

SILISTUDIOARCHITETTURA

TRIBUNALE DI SIENA

OGGETTO:

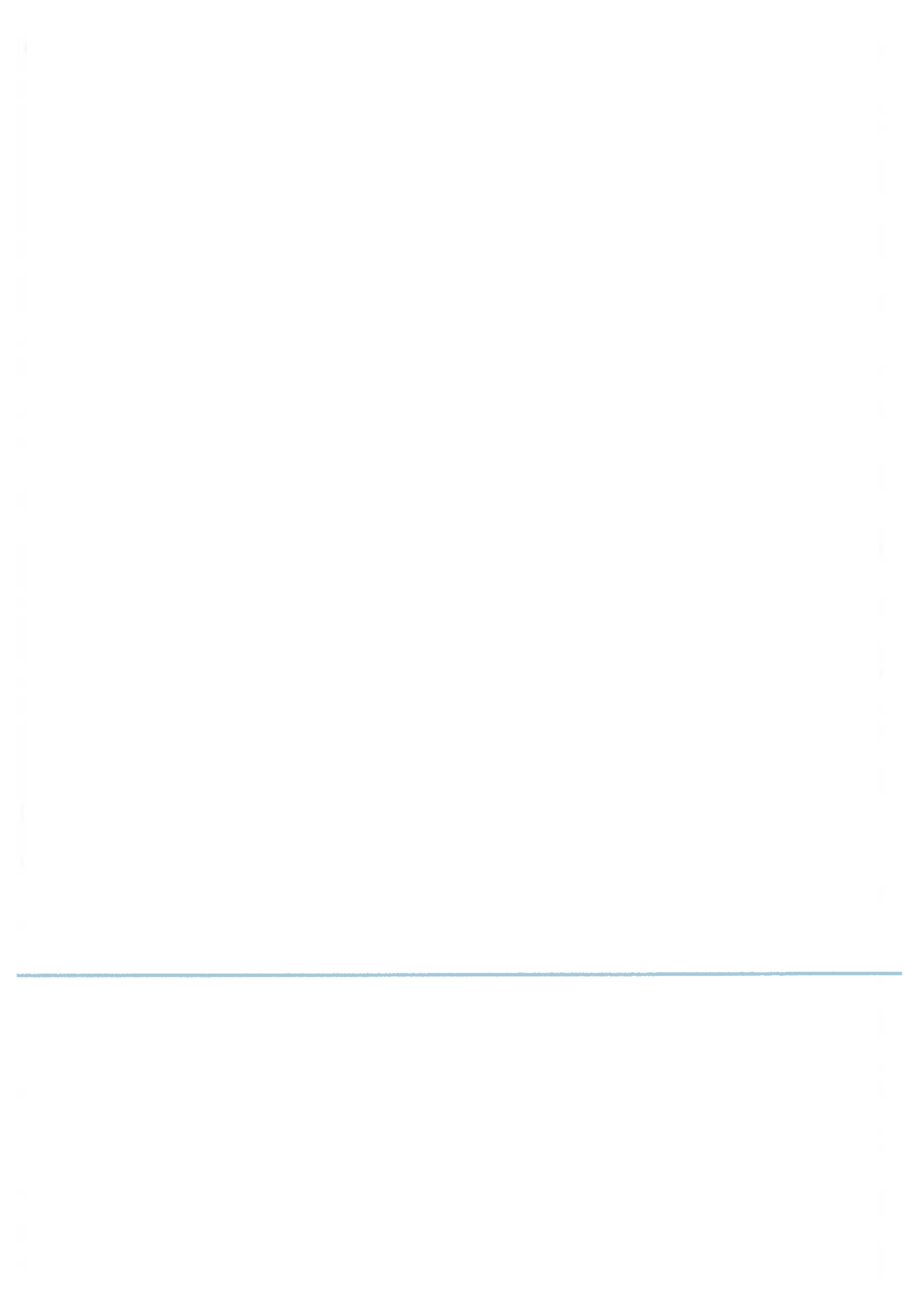
E.I. nr.83/2013– Cron.nr.380/2014
Giudice dell'Esecuzione: Dr. Flavio Mennella
Prossima udienza 03/12/2014

.....

1. INCARICO: Io sottoscritto Arch. Luigi Sili, nato a Siena il 04.02.1964, con Studio professionale in Siena, Via Caduti di Vicobello n.27, iscritto all'Albo professionale degli Architetti della provincia di Siena con il n° d'ordine 724, essendo stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Flavio Mennella nella Causa di cui all'oggetto e prestato giuramento di rito all'udienza del 16/07/2014 ricevevo l'incarico di rispondere al seguente quesito.

2. QUESITO: " Dica l'esperto esaminati gli atti e i documenti della procedura ed effettuato ogni opportuno accertamento":

- 1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice dell'esecuzione ad al creditore pignorante gli eventuali documenti mancanti o non idonei;
- 2) Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, ecc.); allegare alla relazione peritale copia delle note di iscrizione e di trascrizione;
- 3) Acquisire, ove non depositate, le mappe censuare che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del compendio pignorato, nonché i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, del protocollo relativo all'inoltro della richiesta;
- 4) Descrivere, previo il necessario accesso sopralluogo, il compendio immobiliare pignorato, indicando dettagliatamente: comune, frazione, località, indirizzo, scala, piano, eventuale numero dell'interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta e lorda in metri quadrati (in ettari are e centiare per i terreni), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombro, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 5) Eseguire, ove necessario, le eventuali variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria degli immobili, a correzione, ovvero a redazione ed accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) Specificare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) Specificare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia e/o urbanistica, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato, ovvero risulti sanabile per effetto del combinato deposito dell'art. 46, co.5, del d.p.r. 6 giugno 2001, n.380 e dell'art.40, co.6 della legge 28 febbraio 1985, n.47;
- 8) Specificare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione dei lotti e procedendo (previa autorizzazione del giudice) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; in questo caso, l'esperto dovrà allegare alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;



