

TRIBUNALE DI SIENA
Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO : R.G.E. N. 257/2016

CREDITORE : [REDAZIONE]

DEBITORE : [REDAZIONE]

G. O. T. :

Dott. [REDAZIONE]

C. T. U. :

Geom. [REDAZIONE]

UDIENZA :

05.04.2018

PREMESSA:

Il Giudice dell' esecuzione in oggetto Dott. [REDAZIONE] in data 17.09.2017 ha convocato quale esperto lo scrivente Geom. [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE], cod. fis. [REDAZIONE] [REDAZIONE], libero professionista con studio in Via [REDAZIONE] nel Comune di [REDAZIONE], regolarmente iscritto all' Albo dei Geometri [REDAZIONE].

Lo scrivente ha accettato l' incarico mediante la redazione e l' invio telematico sottoscritto a mezzo di firma digitale, del verbale di accettazione dell' incarico e di giuramento dell' esperto estimatore avvenuto presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siena in data 02.10.2017 nel quale lo scrivente, dopo aver dichiarato le proprie generalità, di non versare in alcuna situazione di incompatibilità in relazione all' incarico affidatogli e di accettare il medesimo, ha giurato di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli, ai sensi di quanto previsto dall'art. 161, disp. att. c.p.c..

Ciò premesso ed esaminati gli atti di causa lo scrivente, ha provveduto ad effettuare i sotto elencati sopralluoghi:

- in data 02.10.2017, 12.10.2017, 19.02.2018 presso l' Agenzia del Territorio di Siena allo scopo di richiedere copia delle planimetrie e della relativa certificazione catastale comprovante l' indicazione della proprietà oggetto della presente relazione;*
- in data 11.01.2018 presso i beni immobili oggetto della presente esecuzione in presenza del rappresentante dell' I.V.G. Avvocato [REDAZIONE] della Signora [REDAZIONE] conduttrice del compendio denominato [REDAZIONE] e dell' Avvocato [REDAZIONE] di parte esecutata;*

- in data 26.10.2017 presso la presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano per visure;
- in data 22.11.2017 e 14.02.2018 presso il Comune di Montepulciano per ricerche, verifiche di archivio, richiesta e ritiro documentazione tecnica e titoli amministrativi relativi ai beni oggetto della presente relazione;

RISPOSTE AI QUESITI da parte dell'esperto stimatore ai sensi dell'art. 569 c.p.c..

Ai fini di una maggiore chiarezza espositiva, lo scrivente ha ritenuto opportuno scindere il quesito posto per distinti paragrafi seguiti dalle risposte ai medesimi:

1

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567. co. 2 c.p.c. mediante l'esame degli atti (estratto del catasto, nonché certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari).

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in precedenza non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;**
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;**
- e) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**

*Verificata la completezza della documentazione mediante l' esame degli atti, è stata accertata la corrispondenza tra la descrizione attuale del beni pignorati rispetto a quelli indicati nell' atto di pignoramento, come meglio di seguito rappresentati presso le sezioni Catasto dei Terreni e Fabbricati del Comune di Montepulciano (SI) in carico a ██████████ nata il ██████████
██████████ codice fiscale ██████████:*

Catasto dei Fabbricati

- *Resede comune, foglio n° 165, particella n° 15, subalterno 1, bene comune non censibile a tutti i subalterni;*
- *Centrale idrica, foglio n° 165, particella n° 15, subalterno 2, bene comune non censibile a*

tutti i subalterni;

- *Fabbricati rurali ai piani terreno e primo, foglio n° 165, particella n° 15, subalterno 3, categoria catastale D/10, rendita catastale €. 8.200,00;*
- *Cappella non destinata al culto pubblico, foglio n° 165, particella n° 15, subalterno 4, categoria catastale B/7, classe U, consistenza catastale mc. 35,00, rendita catastale €. 18,08;*
- *Abitazione, foglio n° 165, particella n° 15, subalterno 5, categoria catastale A/2, classe 2, consistenza catastale 7,5 vani, superficie catastale mq. 165 e mq. 159,00 escluse le aree scoperte, rendita catastale €. 716,58;*
- *Abitazione, foglio n° 165, particella n° 6, subalterno 6, categoria catastale A/3, classe 2, consistenza catastale 5,5 vani, superficie catastale mq. 134,00 e mq. 130,00 escluse le aree scoperte, rendita catastale €. 298,25;*
- *Unità in corso di costruzione, foglio n° 165, particella n° 15, subalterno 7, categoria catastale F/3.*

Catasto dei Terreni

- *Terreno agricolo, foglio n° 144, particella n° 28, qualità bosco ceduo, classe 3, consistenza mq. 3.000,00, reddito dominicale €. 0,77, reddito agrario €. 0,46;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 13, qualità bosco misto, classe 3, consistenza mq. 16.270,00, reddito dominicale €. 4,20, reddito agrario €. 2,52;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 21, qualità bosco misto, classe 3, consistenza mq. 18.820,00, reddito dominicale €. 4,86, reddito agrario €. 2,92;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 30, qualità vigneto, classe 2, consistenza mq. 1.252,00, reddito dominicale €. 8,73, reddito agrario €. 6,47;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 31, qualità vigneto, classe 1, consistenza mq. 32.327,00, reddito dominicale €. 417,39, reddito agrario €. 225,39;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 32, qualità seminativo, classe 4, consistenza mq. 6.463,00, reddito dominicale €. 10,01, reddito agrario €. 11,68;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 37, qualità seminativo, classe 4, consistenza mq. 61.624,00, reddito dominicale €. 95,48, reddito agrario €. 111,39;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 40, qualità bosco misto, classe 3, consistenza mq. 64.656,00, reddito dominicale €. 16,70, reddito agrario €. 10,02;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 41, qualità seminativo, classe 3, consistenza*

mq. 19.544,00, reddito dominicale €. 65,61, reddito agrario €. 55,51;

- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 42, porzione AA, qualità seminativo, classe 3, consistenza mq. 580,00, reddito dominicale €. 1,95, reddito agrario €. 1,65;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 42, porzione AB, qualità uliveto, classe 4, consistenza mq. 700,00, reddito dominicale €. 0,72, reddito agrario €. 1,08;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 44, qualità bosco misto, classe 3, consistenza mq. 30.640,00, reddito dominicale €. 7,91, reddito agrario €. 4,75;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 45, qualità seminativo, classe 4, consistenza mq. 6.470,00, reddito dominicale €. 10,02, reddito agrario €. 11,70;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 78, qualità bosco misto, classe 3, consistenza mq. 763,00, reddito dominicale €. 0,20, reddito agrario €. 0,12;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 79, qualità frutteto, classe U, consistenza mq. 375,00, reddito dominicale €. 5,42, reddito agrario €. 2,91;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 80, qualità vigneto, classe 3, consistenza mq. 10.116,00, reddito dominicale €. 31,35, reddito agrario €. 31,35;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 81, qualità bosco misto, classe 3, consistenza mq. 25.240,00, reddito dominicale €. 6,52, reddito agrario €. 3,91;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 82, qualità bosco alto, classe 1, consistenza mq. 29.920,00, reddito dominicale €. 92,71, reddito agrario €. 9,27;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 165, particella n° 1, qualità vigneto, classe 1, consistenza mq. 21.305,00, reddito dominicale €. 275,08, reddito agrario €. 148,54;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 165, particella n° 2, qualità seminativo, classe 2, consistenza mq. 1.602,00, reddito dominicale €. 9,93, reddito agrario €. 5,79;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 165, particella n° 3, qualità vigneto, classe 1, consistenza mq. 16.183,00, reddito dominicale €. 208,95, reddito agrario €. 112,83;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 165, particella n° 4, qualità uliveto, classe 2, consistenza mq. 7.980,00, reddito dominicale €. 22,67, reddito agrario €. 26,79;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 165, particella n° 5, qualità bosco ceduo, classe 3, consistenza mq. 1.160,00, reddito dominicale €. 0,30, reddito agrario €. 0,18;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 165, particella n° 14, qualità uliveto, classe 4, consistenza mq. 2.300,00, reddito dominicale €. 2,38, reddito agrario €. 3,56;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 165, particella n° 358, qualità seminativo, classe 2, consistenza*

mq. 1.800,00, reddito dominicale €. 11,16, reddito agrario €. 6,51;

- *Terreno agricolo, foglio n° 165, particella n° 360, qualità frutteto, classe U, consistenza mq. 255,00, reddito dominicale €. 3,69, reddito agrario €. 1,98;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 165, particella n° 15, qualità ente urbano, consistenza mq. 5.905,00.*

Il compendio pignorato confina con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]; proprietà [REDACTED]; proprietà [REDACTED]; proprietà [REDACTED]; proprietà [REDACTED]; proprietà [REDACTED]; proprietà Azienda [REDACTED]; proprietà [REDACTED]; proprietà [REDACTED]; Via [REDACTED], salvo se altri.

2

Segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo ed acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti).

Durante la verifica della completezza della documentazione non sono state riscontrate carenze nella documentazione presentata.

Come correttamente indicato nella relazione notarile, l'atto di provenienza ultraventennale è rappresentato come meglio di seguito in riferimento al compendio pignorato attualmente di proprietà di [REDACTED], nata il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]:

- atto di compravendita rogito Notaio [REDACTED] del 25.06.31975, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Montepulciano (SI) in data 27.06.1975, Reg. Gen. n. 1752, Reg. Part. n. 1150, con il quale [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], vendeva terreni e immobili censiti alla sezione Catasto dei Fabbricati del comune di Montepulciano descritti al foglio n. 165, particella n. 15, subalterno 1, foglio n. 144, particella n. 28, foglio n. 146, particelle n.ri 13, 21, 30, 31, 32, 37, 40, 41, 42, 43, 44 e 45, foglio n. 165, particelle n.ri 1, 3, 4, 5, 14, 15/2 e 16;

- atto di permuta rogito Notaio [REDACTED] di Chianciano Terme (SI) in data 23.11.1977, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano (SI) in data 02.12.1977, Reg. Gen. n. 4034, Reg. Part. n. 2704, con il quale [REDACTED] nato il [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] e [REDACTED]

nato il [REDACTED] con il quale veniva trasferito in permuta il terreno censito alla sezione Catasto dei Terreni del Comune di Montepulciano un appezzamento di terreno identificato al foglio n. 165, particella n. 2.

3

Effettuare visure aggiornate presso l'Agenzia del Territorio, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento.

Se l'immobile non risultasse accatastato procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto.

Provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione. Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.

Descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonome e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare altresì i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante*.

Segnalare se l' identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità.

Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Procedere, ove necessario ad eseguire le necessarie variazioni per l' aggiornamento del catasto.

Provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al giudice dell'esecuzione e solo allorché non siano necessari titoli abilitativi.

Si allegano le visure aggiornate e le planimetrie catastali relative al compendio oggetto della presente relazione intestate a Silvestri Paola, precisando che per la regolarizzazione delle difformità riscontrate tra le planimetrie attualmente in atti in catasto e lo stato attuale dell' immobile, come indicato al

paragrafo 5 della presente relazione, dovranno essere presentati atti di aggiornamento catastali per i quali è stato stimato un costo complessivo presumibile pari ad euro 20.000 circa, ai fini della corretta rappresentazione delle unità immobiliari appartenenti al compendio pignorato.

4

Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

A seguito dei sopralluoghi ed accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono risultate per le unità immobiliari oggetto della presente relazione le sotto elencate iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1) Atto Unilaterale rogito [REDACTED] del 17.11.1996, Rep. n. 85482, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano (SI) in data 23.12.1996, Rep. Gen. n. 4396, Reg. Part. n. 3014, a favore del Comune di Montepulciano (SI), riguardante i terreni identificati alla sezione Catasto dei Terreni di detto Comune, come meglio di seguito identificati:

foglio n. 144, particella n. 28;

foglio n. 146, particelle n.ri 13, 21, 30, 31, 32, 37, 40, 41, 42, 43, 44 e 45;

foglio n. 165, particelle n.ri 1, 2, 3, 4, 5, 14 e 16;

2) Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo per la realizzazione di opere di miglioramento agrario, rogito Notaio [REDACTED] del 30.05.1997, Rep. n. 20928/6907, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano (SI) in data 03.06.1997, Reg. Gen. n. 1911, Reg. Part. n. 311, a favore [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED]), per l'importo totale pari ad £. 500.000.000, di cui di importo capitale pari a £. 200.000.000, per la durata di 15 anni, gravante sui terreni identificati alla sezione Catasto dei Terreni del Comune di Montepulciano (SI), come meglio di seguito descritto:

foglio n. 144, particelle n. 28;

foglio n. 146, particelle n.ri 13, 21, 30, 31, 32, 37, 40, 41, 42, 43, 44 e 45;

foglio n. 165, aptricelle n.ri 1, 2, 3, 4, 5, 14, 15/1 e 15/2.

