un appunto "a penna" nella quale si legge *"Archiviata - Vedi Ordinanza per Demolizione"*, ma non è stata reperita l'ordinanza citata.

Non è dato sapere se i lavori previsti siano stati effettivamente eseguiti o meno: sulla corte oggetto di richiesta permangono oggi visibili n. tre pilastri in cemento ed i "fori" di ancoraggio delle travi sulla parete opposta. (Dei tre pilastri e della copertura se ne ha traccia già nella pratica n. 36/1983 del 20.04.1983 per sostituzione della stessa. La pratica aveva riportato parere negativo, ritenendo abusiva la copertura in essere.)

Le tavole grafiche di progetto forniscono la rappresentazione dell'intera consistenza del podere (subb. 3, 4, 5,

6), la corrispondenza con la situazione attuale, che, pertanto, si ritiene invariata almeno fin dal 1987.

Altra rappresentazione del corpo principale (questa volta solo fotografica, esterna e parziale) è presente nella pratica n. 9/1983 (prot. 575 del 18.02.1983), esitata con Autorizzazione Edilizia n. 009/1983 del 03.03.1983 avente per oggetto la sostituzione delle persiane esterne, e la manutenzione della copertura degli annessi e dell'abitazione.

Le foto ritraggono in maniera parziale i quattro prospetti.

Per quanto possibile appurare, ad oggi la situazione esterna appare sostanzialmente invariata, eccezione fatta per la piccola finestra presente nella soffitta, che, all'epoca non era presente (quest'ultima si ritrova, tuttavia, nelle sole piante della sopra citata pratica n. 536/1987), e per la posa di infissi vetrati nel loggiato del piano primo.

Si ipotizza, pertanto, la necessità di iter di regolarizzazione mediante preliminare acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica con pagamento della Sanzione pecuniaria (oblazione) Prevista dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) pari al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito dall'opera abusiva. Successivamente si dovrà depositare pratica SCIA in Sanatoria ai sensi art. 36-bis del DPR 380/2001 con relativo pagamento della sanzione pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile determinato dall'Agenzia delle Entrate, con un minimo di 1.032 euro e un massimo di 10.328 euro.

Trattandosi di importi determinati su valutazione di Enti e non preventivabili all'attualità, si ritiene di dover -in via prudenziale- prevedere un importo di € 5.000,00, al quale aggiungere i costi per le prestazioni tecniche, per un totale di **€ 7.000,00**

Ai fini urbanistici tutto il complesso è da ritenersi rurale, con necessità di deruralizzazione in previsione di eventuale futuro utilizzo al di fuori dell'attività esercitata ai fini agricoli.

Anche la viabilità presenta criticità: da quanto desumibile dalle foto aeree, l'attuale tracciato della Strada Vicinale di Spedaletto, sul retro del nucleo edificato, appare realizzato tra il 1954 ed il 1978 in sostituzione dell'originario, in transito sul davanti dei fabbricati. Tra le pratiche reperite si individuano due distinte istanze volte a regolarizzare la situazione di fatto, senza, tuttavia, riscontro di alcun rilascio autorizzativo. In particolare:

-Con Pratica Edilizia n. 5/2006 (rif. prot. 1366 del 22.02.2006) veniva chiesta la regolarizzazione della situazione attuale, con l'Amministrazione che rigettava l'istanza.

-Con successiva domanda di Permesso di Costruire di cui alla P.E. n. 33/2007 (rif. prot. 4329 del 22.06.2007) veniva proposto l'ulteriore spostamento del tracciato, in posizione diversa sia da quello originario, che da quello in essere. La pratica, pur conseguendo la preliminare Autorizzazione Paesaggistica n. 118 del 19.10.2007, non era mai giunta a conclusione con il relativo rilascio del titolo.

La strada così come si presenta oggi è -pertanto- da ritenersi NON regolare: salva la possibilità di tentare un nuovo iter di regolarizzazione, soggetto all'acquisizione di vari pareri, e per tanto per nulla scontato, si ritiene

di considerare la possibilità del ripristino del tracciato originario, così come da sempre presente sulle Mappe. Si rammenta che l'ingombro dell'originaria strada, è oggi occupato dal resede pertinenziale dell'edificio, per di più delimitato da cancello metallico.