SILISTUDIOARCHITETTURA

- 9) Specificare, laddove il compendio risultasse pignorato soltanto pro quota, se il medesimo sia divisibile in natura procedendo, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti e, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale, indicando altresì il prezzo di stima di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, specificando gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, l'esperto dovrà procedere alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di non divisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dagli artt. 577 e 846 c.c., nonché dalla legge 3 giugno 1940, n.1078;
 - 10) Accertare se il compendio sia libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione, evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore a quella di trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati contratti di godimento, ovvero se siano prevenute alla locale autorità di pubblica sicurezza eventuali comunicazioni di cessione del fabbricato, ai sensi di quanto previsto dall'art. 12 del decreto legge 21 marzo 1978, n.59, siccome convertito nella legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora emergessero contratti di godimento opponibili alla procedura esecutiva, l'esperto dovrà indicare la data di scadenza dei medesimi, la data finestra per il rilascio ovvero se risultino pendenti giudizi ad essi relativi;
 - 11) Ove i beni fossero occupati dal coniuge, separato o divorziato, del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - 12) Specificare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di eventuali vincoli o oneri di natura condominiale; rilevare l'esistenza di diritti demaniali o, ancora, di usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 13) Laddove non esistente redigere ed allegare alla relazione peritale l'attestato di prestazione energetica APE, direttamente o avvalendosi della collaborazione di soggetto abilitato;
 - 14) Determinare il valore del compendio pignorato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione dei fabbricati e dei terreni, nonché dei contratti di godimento o dei titoli opponibili alla procedura esecutiva;
 - 15) Trasmettere copia della relazione peritale almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata, a mezzo di posta o PEC, ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti, ai debitori esecutati e al custode giudiziario se nominato;
 - 16) Depositare in cancelleria la relazione peritale, completa di tutti gli allegati, almeno dieci giorni prima dell'udienza, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica, su supporto CD-ROM;
-

SILISTUDIOARCHITETTURA

3. CESPITE N.1 –APPEZZAMENTI DI TERRENO SITI IN POGGIBONSI, LOC. FOSCI

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI: In merito all'incarico ricevuto e al giuramento prestato in data 16/07/2014, in data 01/08/2014 ore 14:00 è stato effettuato un sopralluogo in loco alla presenza dei Sigg:

- Dott. Alessandro Caselli, in qualità di rappresentante del I.V.G.

Sono così state effettuate alle ore 14:00 le misurazioni in loco con il sopralluogo generale per valutare le risposte ai questi come segue:

RISPOSTA QUESITO N.1

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice dell'esecuzione ad al creditore pignorante gli eventuali documenti mancanti o non idonei;

Con riferimento all'ex art. 567 c.p.c. è stata prodotta da parte del creditore procedente la "relazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria" redatta dal Notaio Domenico Maria Sannino e depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Siena in data 11/12/2013

All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili di interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.

Valutata la completezza della documentazione si relaziona quanto segue:

la risulta essere proprietaria del compendio immobiliare, costituito da due appezzamenti di terreno edificabili siti in Poggibonsi Località Fosci, dalla superficie catastale complessiva di circa 7.213 (settemiladuecentotredici) metri quadrati, censiti al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- A. Primo appezzamento di terreno, identificato nel foglio 19 e rappresentato dalle seguenti particelle :
 - P.IIa 1143, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale di mq 28 (centiare 28), reddito domenicale € 0,20, reddito agrario € 0,09;
 - P.IIa 1152, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale di mq 134 (are uno, centiare trentaquattro), reddito domenicale € 0,93, reddito agrario € 0,45;
 - P.IIa 1153, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 3.955 (are ~~trentanove, centiare cinquantacinque~~), ~~reddito domenicale € 27,57, reddito agrario € 13,20,~~
 - P.IIa 1154, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 262 (are due, centiare sessantadue), reddito domenicale € 1,83, reddito agrario € 0,88;
 - P.IIa 1155, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 134 (are uno, centiare trentaquattro), reddito domenicale € 0,93, reddito agrario € 0,45;
 - P.IIa 1156, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 26 (centiare ventisei), reddito domenicale € 0,18, reddito agrario € 0,09;
 - P.IIa 1157, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 44 (centiare quarantaquattro), reddito domenicale € 0,31, reddito agrario € 0,15;
 - P.IIa 1161, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 38 (centiare trentotto), reddito domenicale € 0,26, reddito agrario € 0,13;

SILISTUDIOARCHITETTURA

- P.IIa 1162, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 12 (centiare dodici), reddito domenicale € 0,08, reddito agrario € 0,04;
- P.IIa 1163, qualità seminativo arborato , classe 2, superficie catastale di mq 46 (centiare quarantasei), reddito domenicale € 0,21, reddito agrario € 0,14;
- P.IIa 1164, qualità seminativo arborato , classe 2, superficie catastale di mq 7 (centiare sette), reddito domenicale € 0,03, reddito agrario € 0,02;
- P.IIa 1170, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 5 (centiare cinque), reddito domenicale € 0,03, reddito agrario € 0,02;
- B. Secondo appezzamento di terreno , identificato nel Foglio 19 e rappresentato dalle seguenti particelle:
 - P.IIa 1145, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 196 (are uno, centiare novantasei), reddito domenicale € 1,37, reddito agrario € 0,66;
 - P.IIa 1147, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 1938 (are diciannove , centiare trentotto), reddito domenicale € 13,51, reddito agrario € 6,51;
 - P.IIa 1148, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 214 (are due , centiare quattordici), reddito domenicale € 1,49, reddito agrario € 0,72;
 - P.IIa 1149, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 144 (are uno , centiare quarantaquattro), reddito domenicale € 1,00, reddito agrario € 0,48;
 - P.IIa 1150, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 28 (centiare ventotto), reddito domenicale € 0,20, reddito agrario € 0,09;
 - P.IIa 1159, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 2 (centiare due), reddito domenicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;