L'iscrizione risulta annotata n. 1633/161 del 23.05.1998, di Erogazione a saldo (iscrizione n. 179 del 27.03.2017);

3) Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo, rogito Notaio [REDACTED] del 29.03.1999 Rep. n. 344, registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano (SI) in data 01.04.1999, Reg. Gen. n. 1171, Reg. Part. n. 282, a favore della [REDACTED]

data 04.02.2003, Reg. Gen. n. 601, Reg. Part. n. 143, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per l'importo totale pari a €. 500.000,00, importo capitale pari a €. 250.000,00, per la durata di 25 anni, gravante sui terreni censiti presso la sezione Catasto dei Terreni del Comune di Montepulciano (SI), come meglio di seguito descritto:

foglio n. 144, particelle n. 28;

foglio n. 146, particelle n.ri 13, 21, 30, 31, 32, 37, 40, 41, 42, 44, 45, 78, 79, 80, 81 e 82;

foglio n. 165, particelle n.ri 1, 2, 3, 4, 5, 14, 15/2, 16, 358 e 360.

L'iscrizione risulta annotata con debitore non datore di ipoteca, [REDACTED] nata il [REDACTED]
[REDACTED], codice fiscale [REDACTED];

- 7) *Ipoteca volontaria, concessa a garanzia di mutuo, rogito Notaio [REDACTED] in data 17.12.2004, Rep. n. 6660, registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano (SI) in data 29.12.2004, Reg. Gen. n. 601, Reg. Part. n. 143, a favore di [REDACTED]*

[REDACTED] per l'importo totale pari a €. 660.000,00, importo capitale pari a €. 300.000,00, per la durata di 30 anni, gravante sui terreni censiti presso la sezione Catasto dei Terreni del Comune di Montepulciano (SI), come meglio di seguito descritto:

foglio n. 144, particelle n. 28;

foglio n. 146, particelle n.ri 13, 21, 30, 31, 32, 37, 40, 41, 42, 44, 45, 78, 79, 80, 81 e 82;

foglio n. 165, particelle n.ri 1, 2, 3, 4, 5, 14, 15, 15/2, 16, 358 (ex foglio n. 165 particella 1) e 360 (ex foglio n. 165 particella n. 3).

L'iscrizione risulta annotata con debitore non datore di ipoteca, [REDACTED] nata il [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED];

- 8) *Ipoteca volontaria, concessa a garanzia di mutuo fondiario, rogito Notaio [REDACTED] in data 27.04.2006, Rep. n. 10231/3587, registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano (SI) in data 05.05.2006, Reg. Gen. n. 2489, Reg. Part. n. 533, a favore della [REDACTED]*

[REDACTED] per l'importo totale pari a €. 660.000,00, importo capitale pari a €. 300.000,00, per la durata di 30 anni, gravante sui terreni censiti presso la sezione Catasto dei Terreni del Comune di Montepulciano (SI), come meglio di seguito descritto:

foglio n. 144, particelle n. 28;

foglio n. 146, particelle n.ri 13, 21, 30, 31, 32, 37, 40, 41, 42, 44, 45, 78, 79, 80, 81 e 82;

foglio n. 165, particelle n.ri 1, 2, 3, 4, 5, 14, 358 e 360;

Inoltre gravante sugli immobili identificati alla sezione Catasto dei Fabbricati di detto Comune, come meglio di seguito descritto:

foglio n. 165, particella n. 15, subalterni n.ri 3, 4, 5, 6 e 7.

L'iscrizione risulta annotata con debitore non datore di ipoteca, [REDACTED] nata il [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED];

[REDACTED] Verbale di pignoramento immobili Rep. n. 3602/2016 del 25.11.2016, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano (SI) in data 09.12.2016, Reg. Gen. n. 4544, Reg. Part. n. 3278, a favore della [REDACTED]

10) Ipoteca in riannotazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 27.03.2017, Reg. Gen. n. 1251, Reg. Part. n. 179, rogito Notaio [REDACTED] Rep. n. 20928/6907 del 30.05.1997 (formalità di riferimento iscrizione n. 311 del 1997).

5

Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all' art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte delle amministrazioni competenti, della relativa richiesta. Indicare l' utilizzazione (abitativa, commerciale, ecc.) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l' esistenza o meno della dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e 46. co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001. n. 380, nonché alla luce delle leggi regionali vigenti, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi.

Fornire in ogni caso tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l' archivio del Servizio Edilizia Privata del Comune di

Montepulciano (SI) sono risultati essere stati rilasciati e/o presentati per il compendio in oggetto, i sotto elencati atti amministrativi:

- 1) Concessione Edilizia presentata in data 06.05.1975 prot. n. 148, Pratica Edilizia n. 152/75, rilasciata dal Comune di Montepulciano (SI) a [REDACTED], per la ristrutturazione di un fabbricato colonico;
- 2) Concessione Edilizia presentata in data 23.12.1975 prot. n. 364, Pratica Edilizia n. 32/76, rilasciata dal Comune di Montepulciano (SI) a [REDACTED] per la ristrutturazione di un fabbricato colonico (variante), le varianti consistono nella modifica delle aperture esterne;
- 3) Concessione Edilizia n. 275/75, prot. n. 254, rilasciata dal Comune di Montepulciano (SI) in data 03.11.1975 a Silvestri Paola, per ristrutturare e restaurare un fabbricato colonico;
- 4) Concessione Edilizia n. 51/76, rilasciata dal Comune di Montepulciano (SI) in data 06.04.1976 a Silvestri Paola, per ristrutturare e restaurare il fabbricato colonico;
- 5) Concessione Edilizia n. 278/77, prot. n. 246, rilasciata dal Comune di Montepulciano (SI), per costruire un annesso da adibire a porcile;
- 6) Concessione Edilizia n. 275/82, rilasciata dal Comune di Montepulciano (SI) a [REDACTED] per la sopraelevazione della cantina esistente e realizzazione annesso agricolo, fattoria agricola [REDACTED];
- 7) Concessione Edilizia n. 67/83, rilasciata dal Comune di Montepulciano (SI) [REDACTED] per sopraelevazione cantina e realizzazione annesso;
- 8) Concessione edilizia in Sanatoria L. 47/85 n° 3486 rilasciata dal Comune di Montepulciano (SI) a [REDACTED] in data 02.05.1998, per la costruzione di box in lamiera uso rimessa di volumetria inferiore a 80 mc.;
- 9) Concessione edilizia in Sanatoria L. 47/85 n° 3596, rilasciata dal Comune di Montepulciano (SI) a [REDACTED] in data 02.05.1998, per la costruzione locale ad uso pollaio (anno 1976);
- 10) Concessione edilizia in Sanatoria n° 3597, rilasciata dal Comune di Montepulciano (SI) a [REDACTED] in data 02.05.1998, per la costruzione di un porcile (anno 1976);
- 11) Concessione edilizia in Sanatoria L. 47/85 n° 3598, rilasciata dal Comune di Montepulciano (SI) a [REDACTED] in data 02.05.1998, per la costruzione di un fienile (anno 1976);
- 12) Concessione edilizia in Sanatoria L.47/85 n° 3599, rilasciata dal Comune di Montepulciano (SI) a [REDACTED] in data 02.05.1998, per ampliamento abitazione (P.T.) e portico (anno 1976);
- 13) Concessione Edilizia n. 120/93, per la realizzazione di un vaso per la raccolta delle acque sul terreno ricadente nel Comune di Montepulciano (SI), identificato al foglio di mappa n. 165, particella n. 6;