Ove fosse necessario provvedere al ripristino del vecchio tracciato, si renderebbe necessario "ricostruire" un tratto di circa 110 mt di strada di 3 m di larghezza. (circa 330 mq)

Il costo unitario è quantificabile in maniera sintetica in:

*Scavo: € 10,00/mq

*Cassonetto: € 20,00/mq

*Finitura a breccia: € 15,00/mq

Per un totale di circa € 45,00 €/mq, che, applicati ai 330 mq sopra indicati, comportano una spesa di: € 45,00

X mq 330,00 = C.T. € 15.000,00, oltre ad € 5.000,00 per spese tecniche, ed un totale di **€ 20.000,00**

Il costo totale per le regolarizzazioni e/o i ripristini ammonta quindi ad **€ 75.000,00**.

Tutti i titoli sopra citati vengono racchiusi nell'**ALLEGATO 10**

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 estranei alla procedura:

- indichi ed alleggi 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 c.c., precisando 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'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutto il compendio risulta condotto da _____ con sede in _____
in forza di contratto di affitto di fondo rustico ultranovennale
autenticato il _____ dal Notaio _____, registrato ad
Arezzo _____ e trascritto a Montepulciano in data _____ e successivo atto
di modifica contratto di affitto di fondo rustico ultranovennale autenticato il _____ dal Notaio
_____ registrato ad Arezzo il _____, e
trascritto a Montepulciano in data _____

Il canone è fissato in € 6.500,00 annui. La scadenza è fissata al 03 Maggio 1942. **(ALLEGATO 11)**

CALCOLO DEL GIUSTO PREZZO DELLA LOCAZIONE

Si rimanda alla relazione intermedia depositata da questo collegio peritale il 29.05.2025, che, per completezza si riporta di seguito per estratto.

Si rende necessario procedere alla verifica dell'importo del canone per verificarne eventuali profili di viltà.

Nel dettaglio si individuano:

-Terreni a natura seminativa per Ha 54.62.04

TETTOIA SUB 2

destinazione d'uso	superficie lorda	Percentuale di ragguglio	superficie raggugliata
locali principali	mq. 122,00	1,00	mq. 122,00
superficie commerciale complessiva			mq. 122,00

RIMESSA SUB 3

destinazione d'uso	superficie lorda	Percentuale di ragguglio	superficie raggugliata
locali principali	mq. 40,00	1,00	mq. 40,00
superficie commerciale complessiva			mq. 40,00

MAGAZZINI SUB 4

destinazione d'uso	superficie lorda	Percentuale di ragguglio	superficie raggugliata
locali principali	mq. 330,00	1,00	mq. 330,00
forno	mq. 22,00	0,50	mq. 11,00
sottoscala	mq. 11,00	0,30	mq. 3,30
superficie commerciale complessiva			mq. 344,00

RIMESSA SUB 5

destinazione d'uso	superficie lorda	Percentuale di ragguglio	superficie raggugliata
locali principali	mq. 97,00	1,00	mq. 97,00
superficie commerciale complessiva			mq. 97,00

ABITAZIONE SUB 6

destinazione d'uso	A - superficie lorda	B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale
locali principali e accessori diretti	mq. 216,00	1,00	mq. 216,00
Soffitta	mq. 20,00	0,20	mq. 4,00
Sottoscala	mq. 6,00	0,20	mq. 1,20
Loggiato di ingresso	mq. 13,00	0,30	mq. 3,90
superficie commerciale complessiva			mq. 225,00

superficie commerciale (C) = superficie al lordo delle murature (A) X rapporto mercantile (B)

E, ricapitolando:

- Fienile per mq commerciali 122 (sub. 2)
- Annessi (stalletti/porcilaie) per mq commerciali 40 (sub. 3)
- Annessi (magazzini) per mq commerciali 344 (sub. 4)
- Annessi (rimesse) per mq commerciali 97 (sub. 5)
- Fabbricato ad uso abitativo per mq commerciali 225 (sub 6)
- Fabbricato collabente (non potenzialmente produttivo di reddito)

L'ordinario canone di locazione DEI TERRENI viene determinato con riferimento 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/-/indagine-mercato-fondiaro>, ed adattato allo specifico soggetto di stima in base ad ulteriori informazioni assunte c/o associazioni di categoria operanti sul territorio.