Confini:

Oggetto:

Visura ipotecaria ventennale per esecuzione immobiliare presso i competenti uffici- **repertori al 6 novembre 2013**

Attuale proprietario:

..., con sede in
e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A.
di Siena, risulta avere l'intera proprietà dei beni sopra elencati, per essere alla stessa pervenuto da acquisto effettuato:

Provenienza:

1. Relativamente all'appezzamento di terreno descritto alla precedente lettera A):
 - ad essa per acquisto da
~~giusto atto di compravendita a rogito Notaio Pacini in data 8 giugno~~
2009, repertorio 14.330, trascritto a Siena in data 12 giugno 2009 al n.3651 del registro particolare:
 - a
prevenuto come in appresso precisato:
 - 1) la particella 1143:
 - a
per acquisto
dalla società giusta atto di permuta per redistribuzione di aree tra co-lottizzanti
effettate con atto a rogito Notaio Pescatori in data 5 maggio 2009, repertorio n.62.614,
registrato a Poggibonsi il dì 8 maggio 2009 al n. 1025, Serie 1T, trascritto a Siena il dì 11
maggio 2009 al numero 2860 del registro particolare;
 - alla società per acquisto dalla società

SILISTUDIOARCHITETTURA

- giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Pescatori in data 23 luglio 2001 repertorio 53516, trascritto a Siena in data 25 luglio 2001 al n. 4517 del registro particolare;
- alla società _____ per acquisto da _____
A _____, giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Chieffi in data 26 luglio 2000 repertorio 388, registrato a Poggibonsi in data 28 luglio 2000 al n.739 Serie 1V e trascritto a Siena in data 28 luglio al n. 4168 del registro particolare;
 - a _____, giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Miraldi in data 7 Marzo 1984 repertorio 120.883, registrato a Poggibonsi in data 22 marzo 1984 al n. 695 vol. 115 e trascritto a Siena in data 15 marzo 1984 al n. 1447 del registro particolare:
2) la particella 1152:
 - a _____ per acquisto da _____ giusta atto di permuta per redistribuzione di aree tra co-lottizzanti effettuate con atto a rogito Notaio Pescatori in data 5 maggio 2009, Repertorio n. 62.614, registrato a Poggibonsi il dì 8 maggio 2009 al n. 1025, Serie 1T, trascritto a Siena il dì 11 maggio 2009 al numero 2857 del registro particolare;
 - a _____ per acquisto da _____ giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Miraldi in data 7 marzo 1984 repertorio 120.883, registrato a Poggibonsi in data 22 marzo 1984 al n. 695 vol.115 e trascritto a Siena in data 15 marzo 1984 al n. 1448 del registro particolare;
 - 3) la particella 1170:
 - a _____ per acquisto da _____ giusta atto di permuta per redistribuzione di aree tra co-lottizzanti effettuate con atto a rogito Notaio Pescatori in data 5 maggio 2009, repertorio n. 62.614, registrato a Poggibonsi il dì 8 maggio 2009 al n.1025, Serie 1T, trascritto a Siena il dì 11 Maggio 2009 al numero 2856 del registro particolare;
 - a _____ per successione legittima a _____, deceduta il _____ giusta Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio registro di Poggibonsi in data 23 settembre 1994, classificata al n. 48, Vol. 232, trascritta a Siena il 20 Marzo 1995 al n. 1367 del registro particolare;
 - a _____ per la quota di 1/3 (un terzo) della nuda proprietà gravata dall'usufrutto uxorio a favore di _____ e per la quota di 2/3 (due terzi) della piena proprietà, giusta atto di divisione con _____ rogito del Notaio Miraldi in data 19 maggio 1966 repertorio n. 48.04, registrato a Poggibonsi il 1° giugno 1966 e trascritto a Siena in data 27 maggio 1966 al n.1876 del registro particolare e per successiva riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte della signora _____, deceduta il 28 novembre 1969;
 - 4) le particelle 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1161, 1162, 1163 e 1164:
 - a _____, in ragione di 1/8 (un ottavo) ciascuno per successione legittima a _____, deceduto il 21 giugno 1994, stante la riunione all'eredità da parte del coniuge del defunto, _____, giusta Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Poggibonsi in data 21 dicembre 1994, classificata al n. 54, Vol. 233, trascritta a Siena il 6 novembre 1995 al n. 5680 del registro particolare;
 - a _____ diritti di nuda proprietà gravati dall'usufrutto uxorio di _____ in ragione di 1/4 (un quarto) ciascuno, per successione testamentaria a _____ deceduto il 13 giugno 1984, giusta Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Poggibonsi in data 20 novembre 1984, classificata al n. 42, Vol. 197, trascritta a Siena il 1° marzo 1985 al n. 890 del registro particolare, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Miraldi in data 26 giugno 1984, registrato a Poggibonsi il 4 luglio 1984 al n. 1390, Vol. 116, Mod I, cui ha fatto seguito l'atto di acquiescenza a disposizione testamentarie a rogito stesso Notaio Miraldi in data 23 luglio 1984, repertorio n. 123.072, registrato a Poggibonsi il 25 luglio 1984 al n. 1582, Vol. 116, Mod. I, trascritto a Siena in data 26 giugno 1984 al n. 3.945 del registro particolare, effettuata da _____, ed infine in ragione di 1/4 (un quarto) ciascuno a seguito della riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte della signora _____, deceduta il 1° maggio 1985;