- 14) Concessione Edilizia n. 213/96, rilasciata dal Comune di Montepulciano (SI) a ██████████ per ampliamento annessi esistenti, costruzione cantina e tettoie per vinificazione, presso la fattoria ██████████;
- 15) Concessione edilizia n. 98/2001, rilasciata dal Comune di Montepulciano (SI) in data 07.07.2001 per ampliamento cantina esistente;
- 16) Concessione edilizia n. 308/2001, rilasciata dal Comune di Montepulciano (SI) in data 03.06.2002 per ampliamento cantina esistente;
- 17) Comunicazione di Agibilità del 15.10.2002 prot. n. 240047, per il fabbricato di cui alle opere descritte al punti n.ri 15 e 16;
- 18) Concessione edilizia n. 276/2002, variante alla C.E. n. 98/2001 e C.E. 308/2001, rilasciata dal Comune di Montepulciano (SI) in data 10.02.2003, per ampliamento cantina esistente;
- 19) Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 200/2003, per l'installazione di un serbatoio GPL nel terreno all'interno del Comune di Montepulciano (SI), ricadente sulle particelle n.ri 10 e 15;
- 20) Concessione Edilizia n. 218/2003 presentata in data 09.07.2003 prot. n° 17118, Pratica Edilizia n. 481/2003, rilasciata dal Comune di Montepulciano (SI) a Barioffi Chiara in data 04.08.2003, variante in corso d'opera alle C.E. n. 98/2001 del 04.04.2001, C.E. n. 308/2001 del 03.06.2002, C.E. n. 276/2002 del 10.02.2003, rilasciata dal Comune di Montepulciano (SI), a ██████████;
- 21) Autorizzazione allo scarico recapitante fuori pubblica fognatura n. 60/2003, rilasciata dal Comune di Montepulciano (SI) a ██████████, in data 17.12.2003;
- 22) Comunicazione di Agibilità del 08.08.2003 prot. n. 20054, per il fabbricato di cui alle opere descritte al punto precedente.

A seguito delle ricerche effettuate ai fini della dimostrazione della conformità urbanistico-edilizia e dal confronto tra i rilievi effettuati presso i beni oggetto della presente relazione e gli atti amministrativi rilasciati e/o presentati al Comune di Montepulciano, sono state riscontrate le sotto elencate difformità:

1. modifiche prospettiche diffuse su sui prospetti di tutti i fabbricati consistenti nella modifica, apertura e spostamento di aperture esterne esistenti;
2. opere di diversa distribuzione degli spazi interni su tutti i fabbricati;
3. mancata demolizione del fabbricato posto nelle vicinanze del fabbricato G;
4. aumento di volume determinato dalla realizzazione di un porticato in adiacenza al fabbricato A.

Per la regolarizzazione delle suddette opere abusive riscontrate nei fabbricati appartenenti al compendio pignorato, viene stimato un costo complessivo presumibile pari ad euro 20.000 circa, per

oneri occorrenti necessari per la redazione e presentazione al Comune di Montepulciano di richiesta ai fini dell'ottenimento dell'Accertamento di Conformità in Sanatoria.

6

Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.lgs. 19 agosto 2015, n. 192 (come modificato dall'art. 13 del d.lgs. 3 marzo 2011, n. 28) e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ai sensi di quanto previsto dall'art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.

Si allegano gli attestati di prestazione energetica (A.P.E.) relativi alle due unità immobiliari ad uso abitazione, redatti e depositati presso le autorità tecniche competenti.

Le altre unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato sono per propria natura e destinazione, esenti dalla predisposizione della certificazione energetica.

7

Descrivere, previo accesso unitamente al custode giudiziario se nominato, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione, località od altro toponimo (ad esempio: case sparse, ecc.), indirizzo (verificandone la correttezza alla luce della toponomastica comunale), numero civico, piano e, laddove esistenti, scala e interna, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in metri quadrati, confini, dati catastali attuali, eventuali accessori o pertinenze.

Indicare la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico.

Il compendio rurale pignorato denominato [REDAZIONE] è posto in zona agricola ed è costituito da sette fabbricati rurali isolati dotati di resede esclusivo circostante e terreni agricoli di varia natura e consistenza, tutto posto in Via [REDAZIONE] nel Comune di Montepulciano, come meglio di seguito descritto:

FABBRICATO A

Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, foglio n° 165, particella n° 15, subalterni n. 3 in parte e 5.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra per una superficie utile complessiva pari a mq. 220,00 circa, oltre a resede di terreno di proprietà comune circostante.

Trattasi di fabbricato rurale costruito con struttura portante e tamponature in muratura mista di pietra e mattoni, solai interni realizzati con struttura in legno con interposte pianelle in cotto a faccia vista

tipici del luogo, prospetti realizzati in muratura di pietra e mattoni a faccia vista, copertura a tetto a capanna con struttura in legno con interposte piastrelle in laterizio, dotato di manto di copertura in tegole e coppi e canali e discendenti in rame.