In particolare, il canone di locazione annuale medio ad ettaro si attesta intorno ad € 100,00 per il seminativo e pertanto: € 100,00/HA X Ha 54.62.04 = **€ 5.462,04**

Per la determinazione del canone locativo DEI FABBRICATI si intende utilizzare il parametro tabellare OMI relativo alle destinazioni abitativa e magazzino.

L'Osservatorio OMI prevede per i magazzini in zona agricola R1 del Comune di Pienza un prezzo da € 1,10 (min) ad € 1,50 (max) al mese, e per le abitazioni civili in zona agricola R1 del Comune di Pienza un prezzo da € 3,30 (min) ad € 4,80 (max) al mese (ridotti a € 2,80 (min) / € 4,00 (max) al mese per la tipologia "economica")

In virtù delle condizioni di manutenzione e conservazione dei beni, si ritiene opportuno apportare riduzioni anche rispetto al valore minimo tabellare.

In particolare:

-Sub 2 Tettoia/Fienile: stante la natura "aperta" della struttura si ritiene di adottare un valore pari alla metà del minimo OMI; in virtù delle condizioni di conservazione attuali, è ragionevole ridurre ancora della metà il suddetto valore. Il fienile verrà pertanto conteggiato a: € 1,10 : 2 : 2 = € 0,275/mq/mese

-Sub 3 stalletti – ex porcilaie: le condizioni di conservazione attuali sono pessime, con copertura in parte crollata. I locali non appaiono utilizzabili; si ritiene di escludere tale unità dal calcolo, in quanto potenzialmente non produttiva di reddito.

-Sub 4 magazzini al piano terra del fabbricato principale: trattasi di locali in buone condizioni in relazione all'uso "deposito", con diffusa presenza di materiali stoccati, e pertanto effettivamente utilizzati. Si ritiene congruo adottare ai fini del calcolo il valore minimo OMI pari ad € 1,10/mq/mese.

-Sub 5 rimessa al piano terra in adiacenza al fabbricato principale: trattasi di due locali contigui in discrete condizioni con diffusa presenza di materiali stoccati, e pertanto effettivamente utilizzati. Uno dei due locali risulta completamente aperto sul fronte. Si ritiene pertanto congruo adottare ai fini del calcolo il valore minimo OMI pari ad € 1,10/mq/mese ridotto del 20% e pertanto: € 1,10 – 20% = € 0,88/mq/mese (NB: a solo scopo di verifica, preme far notare che le tabelle OMI sopra allegate riportano per la destinazione "Box" (destinazione in parte coerente con la categoria catastale del bene) un valore minimo di € 0,90/mq/mese.

-Sub 6 abitazione al piano primo: in virtù delle attuali condizioni, si ritiene di non utilizzare né il minimo della tipologia "civile" (corrispondente alla categoria catastale del bene) (€ 3,30/mq/mese), né il minimo della tipologia economica (€2,80/mq/mese), ma di ridurre quest'ultimo del 10% e pertanto: € 2,80 – 10% = € 2,52/mq/mese.

-F. 115 P.Ila 123 unità collabente: le condizioni di conservazione attuali sono pessime, senza copertura. Il bene non risulta utilizzabile; si ritiene di escludere tale unità dal calcolo, in quanto potenzialmente non produttiva di reddito.

Alla luce dei valori di cui sopra avremo:

• Fienile Sub 2	mq 122 ad € 0,275 x 12 mesi =	€ 402,60
• Stalletti Sub 3:	mq 40 ad € 0,00 x 12 mesi =	€ 0,00
• Magazzini Sub 4	mq 344 ad € 1,10 x 12 mesi =	€ 4.540,80
• Rimessa Sub 5	mq 97 ad € 0,88 x 12 mesi =	€ 1.024,32

• Abitazione Sub 6 mq 225 ad € 2,52 x 12 mesi = € 6.804,00

• Collabente plla123: mq 123 ad € 0,00 x 12 mesi = € 0,00

Per un totale di € **12.771,72** che costituisce il giusto canone di locazione dei FABBRICATI, al quale aggiungere quello dei TERRENI pari ad € **5.462,04**, per un totale di € **18.233,76**.