SILISTUDIOARCHITETTURA

- a per assegnazione in proprietà esclusiva, giusta atto di divisione con ' a rogito del Notaio Tromby in data 9 giugno 1950, repertorio 3748, registrato a Siena in data 22 giugno 1950 al n.1784 e trascritto a Siena in data 11 luglio 1950 al n. 1.017 del registro particolare;
- a per successione testamentaria a deceduto a Poggibonsi II , giusta Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del registro di Poggibonsi e classificata al n. 70, Vol. 115, trascitta a Siena il 21 aprile 1950 al n. 606 del registro particolare, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Soldateschi in data 2 dicembre 1949, registrato a Poggibonsi il 7 dicembre 1949 al n. 287, volume 69, Mod. I e trascritto a Siena in data 12 dicembre 1949 al n. 1.849 del registro particolare;
- relativamente all'appezzamento di terreno descritto alla precedente lettera b)
- ad essa per acquisto da , giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Pacini in data 11 giugno 2009, repertorio 14.341, trascritto a Siena in data 17 giugno 2009 al n. 3744 del registro particolare;
- a è pervenuto come in appresso precisato:
 - 5) la particella 1145:
 - a seguito di permuta per redistribuzione di aree tra co.lottizzanti per acquisto della società giusta atto a rogito Notaio Pescatori in data 5 maggio 2009, Repertorio n. 62.614, registrato a Poggibonsi il di 8 maggio 2009 al n. 1025, Serie 1T, trascritto a Siena il di 11 maggio 2009 al numero 2858 del registro particolare;
 - alla società per acquisto dalla società giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Pescatori in data 23 luglio 2001 repertorio 53516, trascritto a Siena in data 25 luglio 2001 al n. 4517 del registro particolare;
 - alla società : per acquisto da , giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Chieffi in data 26 luglio 2000 repertorio 388, registrato a Poggibonsi in data 28 luglio 2000 al n. 739 Serie 1V e trascitto a Siena in data 28 luglio 2000 al n. 4168 del registro particolare;
 - a , giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Miraldi in data 7 Marzo 1984 repertorio 120.883, registrato a Poggibonsi in data 22 marzo 1984 al n. 695 vol. 115 e trascritto a Siena in data 15 marzo 1984 al n. 1447 del registro particolare;
 - 6) le particelle 1147, 1148, 1149 e 1150:
 - a ? per acquisto da giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Miraldi in data 7 marzo 1984 repertorio 120.883, registrato a Poggibonsi in data 22 marzo 1984 al n. 1148 del registro particolare;
 - 7) la particella 1159:
 - a a seguito di permuta per redistribuzione di aree tra co-lottizzanti per acquisto de , giusta atto a rogito Notaio Pescatori in data 5 maggio 2009, Repertorio n. 62.614, registrato a Poggibonsi il di 8 maggio 2009 al n. 1025, Serie 1T, trascritto a Siena il di 11 maggio 2009 al numero 2857 del registro particolare;
- a , in ragione di 1/8 (un ottavo) ciascuno per successione legittima a , deceduto il , stante la riunione all'eredità da parte del coniuge del defunto, giusta Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Poggibonsi in data 21 dicembre 1994, classificata al n. 54, Vol. 233, trascritta a Siena il 6 novembre 1995 al n. 5680 del registro particolare;
- a i diritti di nuda proprietà gravati dall'usufrutto uxorio di in ragione di ¼ (un quarto) ciascuno, per successione testamentaria a , deceduto il 16 giugno 1984, giusta dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Poggibonsi in data 20 novembre 1984 al n. 890 del registro particolare, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Miraldi in data 26 giugno 1984, registrato a Poggibonsi il 4 luglio 1984 al n.

SILISTUDIOARCHITETTURA

1390, Vol. 116, Mod. I, cui ha fatto seguito l'atto di acquiescenza a disposizione testamentaria a rogito stesso notaio Miraldi in data 23 luglio 1984, repertorio n. 123.072, registrato a Poggibonsi il 25 luglio 1984 al n. 1582, Vol. 116, Mod. I, trascritto a Siena in data 26 giugno 1984 al n. 3.945 del registro particolare, effettuata da

_____ e infine in ragione di 1/4 (un quarto) ciascuno seguito dalla riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte alla signora _____ deceduta il

a _____ per assegnazione in proprietà esclusiva, giusta atto di divisione con _____ a rogito del Notaio Tromby in data 9 giugno 1950, repertorio 3748, registrato a Siena in data 22 giugno 1950 al n. 1784 e trascritto a Siena in data 11 luglio 1950 al n. 1.017 del registro particolare;

_____ per successione testamentaria a _____ deceduto a Poggibonsi _____ giusta dichiarazione di successione presentata all'ufficio del Registro di Poggibonsi e classificata al n. 70, Vol. 115, trascritta a Siena il 21 aprile 1950 al n. 606 del registro particolare, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Soldateschi in data 2 dicembre 1949, registrato a Poggibonsi il 7 dicembre 1949 al n. 287, volume 69, Mod. I e trascritto a Siena in data 12 dicembre 1949 al n. 1.849 del registro particolare;