Il fabbricato è dotato di plurimo accesso esterno dal resede comune ed è composto da cinque cantine, ripostiglio, disimpegno e forno al piano terreno, loggia, porticato, soggiorno, cucina, due disimpegni, ripostiglio, due bagni e quattro camere al piano primo.

FABBRICATO B

- *Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, foglio n° 165, particella n° 15, subalterni n.ri 3 in parte e 6;*

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra per una superficie utile complessiva pari a mq. 335,00 circa, oltre a resede di terreno di proprietà comune circostante e vano destinato a centrale idrica comune a tutti i subalterni identificato con il subalterno n° 2.

Trattasi di fabbricato rurale costruito in parte con struttura portante e tamponature in muratura mista di pietra e mattoni, prospetti in muratura di pietra e mattoni a faccia vista, tetto a capanna con struttura in legno con interposte piastrelle in laterizio, dotato di manto di copertura in tegole e coppi e canali in rame.

I solai interni sono realizzati con struttura in legno con interposte piastrelle in cotto a faccia vista tipici del luogo.

Il fabbricato è dotato di plurimo accesso esterno dal resede comune ed è composto da due magazzini, locale vinificazione, locale imbottigliamento, locale etichettamento, bagno, ripostiglio, tettoia e porticato al piano terreno, loggia, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e tre camere al piano primo.

FABBRICATO C

Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, foglio n° 165, particella n° 15, subalterni n. 3 in parte e 4 (cappella privata);

Il fabbricato si sviluppa al piano terreno per una superficie utile complessiva pari a mq. 43,00 circa, oltre a resede di terreno di proprietà comune circostante.

Trattasi di fabbricato costruito con struttura portante e tamponature in muratura mista di pietra e mattoni, prospetti in muratura di pietra e mattoni a faccia vista, tetto a capanna con struttura in legno con interposte piastrelle in laterizio, dotato di manto di copertura in tegole e coppi e canali in rame.

I solai interni sono realizzati con struttura in legno con interposte piastrelle in cotto a faccia vista tipici del luogo.

Il fabbricato è dotato di plurimo accesso esterno dal resede comune ed è composto da una cappella ad uso privato, tre ripostigli, magazzino ed olieria al piano terreno.

FABBRICATO D

- *Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, foglio n° 165, particella n° 15, subalterni n. 3 in parte e n. 7 ;*

Il fabbricato si sviluppa al piano seminterrato primo e due piani fuori terra per una superficie utile complessiva pari a mq. 670,00 circa, oltre a resede di terreno di proprietà comune circostante.

Trattasi di fabbricato rurale costruito in parte con struttura portante in cemento armato, solai interni in latero-cemento, tamponature in muratura e prospetti tutti intonacati e tinteggiati di colore giallo, tetto a capanna con struttura in latero-cemento, dotato di manto di copertura in tegole e coppi e canali e discendenti in rame.

Il fabbricato è dotato di plurimo accesso esterno dal resede comune ed è composto da cantina, magazzino, elevatore e vano scala al piano seminterrato primo, quattro locali destinati alla rimessa di macchine e attrezzature agricole, ufficio, disimpegno, bagno, spogliatoio, refettorio, elevatore, vano scala e tettoia al piano terreno, oltre a locali in corso di costruzione al piano primo.

FABBRICATO E

- *Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, foglio n° 165, particella n° 15, subalterno n. 3 in parte;*

Il fabbricato si sviluppa al piano terreno per una superficie utile pari a mq. 135,00 circa, oltre a resede di terreno di proprietà comune circostante.

Trattasi di fabbricato costruito con struttura portante e tamponature in muratura di blocchi di tufo, prospetti in muratura di blocchi di tufo a faccia vista, tetto a capanna con struttura in latero-cemento, dotato di manto di copertura in tegole e coppi e canali in rame.

I pavimenti interni sono realizzati con struttura in legno con interposte pianelle in cotto a faccia vista tipici del luogo.

Il fabbricato è dotato di plurimo accesso esterno dal resede comune ed è composto da tre vani destinati a rimessa macchine agricole, due stalle e un ripostiglio al piano terreno.

FABBRICATO F

- *Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, foglio n° 165, particella n° 15, subalterno n. 3 in parte;*

Il fabbricato si sviluppa al piano terreno per una superficie utile pari a mq. 135,00 circa, oltre a resede di terreno di proprietà comune circostante.

Trattasi di fabbricato costruito con struttura portante e tamponature in muratura, prospetti intonacati di colore giallo, tetto a capanna con struttura in latero-cemento, dotato di manto di copertura in tegole e coppi e canali in rame e tettoia realizzata con struttura portante costituita da pilastri realizzati in cemento armato rivestiti in muratura di mattoni a faccia vista dotata di copertura a capanna realizzata con struttura costituita da capriate in legno e manto di copertura in tegole e coppi dotata di canali e discendenti in rame.

Il fabbricato è dotato di plurimo accesso esterno dal resede comune ed è composto da due vani e tettoia destinati al ricovero delle attrezzature e prodotti agricoli al piano terreno.

FABBRICATO G

- *Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, foglio n° 165, particella n° 15, subalterno n. 3 in parte;*

Il fabbricato si sviluppa al piano terreno per una superficie utile pari a mq. 13,00 circa, oltre a resede di terreno di proprietà comune circostante.

Trattasi di fabbricato costruito con struttura portante e tamponature in muratura, prospetti intonacati con colori terrosi, tetto a capanna con struttura in latero-cemento, dotato di manto di copertura in tegole e coppi e canali in ferro zincato.

TERRENI AGRICOLI

Fanno altresì parte del compendio pignorato terreni agricoli di superficie complessiva pari ad ha 38.72.50, pari a mq. 387.250,00 posti nelle vicinanze dei fabbricati, come meglio di seguito descritti presso la sezione catasto dei terreni del Comune di Torrita di Siena:

- *Terreno agricolo, foglio n° 144, particella n° 28, qualità bosco ceduo, classe 3, consistenza mq. 3.000,00, reddito dominicale €. 0,77, reddito agrario €. 0,46;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 13, qualità bosco misto, classe 3, consistenza mq. 16.270,00, reddito dominicale €. 4,20, reddito agrario €. 2,52;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 21, qualità bosco misto, classe 3, consistenza mq. 18.820,00, reddito dominicale €. 4,86, reddito agrario €. 2,92;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 30, qualità vigneto, classe 2, consistenza mq. 1.252,00, reddito dominicale €. 8,73, reddito agrario €. 6,47;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 31, qualità vigneto, classe 1, consistenza mq. 32.327,00, reddito dominicale €. 417,39, reddito agrario €. 225,39;*

- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 32, qualità seminativo, classe 4, consistenza mq. 6.463,00, reddito dominicale €. 10,01, reddito agrario €. 11,68;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 37, qualità seminativo, classe 4, consistenza mq. 61.624,00, reddito dominicale €. 95,48, reddito agrario €. 111,39;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 40, qualità bosco misto, classe 3, consistenza mq. 64.656,00, reddito dominicale €. 16,70, reddito agrario €. 10,02;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 41, qualità seminativo, classe 3, consistenza mq. 19.544,00, reddito dominicale €. 65,61, reddito agrario €. 55,51;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 42, porzione AA, qualità seminativo, classe 3, consistenza mq. 580,00, reddito dominicale €. 1,95, reddito agrario €. 1,65;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 42, porzione AB, qualità uliveto, classe 4, consistenza mq. 700,00, reddito dominicale €. 0,72, reddito agrario €. 1,08;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 44, qualità bosco misto, classe 3, consistenza mq. 30.640,00, reddito dominicale €. 7,91, reddito agrario €. 4,75;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 45, qualità seminativo, classe 4, consistenza mq. 6.470,00, reddito dominicale €. 10,02, reddito agrario €. 11,70;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 78, qualità bosco misto, classe 3, consistenza mq. 763,00, reddito dominicale €. 0,20, reddito agrario €. 0,12;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 79, qualità frutteto, classe U, consistenza mq. 375,00, reddito dominicale €. 5,42, reddito agrario €. 2,91;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 80, qualità vigneto, classe 3, consistenza mq. 10.116,00, reddito dominicale €. 31,35, reddito agrario €. 31,35;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 81, qualità bosco misto, classe 3, consistenza mq. 25.240,00, reddito dominicale €. 6,52, reddito agrario €. 3,91;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 146, particella n° 82, qualità bosco alto, classe 1, consistenza mq. 29.920,00, reddito dominicale €. 92,71, reddito agrario €. 9,27;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 165, particella n° 1, qualità vigneto, classe 1, consistenza mq. 21.305,00, reddito dominicale €. 275,08, reddito agrario €. 148,54;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 165, particella n° 2, qualità seminativo, classe 2, consistenza mq. 1.602,00, reddito dominicale €. 9,93, reddito agrario €. 5,79;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 165, particella n° 3, qualità vigneto, classe 1, consistenza mq. 16.183,00, reddito dominicale €. 208,95, reddito agrario €. 112,83;*

- *Terreno agricolo, foglio n° 165, particella n° 4, qualità uliveto, classe 2, consistenza mq. 7.980,00, reddito dominicale €. 22,67, reddito agrario €. 26,79;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 165, particella n° 5, qualità bosco ceduo, classe 3, consistenza mq. 1.160,00, reddito dominicale €. 0,30, reddito agrario €. 0,18;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 165, particella n° 14, qualità uliveto, classe 4, consistenza mq. 2.300,00, reddito dominicale €. 2,38, reddito agrario €. 3,56;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 165, particella n° 358, qualità seminativo, classe 2, consistenza mq. 1.800,00, reddito dominicale €. 11,16, reddito agrario €. 6,51;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 165, particella n° 360, qualità frutteto, classe U, consistenza mq. 255,00, reddito dominicale €. 3,69, reddito agrario €. 1,98;*
- *Terreno agricolo, foglio n° 165, particella n° 15, qualità ente urbano, consistenza mq. 5.905,00;*

Le particelle di terreno destinate a vigneto sono iscritte all' Albo dei Vigneti di Montepulciano per la produzione di vino Rosso, Nobile e Vinsanto.

Il compendio pignorato confina con proprietà [REDAZIONE] proprietà [REDAZIONE]; proprietà [REDAZIONE]; proprietà [REDAZIONE]; proprietà [REDAZIONE] - [REDAZIONE]; proprietà [REDAZIONE]; proprietà [REDAZIONE]; proprietà [REDAZIONE]; proprietà [REDAZIONE]; proprietà [REDAZIONE]; Via [REDAZIONE], salvo se altri.

8

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

Provvedere, nel caso da ultimo menzionato, alla formazione dei lotti e procedere (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati all'ufficio tecnico erariale. Dire se l'immobile è pignorato soltanto *pro quota*, se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce

di quanto disposto dagli artt. 577 c.p.c., 846 c.c., nonché dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078.

Il compendio pignorato attualmente costituito da terreni e fabbricati distinti facenti parte di una unica azienda agricola nonché da ritenersi quali beni strumentali indispensabili al servizio della stessa, per propria natura, ubicazione, caratteristiche, consistenza e destinazione, non potrà essere suddiviso in lotti separati.

9

Accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisendo dal proprietario e dall'eventuale occupante i contratti, di locazione od altro, in ogni caso previa interrogazione all'Agenzia delle entrate dell'esistenza di eventuali titoli registrati, da effettuare sempre prima dell'accesso congiunto con il Custode giudiziario (se nominato).

Qualora risultino contratti (il locazione opponibili alla procedura esecutiva registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicarne la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o, se sia ancora pendente il relativo giudizio ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Segnalare immediatamente (anche al custode), in caso di contratto di affitto o di locazione, l'eventuale inadeguatezza del corrispettivo alla luce di quanto previsto dall'art.2923. co. 3 c.c.

Durante i sopralluoghi effettuati il compendio pignorato è risultato occupato dalla signora [REDACTED] nata [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] residente nel Comune di Montepulciano in [REDACTED] in qualità di titolare dell' impresa individuale denominata [REDACTED] in base ai titoli meglio di seguito elencati:

- contratto di affitto di fondo rustico del 15.11.1998, registrato a Montepulciano il 16.11.1998, n. 3185, serie 3 con il quale la proprietaria [REDACTED] concede in affitto a [REDACTED] il compendio denominato [REDACTED] posto nel Comune di Montepulciano (SI) fino al 31.12.2014;*
- rinnovo di contratto di affitto in data 31.12.2014, con il quale viene rinnovata la scadenza di ulteriori quindici anni fino al 31.12.2029, relativo al compendio denominato [REDACTED] posto nel Comune di Montepulciano (SI). Si rappresenta che in base alle verifiche effettuate il presente titolo non risulta essere stato registrato e pertanto non opponibile alla procedura.*

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli (artistici, storici, alberghieri, di

inalienabilità o di indivisibilità).

Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se i medesimi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).

Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), ovvero di usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall' art. 173-bis, co. 1, n.8 e 9 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

Dai sopralluoghi e dalle verifiche effettuate il compendio pignorato non è risultato compreso in area sottoposta a particolari vincoli di natura paesaggistica o ambientale ad esclusione delle aree tutelate per legge come i terreni coperti da foreste e da boschi (D.lgs 42/2004, art.142, comma g) nelle quali risultano comprese le particelle destinate a bosco.

11

Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione (del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, co. 2 c.p.c, e, inoltre, considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, se disponibili; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione ego tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore a quella di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà, essere ritenuta:

opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

- **non opponibile** alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento;

- **sempre opponibile** se trascritta in data anteriore a quella di trascrizione del pignoramento (in questo caso l' immobile andrà valutato come se oggetto della stima fosse la nuda proprietà del medesimo).

Lo scrivente in base a quanto sopra detto ed esposto, effettuate tutte le necessarie considerazioni, procede alla valutazione dell'compendio pignorato oggetto della presente relazione facendo riferimento fondamentale ai valori medi in loco di beni simili per tipologia ed ubicazione, oggetto di recenti compravendite di cui se ne conoscono i valori.

Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione del medesimo, dello stato di manutenzione e di conservazione, degli accessori, delle dotazioni, delle pertinenze, della consistenza, nonché di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, il grado di commerciabilità, delle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari

delle osservazioni effettuate dal Dott. alla bozza di relazione di C.T.U. e quanto altro ritenuto utile alla espressione del valore reale del compendio, lo scrivente C.T.U. ritiene di assegnare all'immobile oggetto della presente relazione il valore come meglio di seguito determinato in base al valore di mercato attuale applicato al metro quadrato di superficie commerciale distinta per i singoli fabbricati:

N.	DESCRIZIONE	MQ. VANI	INCIDENZA	SUP. COMM.	ANNOTAZIONI
	Superficie utile netta calpestabile				
	<i>FABBRICATO A - P.1°</i>				
	cucina	19,10	100%	19,10	
	w.c.	2,73	100%	2,73	
	w.c.	1,95	100%	1,95	
	camera	12,98	100%	12,98	
	soggiorno	37,81	100%	37,81	
	ripostiglio	3,21	100%	3,21	
	disimpegno	6,29	100%	6,29	
	camera	12,62	100%	12,62	
	camera	9,99	100%	9,99	
	camera	14,40	100%	14,40	
	disimpegno	1,08	100%	1,08	
	<i>FABBRICATO B - P.1°</i>				
	w.c.	3,99	100%	3,99	
	camera	9,10	100%	9,10	
	camera	13,04	100%	13,04	
	disimpegno	9,37	100%	9,37	
	soggiorno	25,47	100%	25,47	
	cucina	8,50	100%	8,50	
	camera	19,19	100%	19,19	
	<i>FABBRICATO D - P.1° (fabbricato in corso di costruzione)</i>				
	soggiorno	42,70	50%	21,35	
	cucina	9,58	50%	4,79	
	w.c.	4,44	50%	2,22	
	disimpegno	6,27	50%	3,14	
	ripostiglio	3,37	50%	1,69	
	camera	16,00	50%	8,00	
	camera	16,00	50%	8,00	
	per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 15%	210,82	15%	31,62	
	TOTALE			291,62	

2	Balconi, terrazzi e lastrici solari				-	accessi comunicanti
	<i>FABBRICATO A - P.1°</i>				-	
	terrazza	11,15	25%		2,79	con i vani principali;
	<i>FABBRICATO D - P.1°</i>					
	terrazza	2,76	25%		0,69	incidenza fino alla
	Portici e patii					superficie di mq. 25
	<i>FABBRICATO B - P.T.</i>					
	porticato	15,9	35%		5,57	cadauna, l' eccedenza
	Balconi coperti, terrazzi coperti e logge					
	<i>FABBRICATO B - P.T.</i>					-
	tettoia	77,47	35%		27,11	al 10%; per accessori
	<i>FABBRICATO B - P.1°</i>					-
	loggia	2,42	35%		0,85	non comunicanti con i
	<i>FABBRICATO D - P.T.</i>					-
	tettoia	37,51	35%		13,13	vani principali
Corti e cortili		10%			-	
<i>FABBRICATO F - P.T.</i>					-	
recinto	4,35	10%		0,44	considerare la metà	
recinto	4,61	10%		0,46	dell' incidenza.	
TOTALE					51,03	

3	Giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio diretto dei vani principali di ville e villini				-	
	ente urbano (particella n. 15)	210,82	10%		21,08	
	ente urbano (particella n. 15)	5694,18	2%		113,88	
TOTALE					134,97	

4	Garage a servizio indiretto dei vani principali					
	<i>FABBRICATO D - P.T.</i>					
	rimessa	52,54	50%		26,27	
	rimessa	52,76	50%		26,38	
	sala operai	15,91	50%		7,96	
	rimessa	28,29	50%		14,15	
	w.c.	2,55	50%		1,28	
	disimpegno	1,56	50%		0,78	
	spogliatoio	2,83	50%		1,42	
	ufficio	22,34	50%		11,17	
	rimessa	29,79	50%		14,90	
	elevatore	8,86	50%		4,43	
	<i>FABBRICATO E - P.T.</i>		50%			
	rimessa	33,51	50%		16,76	
	rimessa	33,69	50%		16,85	
	rimessa	31,39	50%		15,70	
	ripostiglio	10,94	50%		5,47	
stalla	13,20	50%		6,60		
stalla	11,83	50%		5,92		
TOTALE					176,00	