Per il valore che precede il limite al di sotto del quale il canone deve ritenersi vile ai sensi dell'art. 2923 c.c. è di € 12.155,84, per cui l'importo contrattuale di € 6.500,00 annui è, a tutti gli effetti, vile.

13) *Alleghi, 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 pertinente: trattasi di soggetto giuridico.

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, ed in quale data, 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);*

Solo il fabbricato principale (subb. 4, 5, 6) è dotato di impianto elettrico; la climatizzazione invernale è presente solo nell'appartamento (sub 6) mediante generatore a gasolio ubicato nel sottoscala al piano terra, ed oggi dismesso. Attualmente risultano climatizzate mediante pompe di calore esterne con split interni aventi funzione estiva ed invernale, solo due camere.

Per gli impianti, seppur apparentemente funzionanti (eccezion fatta per la caldaia a gasolio), non si sono reperite certificazioni di conformità.

L'unità abitativa (Pienza F. 114, P.lla 4, Sub. 6) è dotata di Attestato di Prestazione Energetica APE codice 27_04_2017-01374200523-011 in data 28.04.2017 redatto dall'Ing. Massimo Vaselli (ordine ingegneri Siena n. 354) con le seguenti risultanze: immobile in classe (**F**) -Epgl,nren 393,0 kWh/mq/anno.

Le altre u.i. non necessitano di attestato stante la destinazione. **(ALLEGATO 14)**

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.);

Si è già provveduto alla formazione dei lotti sulla base della natura dei beni e dell'ubicazione. In particolare, il Lotto 1 è composto dai terreni e dai fabbricati in comune di Pienza, mentre il Lotto 2 ricomprende tutti i terreni di Castiglione d'Orcia. Ove, per specifiche esigenze della procedura, fosse necessaria la vendita in corpo unico, sarà sufficiente raggruppare i Lotti 1 e 2, sommandone il valore.

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 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 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 al migliaio di euro superiore;

METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

TERRENI

Il valore medio DEI TERRENI viene determinato con riferimento 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-](https://www.crea.gov.it/web/politiche-e)

[bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiaro](#), ed adattato allo specifico soggetto di stima in base ad ulteriori informazioni assunte c/o associazioni di categoria operanti sul territorio.

In particolare, il valore medio ad ettaro si attesta intorno ad € 7.500,00 per il seminativo; in tale valore si intende ricomprendere anche l'invaso artificiale (pari a circa 1.8 HA) in quanto, seppur non prettamente produttivo, fornisce ai terreni una appetibile potenzialità irrigua.

Avremo pertanto:

-TERRENI LOTTO 1: € 7.500,00/HA X Ha 03.75.79 = € **28.184,25**

-TERRENI LOTTO 2: € 7.500,00/HA X Ha 50.86.25 = € **381.468,75**

FABBRICATI

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA COMMERCIALE

Stante la natura mista abitativa ed agricola del compendio poderale, si intende assimilare l'intero fabbricato a complesso residenziale, assegnando opportuni coefficienti di ragguaglio alle varie pertinenze esterne.

Il calcolo della superficie c.d. "commerciale" verrà pertanto effettuato sulla base dei dettami dello "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadro Commerciale" della Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare della Provincia di Siena, con i parametri di cui alla tabella che segue. *(rif. categoria RESIDENZIALE)*

CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEI PROFESSIONISTI DELL'IMMOBILIARE AGENTI IMMOBILIARI FIAIP ARCHITETTI GEOMETRI INGEGNERI PERITI INDUSTRIALI			
RESIDENZIALE (categorie catastali da A/1 ad A/9)			
STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE			
NUMERO	DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
1	superficie utile netta calpestabile	100%	fino allo spessore di 50 cm
	muri interni e perimetrali	100%	
	muri perimetrali in comunione	50%	
2	balconi, terrazzi e lastrici solari	25%	} accessori comunicanti con i vani principali incidenze fino alla superficie di mq. 25 ciascuna, l'eccedenza al 10% per accessori non comunicanti con i vani principali considerare la metà dell'incidenza
	balconi coperti, terrazzi coperti e logge	35%	
	portici e patii	35%	
	verande	60%	
	"terrazze a tasca"	40%	
	corti e cortili	10%	

3	giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio diretto dei vani principali di un appartamento	15%	fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.
	giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio diretto dei vani principali di ville e villini	10%	fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.
	giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio indiretto dei vani principali	5%	fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.