RISPOSTA QUESITO N.2

Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, ecc.); allegare alla relazione peritale copia delle note di iscrizione e di trascrizione;

Formalità pregiudiziali:

1) rispetto dei vincoli nascenti dall'atto unilaterale d'obbligo con il Comune di Poggibonsi, giusta scrittura privata autentica nelle firme del Notaio Andrea Pescatori, di Poggibonsi, in data 5 maggio 2009, Repertorio n. 62.612, Raccolta n. 19.511, registrato a Poggibonsi il 7 maggio 2009 al n. 1019, serie 1T, trascritto a Siena l'8 maggio 2009 al n. 2831 del registro particolare essendo i terreni sopra descritti compresi nel piano di lottizzazione industriale denominato "Ormeto 1"

2) ipoteca giudiziaria iscritta a Siena in data 29 aprile 2013 al n. 565 del registro particolare, a favore di _____ che ha eletto domicilio presso l'Avv. Roaldi di Colle di Val d'Elsa in via San Sebastiano, per euro 23147,91, giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Siena, Sezione Distaccata di Poggibonsi, in data 20 marzo 2013 repertorio 85; Le spese per la cancellazione di detta formalità sono di Euro 262,00.

3) trascrizione n. 3.042 del 19 giugno 2013, a carico della società _____ CON SEDE IN _____ portante pignoramento a favore di _____ che grava sui beni descritti precedentemente.

Le spese per la cancellazione di detta formalità sono di Euro 262,00.

RISPOSTA QUESITO N.3

Acquisire, ove non depositate, le mappe censuare che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del compendio pignorato, nonché i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, del protocollo relativo all'inoltro della richiesta;

SILISTUDIOARCHITETTURA

È stato acquisito dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Siena - Comune di Poggibonsi - sezione Catasto Terreni - l'estratto di mappa necessario per la corretta identificazione dei beni pignorati.

Gli appezzamenti di terreno, in base alla ricerca effettuata all'ufficio tecnico comunale di Poggibonsi, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

F. n.19 particelle nn. 1143, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1161, 1162, 1163, 1164, 1170, 1145, 1147, 1148, 1149, 1150 e 1159;

- Zona industriale di espansione "D2" disciplinata all'art. 34 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, corrispondente alla zona omogenea "D" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968;

- le particelle sopra elencate costituiscono quota parte dell'area interessata dal Piano Attuativo di Lottizzazione industriale denominato "ORNETO 1", approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 24/07/2008.

Tutto ciò è riscontrabile nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente.

RISPOSTA QUESITI NN 4-5-6-7

(4) *Descrivere, previo il necessario accesso sopralluogo, il compendio immobiliare pignorato, indicando dettagliatamente: comune, frazione, località, indirizzo, scala, piano, eventuale numero dell'interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta e lorda in metri quadrati (in ettari are e centiare per i terreni), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombrò, portineria, riscaldamento, ecc.);*

(5) *Esequire, ove necessario, le eventuali variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria degli immobili, a correzione, ovvero a redazione ed accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

(6) *Specificare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

(7) *Specificare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa edilizia e/o urbanistica, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato, ovvero risulti sanabile per effetto del combinato disposto dell'art. 46, co.5, del d.p.r. 6 giugno 2001, n.380 e dell'art.40, co.6 della legge 28 febbraio 1985, n.47;*

Prima di valutare l'attuale valore è indispensabile, analizzare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto tenendo conto delle condizioni dello stato attuale del bene.

Descrizione dei due appezzamenti di terreno edificabili siti in Comune di Poggibonsi Località Fosci

I terreni oggetti della presente esecuzione immobiliare si trovano nella zona periferica del Comune di Poggibonsi Località Fosci lungo l'asse stradale che conduce a San Gimignano. Essi sono censiti al N.C.E.U. - Sezione Catasto Terreni del Comune di Poggibonsi - al Foglio 19 e particelle nn. . 1143, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1161, 1162, 1163, 1164, 1170, 1145, 1147, 1148, 1149, 1150 e 1159.

Trattasi di terreni, nella maggior parte, di seminativo arborato, della superficie catastale complessiva di circa mq 7.213.

L'area presenta una forma pressoché regolare, con giacitura pianeggiante. Essa non risulta recintata; il confine è delimitato, oltre da terreni di altre proprietà, dalla Strada Provinciale n. 1 di San Gimignano e dalla strada di Orneto (denominata anche Via Trentino Alto Adige); i confini reali e quelli catastali sono pressoché coincidenti.

Il compendio è libero da persone e cose, eccetto per la presenza, in prossimità della strada provinciale, di un piccolo manufatto in mattoni ormai fatiscente.

Si presenta in uno stato di completo abbandono, stante la folta vegetazione ivi cresciuta spontaneamente.

Inoltre, si evidenzia che all'interno dei terreni in esecuzione insiste una porzione di particella (p.lla 1151) intestata alla ditta interclusa dalle sopra menzionate particelle.

SILISTUDIOARCHITETTURA

Il Piano Strutturale del Comune di Poggibonsi individua tale area come zona industriale di espansione "D2" disciplinata all'art. 34 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, corrispondente alla zona omogenea "D" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968.

Le particelle sopra elencate costituiscono quota parte dell'area interessata dal Piano Attuativo di Lottizzazione industriale denominato "ORNETO 1", approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 24/07/2008 e interessato da un Atto unilaterale d'obbligo, n. 1019 del 2009, a favore del Comune di Poggibonsi da parte dei proprietari dei fondi agricoli, che prevede vincoli e prescrizioni a cui essi devono sottostare.