	Cantine, soffitte, locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali			
	<i>FABBRICATO A - P.T.</i>			
	cantina	9,93	20%	1,99
	cantina	15,41	20%	3,08
	cantina	16,33	20%	3,27
	ripostiglio	9,43	20%	1,89
	xcantina	26,45	20%	5,29
	forno	4,81	20%	0,96
	anti	6,37	20%	1,27
	cantina	46,23	20%	9,25
	disimpegno	1,20	20%	0,24
	<i>FABBRICATO B - P.T.</i>			
	ripostiglio	3,82	20%	0,76
	w.c.	2,16	20%	0,43
	etichettamento	24,42	20%	4,88
	imbottigliamento	29,55	20%	5,91
	magazzino	30,93	20%	6,19
	vinificazione	134,70	20%	26,94
	magazzino	20,88	20%	4,18
5	<i>FABBRICATO C - P.T.</i>			
	ripostiglio	7,08	20%	1,42
	ripostiglio	5,27	20%	1,05
	oliera	7,29	20%	1,46
	ripostiglio	4,50	20%	0,90
	magazzino	8,00	20%	1,60
	cappella	11,37	20%	2,27
	<i>FABBRICATO D - P.SI</i>			
	cantina	320,62	20%	64,12
	magazzino	9,61	20%	1,92
	elevatore	8,86	20%	1,77
	vano scala	15,84	20%	3,17
	<i>FABBRICATO F - P.T.</i>			
	fienile	115,27	20%	23,05
	annesso	4,35	20%	0,87
	annesso	4,61	20%	0,92
	<i>FABBRICATO F - P.T.</i>			
	pollai	6,55	20%	1,31
	pollai	6,53	20%	1,31
	TOTALE			183,67

FABBRICATI:

N.	DESCRIZIONE	MQ. VANI	INCIDENZA	SUP. COMM.	ANNOTAZIONI
1	Superficie lorda calpestabile			291,62	
	TOTALE			291,62	
2	Balconi, terrazzi e lastrici solari			3,48	
	Portici e patii			5,57	
	Balconi coperti, terrazzi coperti e logge			41,09	
	Corti e cortili			0,90	
	TOTALE			51,04	
3	Giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio diretto dei vani principali di ville e villini			134,96	
	TOTALE			134,96	
4	Garage a servizio indiretto dei vani principali			176,00	
	TOTALE			176,00	
5	Cantine, soffitte, locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali			183,67	
	TOTALE			183,67	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				837,29	

TERRENI AGRICOLI:

FOGLIO	PARTICELLA	CLASSAMENTO	CLASSE	CONSISTENZA MQ.	VALORE €/MQ.	VALORE
144	28	BOSCO CEDUO	3	3000,00	€ 0,27	€ 814,20
146	13	BOSCO MISTO	3	16270,00	€ 0,31	€ 5.016,04
	21	BOSCO MISTO	3	18820,00	€ 0,31	€ 5.802,21
	30	VIGNETO	2	1252,00	€ 10,16	€ 12.721,63
	31	VIGNETO	1	32327,00	€ 10,16	€ 328.476,26
	32	SEMINATIVO	4	6463,00	€ 1,89	€ 12.197,62
	37	SEMINATIVO	4	61624,00	€ 1,89	€ 116.302,98
	40	BOSCO MISTO	3	64656,00	€ 0,31	€ 19.933,44
	41	SEMINATIVO	3	19544,00	€ 1,89	€ 36.885,39
	42 AA	SEMINATIVO	3	580,00	€ 1,89	€ 1.094,63
	42 AB	ULIVETO	4	700,00	€ 3,10	€ 2.169,44
	44	BOSCO MISTO	3	30640,00	€ 0,31	€ 9.446,31
	45	SEMINATIVO	4	6470,00	€ 1,89	€ 12.210,83
	78	BOSCO MISTO	3	763,00	€ 0,31	€ 235,23
	79	FRUTTETO	U	375,00	€ 3,02	€ 1.133,33
	80	VIGNETO	3	10116,00	€ 10,16	€ 102.789,18
	81	BOSCO MISTO	3	25240,00	€ 0,31	€ 7.781,49
	82	BOSCO ALTO	1	29920,00	€ 0,42	€ 12.476,64
165	1	VIGNETO	1	21305,00	€ 10,16	€ 216.481,17
	2	SEMINATIVO	2	1602,00	€ 1,89	€ 3.023,45
	3	VIGNETO	1	16183,00	€ 10,16	€ 164.436,27
	4	ULIVETO	2	7980,00	€ 3,10	€ 24.731,62
	5	BOSCO CEDUO	3	1160,00	€ 0,27	€ 314,82
	14	ULIVETO	4	2300,00	€ 3,10	€ 7.128,16
	15	ENTE URBANO		5905,00	€ 5,00	€ 29.525,00
	358	SEMINATIVO	2	1800,00	€ 1,89	€ 3.397,14
	360	FRUTTETO	U	255,00	€ 3,02	€ 770,66
TOTALE				387.250,00		€ 1.137.295,14

Per quanto sopra detto ed esposto lo scrivente C.T.U. ritiene di assegnare al compendio pignorato il valore pari ad euro 2.016.449,64 (duemilionesedecimilaquattrocentoquarantanove//64 euro) circa, come meglio di seguito determinato:

- Fabbricati di superficie commerciale pari a mq. 837,29 x €/mq. 1.050,00 = € 879.154,50 (euro ottocentosezzantanovemilacentocinquantaquattro//50);

- Terreno agricolo di superficie pari a mq. 387.250,00 di valore complessivo pari ad euro 1.137.295,14 (euro unmilione centotrentasettemiladuecentonovantacinque//14).

Ai suddetti valori dovranno essere applicate le sotto elencate decurtazioni riferite ai singoli fabbricati:

- Euro 20.000,00 circa, per le spese necessarie alla redazione e presentazione di domanda di Accertamento di Conformità in Sanatoria, come descritto al precedente paragrafo 5;
- euro 10.000,00 circa per la redazione e presentazione di atti di aggiornamento catastali ai fini della corretta rappresentazione delle unità immobiliari appartenenti al compendio pignorato al precedente paragrafo 3;
- euro 200.000,00 pari al 10% circa del valore stimato, per le inferiori garanzie civilistiche fornite all'acquirente in sede di vendita pubblica.

Si procede pertanto con il calcolo del valore finale come meglio di seguito indicato:

*valore euro 2.016.449,64 – (20.000,00+10.000,00+200.000,00) = euro 1.786.449,64 arrotondabili in **euro 1.786.000,00 (euro unmilionesettecentottantaseimila).***

Ritenendo adempiuto l'incarico affidatogli, lo scrivente rassegna la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordatagli e rimanendo a completa disposizione per quanto altro possa occorrere.

Chianciano Terme 26.03.2018.

Distinti saluti.

Il C.T.U.

geom. [REDACTED]

Allegati: - planimetrie catastali attuali;

- visure catastali attuali;
- certificati CC.RR.II;
- documentazione fotografica;
- n° 2 Attestati di Prestazione Energetica (APE);
- osservazioni alla C.T.U. da parte del Dott. [REDACTED]