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

DESTINAZIONE	Mq	% ragguaglio	Mq commerc.
ABITAZIONE piano primo	216	100%	216,00
SOFFITTA piano secondo	20	20%	4,00
SOTTOSCALA piano terra	6	20%	1,20
LOGGIATO piano primo	13	30%	3,90
TETTOIA (sub. 2) piano terra	122	10%	12,20
RIMESSA (sub. 3) piano terra	40	15%	6,00
MAGAZZINI (sub. 4) p. terra	363	35%	127,05
RIMESSA (sub. 5) p. terra	97	20%	19,40
RESEDE (p.lla 4) 1° scaglione	200	5%	10,00
RESEDE 2° scaglione	800	2%	16,00
		sommano	C.T. 416,00

Per un totale di **mq 416,00 di superficie commerciale.**

VALUTAZIONE

Si intende far riferimento al mercato locale di poderi e/o fabbricati isolati ed indipendenti, ed eseguire una stima basata sulla comparazione dei beni oggetto della procedura (c.d. "soggetti di stima") con immobili di tipo abitativo simili (c.d. "comparabili") posti nelle vicinanze (e/o in zone limitrofe) ed aventi analoghe caratteristiche e tipologia, le cui valutazioni sono state reperite in seguito ad indagini di mercato operate tra agenzie locali, anche attraverso l'utilizzo di canali telematici.

Nella zona di interesse si sono reperiti vari immobili in vendita, come di seguito:

- 1) Rustico di mq 150 nella campagna di Pienza, promosso in vendita sul portale di Montepulciano al prezzo di € 249.000,00 (prezzo/mq richiesto € 1.660,00)
- 2) Casale di mq 180 a pochi chilometri da Pienza, promossa in vendita dall'Agenzia Immobiliare al prezzo di € 295.000,00 (prezzo/mq richiesto € 1.638,89)
- 3) Casale rustico di mq 450 nella campagna di Pienza, promosso in vendita promosso in vendita sul portale di Montepulciano al prezzo di € 590.000,00 (prezzo/mq richiesto € 1.311,11)

- 4) Casale di mq 550 in posizione collinare intorno Pienza, promosso in vendita dall'Agenzia i Montepulciano al prezzo di € 850.000,00 (prezzo/mq richiesto € 1.545,45)
- 5) Casale di mq 438 sulla strada panoramica tra Pienza e Chianciano, promosso in vendita dall'Agenzia di Montepulciano al prezzo di € 650.000,00 (prezzo/mq richiesto € 1.484,02)
- 6) Casale di mq 540 nella strada tra Pienza e Monticchiello, promosso in vendita dall'Agenzia di Chianciano Terme al prezzo di € 900.000,00 (prezzo/mq richiesto € 1.814,81)

Quanto sopra viene sintetizzato nelle tabelle riepilogative come di seguito:

	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Comparabile 3</i>
Prezzo Richiesto	€ 249.000,00	€ 295.000,00	€ 590.000,00
Sup. Comm.	150 mq	180 mq	480 mq
Tipologia	Casale	Casale	Casale

	<i>Comparabile 4</i>	<i>Comparabile 5</i>	<i>Comparabile 6</i>
Prezzo Richiesto	€ 850.000,00	€ 650.000,00	€ 980.000,00
Sup. Comm.	550 mq	438 mq	540 mq
Tipologia	Casale	Casale	Casale

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 e la buona appetibilità della zona, 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:

- € 1.411,00/mq per il comparabile 1,
- € 1.393,06/mq per il comparabile 2,

- € 1.114,44/mq per il comparabile 3,
- € 1.313,64mq per il comparabile 4,
- € 1.261,42/mq per il comparabile 5,
- € 1.542,59/mq per il comparabile 6,

Il prezzo medio così ottenuto $[(€ 1.411,00 + 1.393,06 + 1.114,44 + 1.313,64 + 1.261,42 + 1.542,59) / 6]$ è pari a CT € 1.340,00/mq.