Nello specifico, all'interno degli appezzamenti di terreno oggetti di pignoramento, la lottizzazione sopra menzionata, prevedeva inizialmente in quest'area la realizzazione di due capannoni artigianali-industriali, indentificati con la sigla A5- A6, con una superficie massima coperta di mq 2887,50 di cui 288,70 mq da destinarsi a sup. commerciale strettamente collegata all'attività artigianale principale, come da progetto iniziale denominato "Progetto di piano attuativo Lottizzazione industriale Orneto 1" presentato a firma dell'Arch. Tiziana Campigli il 27 febbraio 2007. Per tale progettato è stata inoltrata una pratica edilizia di Permesso a Costruire n. 09/910 del 09/11/2009 - SUAP 451-09 che nell'anno 2010 ha avuto esito favorevole con prescrizioni.

Successivamente il 19 aprile 2013 è stata presentata una variante al progetto, che attualmente è in fase di approvazione da parte degli organi comunali competenti in materia. La variante prevede lo sdoppiamento del fabbricato A5 in A5-A5bis, comportando così la riduzione della superficie coperta massima da 2887,50 mq a 2333,74 mq di cui 617,00 di sup. commerciale.

Per una migliore visione di quanto suddetto si allega alla presente, copia dei progetti e della relazione tecnica.

Destinazione urbanistica

Gli appezzamenti di terreno, in base alla ricerca effettuata all'ufficio tecnico comunale di Poggibonsi, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

F. n.19 particelle nn. 1143, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1161, 1162, 1163, 1164, 1170, 1145, 1147, 1148, 1149, 1150 e 1159;

- Zona industriale di espansione "D2" disciplinata all'art. 34 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, corrispondente alla zona omogenea "D" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968;

- le particelle sopra elencate costituiscono quota parte dell'area interessata dal Piano Attuativo di Lottizzazione industriale denominato "ORNETO 1", approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 24/07/2008.

Confini:

Dati tecnici

1) Primo appezzamento di terreno, identificato nel foglio 19 e rappresentato dalle seguenti particelle:

- P.la 1143, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale di mq 28 (centiare 28), reddito dominicale € 0,20, reddito agrario € 0,09;
- P.la 1152, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale di mq 134 (are uno, centiare trentaquattro), reddito dominicale € 0,93, reddito agrario € 0,45;
- P.la 1153, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale di mq 3.955 (are trentanove, centiare cinquantacinque), reddito dominicale € 27,57, reddito agrario € 13,28;
- P.la 1154, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale di mq 262 (are due, centiare sessantadue), reddito dominicale € 1,83, reddito agrario € 0,88;

SILISTUDIOARCHITETTURA

- P.Ila 1155, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 134 (are uno, centiare trentaquattro), reddito domenicale € 0,93, reddito agrario € 0,45;
 - P.Ila 1156, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 26 (centiare ventisei), reddito domenicale € 0,18, reddito agrario € 0,09;
 - P.Ila 1157, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 44 (centiare quarantaquattro), reddito domenicale € 0,31, reddito agrario € 0,15;
 - P.Ila 1161, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 38 (centiare trentotto), reddito domenicale € 0,26, reddito agrario € 0,13;
 - P.Ila 1162, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 12 (centiare dodici), reddito domenicale € 0,08, reddito agrario € 0,04;
 - P.Ila 1163, qualità seminativo arborato , classe 2, superficie catastale di mq 46 (centiare quarantasei), reddito domenicale € 0,21, reddito agrario € 0,14;
 - P.Ila 1164, qualità seminativo arborato , classe 2, superficie catastale di mq 7 (centiare sette), reddito domenicale € 0,03, reddito agrario € 0,02;
 - P.Ila 1170, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 5 (centiare cinque), reddito domenicale € 0,03, reddito agrario € 0,02;
- 2) Secondo appezzamento di terreno , identificato nel Foglio 19 e rappresentato dalle seguenti particelle:
- P.Ila 1145, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 196 (are uno, centiare novantasei), reddito domenicale € 1,37, reddito agrario € 0,66;
 - P.Ila 1147, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 1938 (are diciannove , centiare trentotto), reddito domenicale € 13,51, reddito agrario € 6,51;
 - P.Ila 1148, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 214 (are due , centiare quattordici), reddito domenicale € 1,49, reddito agrario € 0,72;
 - P.Ila 1149, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 144 (are uno , centiare quarantaquattro), reddito domenicale € 1,00, reddito agrario € 0,48;
 - P.Ila 1150, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 28 (centiare ventotto), reddito domenicale € 0,20, reddito agrario € 0,09;
 - P.Ila 1159, qualità seminativo arborato , classe 1, superficie catastale di mq 2 (centiare due), reddito domenicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;

RISPOSTA QUESITI NN 8-9

(8) Specificare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione dei lotti e procedendo (previa autorizzazione del giudice) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; in questo caso, l'esperto dovrà allegare alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

(9) Specificare, laddove il compendio risultasse pignorato soltanto pro quota , se il medesimo sia divisibile in natura procedendo, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti e, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale, indicando altresì il prezzo di stima di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, specificando gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, l'esperto dovrà procedere alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di non divisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dagli artt. 577 e 846 c.c., nonché dalla legge 3 giugno 1940, n.1078;

Oggetto del pignoramento sono due appezzamenti di terreno, di proprietà esclusiva della società
ognuno formato da una serie di particelle , che nel complesso costituiscono un
compendio immobiliare che rientra all'interno nel Progetto di Lottizzazione Industriale –Artigianale
denominato "ORNETO 1" . Tale lottizzazione interessa oltre i terreni oggetti di pignoramento anche
altri limitrofi ad essi.