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

I dati rilevati al primo semestre 2025 (ultimi disponibili) riportano un valore compreso tra (min.) € 1.100,00/mq e (max.) € 1.500,00/mq per i complessi abitativi ubicati in zona R1 Agricola. Tali valori risultano perfettamente in linea con quelli indicati in precedenza, circostanza che avvalorata l'attendibilità della stima comparativa sopra esposta.

Avremo pertanto FABBRICATI LOTTO 1: € 1.340,00/mq x 416,00 mq = € **557.440,00**

Componendo i due lotti per come sopra dettagliati, avremo:

LOTTO 1 (terreni + fabbricati) : € 28.184,25 + € 557.440,00 = € **585.624,25**

LOTTO 2 (terreni): € **381.468,75**

Il tutto al netto delle decurtazioni per regolarizzazioni e ripristini di natura urbanistico-edilizia (riferiti al SOLO Lotto 1) precedentemente già quantificate in € 75.000,00.

In relazione alla natura dei beni, ci si riporta a quanto esposto nell'esame dei vari titoli abilitativi, confermandone la ruralità dal punto di vista urbanistico. Ai fini della valutazione non si ritiene di dover apportare adeguamenti in quanto il compendio, se alienato unitamente ai terreni agricoli di pertinenza, potrà mantenere la vocazione agricola senza necessità di deruralizzazione.

Dovrà infine applicarsi ai valori sopra determinati una riduzione forfaitaria per l'assenza di garanzia per vizi occulti, ed altre inferiori garanzie civilistiche proprie delle vendite giudiziarie, quantificata nella misura del -15% come da prassi.

Applicando quanto sopra avremo:

LOTTO 1 : € 585.624,25 - € 75.000,00 -15% = C.T. **€ 435.000,00** (ripetonsi Euro quattrocentotrentacinquemila/00)

LOTTO 2 : € 381.468,75-15% = C.T. **€ 325.000,00** (ripetonsi Euro trecentoventicinquemila/00)

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;

Il compendio è pignorato per l'intero.

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 pertinente

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

Vedasi il paragrafo 11 relativo agli aspetti urbanistici.

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, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, 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.

DESCRIZIONE DA INSERIRE IN PUBBLICITA' E NELL'AVVISO DI VENDITA

LOTTO 1

Nucleo edilizio denominato _____ posto in Comune di Pienza, Strada Provinciale 53, Loc.

Spedaletto e più precisamente:

-Fabbricato principale sviluppatosi su due piani e costituito da un podere di vecchia costruzione in muratura ordinaria e composto da (al piano terra) ampi vani ex stalle oggi adibiti a magazzini e rimesse, forno a legna in adiacenza, locale tecnico sottoscala e corte scoperta. Al piano primo, accessibile mediante scala esterna e loggiato esclusivi si trova l'unità abitativa composta da salone, cucina, sala da pranzo, soggiorno, tre camere, due bagni e disimpegno; per il tramite di una scala in legno è possibile accedere a vano soffitta.

In adiacenza al corpo principale si trovano (lato nord) due locali ad uso rimessa, di cui uno aperto con tipologia "parata", e (lato sud) alcuni locali ex stalletti/porcilaie, entrambi sviluppatosi al solo piano terra.

Completa la consistenza (sempre in posizione ravvicinata al Podere, sul lato sud) un ampio fienile aperto a struttura metallica prefabbricata leggera.

Da segnalare la presenza della "strada vicinale di Spedaletto" in transito in adiacenza al fabbricato principale sul lato est, oggi -di fatto- inglobata per il primo tratto nella proprietà, non più distinguibile e -peraltro- con presenza di cancello. È presente un tracciato alternativo in transito al margine ovest dei fabbricati che -di fatto- costeggia il podere per poi ricongiungersi all'originario tracciato circa 100 mt più a valle.

In corpo distaccato, a poche decine di metri dal nucleo principale, è presente un'ampia struttura grezza, priva di copertura, impianti e finiture, avvinta da vegetazione spontanea.

COMUNE DI PIENZA – TERRENI

Terreni in adiacenza al nucleo "Podere Capanne" estesi per ha 03.75.79 posti a cavallo dei fogli catastali 114 e 115 e costituiti per buona parte da seminativi

Parte della particella catastale 10 del F. 115 è occupata da un pozzo ed una voliera di pertinenza dei fabbricati descritti al punto che precede. Dalla consistenza dell'originaria p.lla 10 è stata costituita la p.lla 123 che costituisce l'area di sedime dell'unità collabente sopra citata.

La particella catastale 18 del F. 114 (superf. 685 mq) è -di fatto- un'area verde in distacco dalla strada provinciale 53.

CONFINI:

LOTTO 2

COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA – TERRENI

Terreni in adiacenza al nucleo _____ (di altra proprietà) estesi complessivamente per ha 50.86.25 posti a cavallo dei fogli catastali 20 e 32 e costituiti da seminativi, con presenza di un vaso artificiale di

raccolta acqua avente estensione catastale pari a circa 1,80 ha.

A cavallo dei due fogli catastali suddetti transita la Strada Vicinale dei Cavallini che -di fatto- suddivide i terreni in due corpi contigui secondo la direzione est/ovest.

Al centro del compendio è ubicato il _____, di altra proprietà e raggiungibile dalla suddetta Strada dei Cavallini.

CONFINI: Fiume Orcia, Strada Vicinale dei Cavallini, Strada Vicinale di Valdilunga, S.S. 2 Cassia,

IDENTIFICATIVI CATASTALI

LOTTO 1 - BENI IN COMUNE DI PIENZA

FABBRICATI

- 1) Foglio 114 P.lla 4 sub. 2 - Categ. C/7 cl. U Consistenza: 111 mq – R.C. € 108,92
- 2) Foglio 114 P.lla 4 sub. 3 - Categ. C/6 cl. 1 Consistenza: 28 mq – R.C. € 43,38
- 3) Foglio 114 P.lla 4 sub. 4 - Categ. C/2 cl. 2 Consistenza: 265 mq – R.C. € 301,10
- 4) Foglio 114 P.lla 4 sub. 5 - Categ. C/6 cl. 2 Consistenza: 82 mq – R.C. € 148,22
- 5) Foglio 114 P.lla 4 sub. 6 - Categ. A/2 cl. 2 Consistenza: vani 9 – R.C. € 813,42
- 6) Foglio 114 P.lla 4 subalterni 1, 7, 8 - Beni Comuni Non Censibili, senza redditi.
- 7) Foglio 115 P.lla 123 - Categ. F/2 (unità collabenti), senza redditi

TERRENI

- 1) Foglio 114 P.lla 3 Qualità: Seminativo cl. 01 - HA 01.32.60 – RD 47,94 – RA 30,82
- 2) Foglio 114 P.lla 16 Qualità: Seminativo cl. 01 - HA 00.02.20 – RD 0,80 – RA 0,51
- 3) Foglio 114 P.lla 18 Qualità: Orto Irrig cl. U - HA 00.06.81 – RD 10,61 – RA 5,31
- 4) Foglio 114 P.lla 20 Qualità: Seminativo cl. 02 - HA 01.05.60 – RD 21,82 – RA 16,36
- 5) Foglio 114 P.lla 21 Qualità: Seminativo cl. 01 - HA 00.01.50 – RD 0,54 – RA 0,35
- 6) Foglio 115 P.lla 10 Qualità: Seminativo cl. 01 - HA 00.25.06 – RD 9,06 – RA 5,82
- 7) Foglio 115 P.lla 11 Qualità: Seminativo cl. 01 - HA 00.23.70 – RD 8,57 – RA 5,51

- 8) Foglio 115 P.IIa 12 Qualità: Seminativo cl. 01 - HA 00.27.50 – RD 9,94 – RA 6,39
9) Foglio 114 P.IIa 41 Qualità: Seminativo cl. 01 - HA 00.15.60 – RD 5,64 – RA 3,63
10) Foglio 114 P.IIa 44 Qualità: Semin Arbor cl. 01 - HA 00.35.18 – RD 13,63 – RA 6,36