SILISTUDIOARCHITETTURA

All'interno dell'area di proprietà dell' , stante il progetto di variante attualmente in fase di approvazione a firma dell'Arch. Tiziana Campigli allegato alla presente, è prevista la realizzazione di tre capannoni artigianali-industriali denominati A5- A5 bis ed A6. Quest'ultimi una volta ultimati, possono essere poi successivamente venduti singolarmente e autonomamente gli uni dagli altri.

RISPOSTA QUESITI NN 10-11

(10) Accertare se il compendio sia libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione, evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore a quella di trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati contratti di godimento, ovvero se siano prevenute alla locale autorità di pubblica sicurezza eventuali comunicazioni di cessione del fabbricato, ai sensi di quanto previsto dall'art. 12 del decreto legge 21 marzo 1978, n.59, siccome convertito nella legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora emergessero contratti di godimento opponibili alla procedura esecutiva, l'esperto dovrà indicare la data di scadenza dei medesimi, la data finestra per il rilascio ovvero se risultino pendenti giudizi ad essi relativi;

(11) Ove i beni fossero occupati dal coniuge, separato o divorziato, del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Dalle note di trascrizione allegata agli atti si evince che i terreni si trovano nel diritto della piena proprietà della società

Il compendio risulta libero da persone e cose e dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti non sono emersi contratti di locazione o di altro genere.

I terreni rientrano all'interno dell'area interessata dal Piano di lottizzazione Industriale-Artigianale "ORNETO 1" , sui quali è prevista la realizzazione di tre capannoni industriali-artigianali, per una superficie complessiva massima coperta di 2.333,74 mq di cui 617, 00 mq da destinare a superficie commerciale .

RISPOSTA QUESITO N. 12

Specificare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di eventuali vincoli o oneri di natura condominiale; rilevare l'esistenza di diritti demaniali o, ancora, di usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Al momento del sopralluogo non risultano vincoli di natura storico artistica sul bene pignorato.

Tuttavia i terreni rientrano all'interno di un Piano di Lottizzazione industriale-artigianale che ha comportato la stesura a favore del Comune di Poggibonsi di un Atto unilaterale d'Obbligo da parte dei proprietari dei fondi interessati da tale lottizzazione, impegnandoli così ad rispettare una serie di prescrizioni e vincoli nella realizzazione della progettazione.

RISPOSTA QUESITO N. 13

Laddove non esistente redigere ed allegare alla relazione peritale l'attestato di prestazione energetica APE, direttamente o avvalendosi della collaborazione di soggetto abilitato;

La redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica non è dovuta in quanto non si tratta di unità abitativa.

SILISTUDIOARCHITETTURA

RISPOSTA QUESITO N. 14

Determinare il valore del compendio pignorato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione dei fabbricati e dei terreni, nonché dei contratti di godimento o dei titoli opponibili alla procedura esecutiva;

Scopo e criterio di stima

Scopo della presente stima è quello di ricercare il più probabile valore di mercato dei beni trasformati. La determinazione del valore dei beni immobili viene effettuata in base al criterio del valore di trasformazione, in quanto l'area in oggetto è suscettibile di cambiamento, essendo previsto un piano di Lottizzazione industriale-artigianale denominato "Orneto 1".

La stima del più probabile valore di un'area edificabile attraverso il criterio del valore di trasformazione si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni, esito della trasformazione, e i costi della trasformazione stessa ($V_a = V_m T - K$).

Nella fattispecie la trasformazione prevede la realizzazione di capannoni industriali-artigianali per i quali, in base a ricerche effettuate, si ipotizza un costo di costruzione comprensivo della manodopera, dei materiali, dell'utile d'impresa pari a 500€/mq, più un 20% di spesa relativa agli oneri di concessione e spese tecniche.

In base a ricerche di mercato di beni simili posti in zone limitrofe, risulta un valore di mercato della superficie a destinazione artigianale di 900,00 €/mq e superficie a destinazione commerciale di €/mq 1.000,00

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre I

Provincia: SIENA

Comune: POGGIBONSI

Fascia/zona: Periferica/ZONA PRODUTTIVA DI DROVE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (I/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (I/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	570	820	L	1,9	2,6	L
Capannoni tipici	NORMALE	630	890	L	2	2,8	L
Laboratori	NORMALE	1050	1550	L	3,4	4,9	L

SILISTUDIOARCHITETTURA

Valore di trasformazione

- Costo di costruzione ,comprensivo degli oneri concessori e spese tecniche:

$$600,00\text{€/mq} \times 2.333,74 \text{ mq} = 1.400.000,00 \text{ €}$$

- Valore del metro quadrato commerciale a destinazione artigianale :

$$900,00\text{€/mq} \times 1.716,74 \text{ mq} = 1.545.000,00\text{€}$$

- Valore del metro quadrato a destinazione commerciale:

$$1.000,00\text{€/mq} \times 617,00 \text{ mq} = 617.000,00\text{€}$$

Valore di trasformazione (valore area) = Valore del bene trasformato -- Costo di Costruzione:

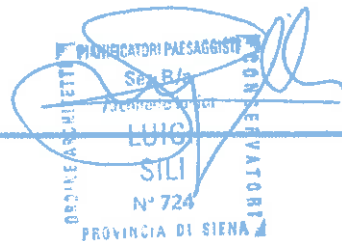
$$(1.545.000,00 \text{ €} + 617.000,00 \text{ €}) - 1.400.000,00 \text{ €} = 762.000,00 \text{ €}$$

VALORE FINALE DEI TERRENI € 760.000,00

GIUDIZIO CONCLUSIVO E CONSIDERAZIONI SUL VALORE E SUL GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA'

Premesso che il valore dell'area è stato determinato con la stima del valore di trasformazione, in quanto i terreni sono suscettibili a cambiamento, essendo previsto su questi appezzamenti un piano di Lottizzazione Industriale -artigianale avente come progetto la realizzazione di capannoni industriali, si ritiene equo assegnare un valore attuale pari a Euro 760.000,00 (euro settecentosessantamila). Tale valore è determinato tenendo conto del attuale situazione del mercato immobiliare generale influenzato dal particolare periodo economico politico della Nazione che crea un momento di instabilità del mercato immobiliare in generale.