LOTTO 2 - BENI IN COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA

TERRENI

- 1) Foglio 20 P.IIa 17 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 02.02.70 – RD 19,89 – RA 20,94
2) Foglio 20 P.IIa 18 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 02.69.20 – RD 26,42 – RA 27,81
3) Foglio 20 P.IIa 19 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 00.23.20 – RD 2,28 – RA 2,40
4) Foglio 20 P.IIa 20 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 00.65.90 – RD 6,47 – RA 6,81
5) Foglio 20 P.IIa 21 Qualità: Seminativo cl. 02 - HA 01.13.30 – RD 17,55 – RA 17,55
6) Foglio 20 P.IIa 22 Qualità: Seminativo cl. 02 - HA 00.73.10 – RD 11,33 – RA 11,33
7) Foglio 20 P.IIa 23 Qualità: Seminativo cl. 02 - HA 00.82.10 – RD 12,72 – RA 12,72
8) Foglio 20 P.IIa 25/A Qualità: Seminativo cl. 04 - HA 01.52.93 – RD 8,69 – RA 12,64
Foglio 20 P.IIa 25/B Qualità: Uliveto cl. 02 - HA 00.57.47 – RD 13,36 – RA 16,32
9) Foglio 20 P.IIa 27 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 00.45.90 – RD 4,50 – RA 4,74
10) Foglio 20 P.IIa 28 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 00.32.60 – RD 3,20 – RA 3,37
11) Foglio 20 P.IIa 31 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 02.11.70 – RD 20,77 – RA 21,87
12) Foglio 20 P.IIa 33 Qualità: Seminativo cl. 02 - HA 02.66.80 – RD 41,34 – RA 41,34
13) Foglio 20 P.IIa 37 Qualità: Seminativo cl. 02 - HA 00.12.80 – RD 1,98 – RA 1,98
14) Foglio 20 P.IIa 39 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 00.04.40 – RD 0,43 – RA 0,45
15) Foglio 32 P.IIa 3 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 00.14.00 – RD 1,37 – RA 1,45
16) Foglio 32 P.IIa 5 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 00.49.50 – RD 4,86 – RA 5,11
17) Foglio 32 P.IIa 7 Qualità: Seminativo cl. 02 - HA 03.42.80 – RD 53,11 – RA 53,11
18) Foglio 32 P.IIa 8 Qualità: Seminativo cl. 02 - HA 02.15.40 – RD 33,37 – RA 33,37
19) Foglio 32 P.IIa 9 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 00.44.50 – RD 4,37 – RA 4,60
20) Foglio 32 P.IIa 10 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 01.16.00 – RD 11,38 – RA 11,98

21) Foglio 20 P.lla 71/A Qualità: Seminativo cl. 04 - HA 04.86.32 – RD 27,63 – RA 40,19

Foglio 20 P.lla 71/B Qualità: Uliveto cl. 02 - HA 01.06.58 – RD 24,77 – RA 30,27

22) Foglio 20 P.lla 73 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 02.41.95 – RD 23,74 – RA 24,99

23) Foglio 20 P.lla 75 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 00.02.80 – RD 0,27 – RA 0,29

24) Foglio 20 P.lla 77/A Qualità: Seminativo cl. 04 - HA 01.64.62 – RD 9,35 – RA 13,60

Foglio 20 P.lla 77/B Qualità: Uliveto cl. 02 - HA 00.15.28 – RD 3,55 – RA 4,34

25) Foglio 32 P.lla 27 Qualità: Seminativo cl. 02 - HA 00.03.30 – RD 0,51 – RA 0,51

26) Foglio 32 P.lla 28 Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 16.69.10 – RD 163,78 – RA 172,40

VALORE DA PORRE A “BASE D’ASTA”

LOTTO 1 € 435.000,00 (ripetonsi Euro quattrocentotrentacinquemila/00)

LOTTO 2 € 325.000,00 (ripetonsi Euro trecentoventicinquemila/00)

Lì, 17.11.2025

Il collegio peritale

Dott. Agr. Giuseppe Vannini Geom. Marco Lunghi