SIENA il 24/11/2014



SILISTUDIOARCHITETTURA

TRIBUNALE DI SIENA

E.I. nr.83/2013– Cron.nr.380/2014
Giudice dell'Esecuzione: Dr. Flavio Mennella
Prossima udienza 03/12/2014

.....

DESCRIZIONE DEL BENE AI FINI DELL'ORDINANZA DI VENDITA

Descrizione dei due appezzamenti di terreno edificabili siti in Comune di Poggibonsi Località Fosci

I terreni oggetti della presente esecuzione immobiliare si trovano nella zona periferica del Comune di Poggibonsi Località Fosci lungo l'asse stradale che conduce a San Gimignano. Essi sono censiti al N.C.E.U. – Sezione Catasto Terreni del Comune di Poggibonsi - al Foglio 19 e particelle nn. . 1143, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1161, 1162, 1163, 1164, 1170, 1145, 1147, 1148, 1149, 1150 e 1159.

Trattasi di terreni, nella maggior parte, di seminativo arborato, della superficie catastale complessiva di circa mq 7.213.

L'area presenta una forma pressoché regolare, con giacitura pianeggiante. Essa non risulta recintata; il confine è delimitato, oltre da terreni di altre proprietà, dalla Strada Provinciale n. 1 di San Gimignano e dalla strada di Orneto (denominata anche Via Trentino Alto Adige); i confini reali e quelli catastali sono pressoché coincidenti..

Il compendio è libero da persone e cose, eccetto per la presenza, in prossimità della strada provinciale, di un piccolo manufatto in mattoni ormai fatiscente.

Si presenta in uno stato di completo abbandono , stante la folta vegetazione ivi cresciuta spontaneamente.

Inoltre, si evidenzia che all'interno dei terreni in esecuzione insiste una porzione di particella (p.lla 1151) intestata alla ditta .. interclusa dalle sopra menzionate particelle.

Il Piano Strutturale del Comune di Poggibonsi individua tale area come zona industriale di espansione "D2" disciplinata all'art. 34 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, corrispondente alla zona omogenea "D" di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968.

Le particelle sopra elencate costituiscono quota parte dell'area interessata dal Piano Attuativo di Lottizzazione industriale denominato "ORNETO 1", approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 24/07/2008 e interessato da un Atto unilaterale d'obbligo, n. 1019 del 2009 , a favore del Comune di Poggibonsi da parte dei proprietari dei fondi agricoli, che prevede vincoli e prescrizioni a cui essi devono sottostare.

Nello specifico, all'interno degli appezzamenti di terreno oggetti di pignoramento, la lottizzazione sopra menzionata, prevedeva inizialmente in quest'area la realizzazione di due capannoni artigianali-industriali, indentificati con la sigla A5- A6 , con una superficie massima coperta di mq 2887,50 di cui 288,70 mq da destinarsi a sup. commerciale strettamente collegata all'attività artigianale principale , come da progetto iniziale denominato "Progetto di piano attuativo Lottizzazione industriale Orneto 1" presentato a firma dell'Arch. Tiziana Campioli il 27 febbraio 2007. Per tale

progettato è stata inoltrata una pratica edilizia di Permesso a Costruire n. 09/910 del 09/11/2009 – SUAP 451-09 che nell'anno 2010 ha avuto esito favorevole con prescrizioni.

Successivamente il 19 aprile 2013 è stata presentata una variante al progetto, che attualmente è in fase di approvazione da parte degli organi comunali competenti in materia. La variante prevede lo sdoppiamento del fabbricato A5 in A5-A5bis, comportando così la riduzione della superficie coperta massima da 2887,50 mq a 2333,74 mq di cui 617,00 di sup. commerciale.

Per una migliore visione di quanto suddetto si allega alla presente, copia dei progetti e della relazione tecnica.

Sienna li 24/11/2014



SILISTUDIOARCHITETTURA

TRIBUNALE DI SIENA

TRIBUNALE DI SIENA

E.I. nr.83/2013– Cron.nr.380/2014
Giudice dell'Esecuzione: Dr. Flavio Mennella
Prossima udienza 03/12/2014

RILIEVO FOTOGRAFICO

CESPITE N. 1 - APPEZZAMENTI DI TERRENO SITI IN POGGIBONSI, LOC. FASCI



Foto n.1 - Vista appezzamenti di terreno fianco Strada Provinciale 1 San Gimignano



Foto n. 2 -- Vista strada vicinale dei Fosci



Foto n. 3 - Vista strada vicinale dei Fosci



Foto n. 4 – Vista fabbricati industriali limitrofi



Foto n. 5 – Vista fabbricati industriali limitrofi



Foto n. 6 – Vista parte dell'ingresso zona lottizzazione



Foto n. 7 – vista terreno



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11 – Vista manufatto diruto

Siena ... 24/11/2014

IL C.T.U.
Arch. Luigi Sir
LUGLI
N. 729
PROVINCIA DI SIENA