

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

*** * * * ***

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 55/2023

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

G.E. DOTT. FLAVIO MENNELLA

C.T.U. DOTT.SSA MONICA PICILOCCHI

DOTT.SSA MONICA PICILOCCHI

Via Parma 6 - 1, 53040 Torrita di Siena (SI) - Strada Conservatori n. 2/T, 06141 Perugia
Tel. 328 5115690 Email: biemonica@gmail.com

INDICE

PREMESSA	pag. 2
Capitolo 1 COMPLETEZZA ED ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE	pag. 2
Capitolo 2 ELENCO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEI PIGNORAMENTI.....	pag. 2
Capitolo 3 LOTTO N. 1	pag. 4
Capitolo 4 LOTTO N. 2	pag. 20
Capitolo 5 RIEPILOGO	pag. 50
Capitolo 6 ELENCO ALLEGATI	pag. 59

Dott.ssa MONICA PICIMONICA

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Concessionari n. 2/T, 06131 Perugia
Tel. 028 5415890 E-mail: picimonica@gmail.com

PREMESSA

La sottoscritta Dr.ssa Monica Picilocchi veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto ed accettava l'incarico con la prestazione del giuramento di rito in data 30/10/2023. Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 31/10/2023, presso il proprio studio.

Con comunicazione alle Parti tramite lettera raccomandata spedita dall' I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena, veniva fissato il sopralluogo per il giorno 12/01/2024, alle ore 09:40, presso i beni pignorati.

In tale occasione veniva presa visione degli immobili, ponendo particolare attenzione alle caratteristiche rilevanti ai fini della loro valutazione e venivano scattate le foto allegate alla perizia. Sono stati quindi eseguiti gli opportuni controlli catastali, ipotecari ed urbanistici in riferimento agli immobili pignorati. A completamento delle operazioni, è stata eseguita un'indagine per verificare il mercato di immobili analoghi a quelli oggetto della presente esecuzione, nella zona in cui questi sono ubicati. Si è infine proceduto alla stesura della presente relazione peritale.

Capitolo 1.

COMPLETEZZA ED ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione depositata ex art. 567 2° comma c.p.c. risultava completa, ed è stata debitamente aggiornata nel corso delle operazioni peritali.

Capitolo 2.

ELENCO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

trascritto a Montepulciano n. 1440/2023

Gli immobili oggetto di pignoramento sono elencati di seguito, già distinti per comodità espositiva nei due lotti che saranno proposti in vendita.

LOTTO N. 1

Diritto di piena proprietà spettante per la quota di 1/4 [REDACTED]
[REDACTED], e per la quota di 3/4 [REDACTED]
[REDACTED] e complessivamente **per l'intero**, gravato da diritto di
abitazione spettante [REDACTED], su porzione di casa colonica
composta da appartamento, locali accessori, magazzino e corte esclusiva in
Comune di Torrita di Siena, Loc. Preselle n. 108.

Diritto di piena proprietà spettante per la quota di 1/4 [REDACTED]
[REDACTED], e per la quota di 3/4 [REDACTED]
[REDACTED] e complessivamente **per l'intero** su fienile e tre rate di
terreno in Comune di Torrita di Siena, Loc. Preselle n. 108.

LOTTO N. 2

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante [REDACTED]
[REDACTED] su complesso denominato "Podere Foenna", costituito
da un edificio che ospita un appartamento e locali connessi all'attività agricola, tre
edifici agricoli, corte esclusiva e terreni siti in Comune di Torrita di Siena, Località
Preselle n. 104 e in Comune di Sinalunga, Località Foenna, oltre a **magazzino con**
corte e terreno in Comune di Sinalunga, Località Foenna.

Capitolo 3.

LOTTO N. 1

Diritto di piena proprietà spettante per la quota di 1/4 [REDACTED]
[REDACTED], e per la quota di 3/4 [REDACTED]
[REDACTED] e complessivamente **per l'intero**, gravato da diritto di
abitazione spettante [REDACTED], su porzione di casa colonica
composta da appartamento, locali accessori, magazzino e corte esclusiva in
Comune di Torrita di Siena, Loc. Preselle n. 108.

Diritto di piena proprietà spettante per la quota di 1/4 [REDACTED]
[REDACTED], e per la quota di 3/4 [REDACTED]
[REDACTED] e complessivamente **per l'intero** su fienile e tre rate di
terreno in Comune di Torrita di Siena, Loc. Preselle n. 108.

❖ DATI CATASTALI E CONFINI

- **N.C.E.U. di Torrita di Siena fol 3, p.lla 31 sub. 16** (A/2, classe 1, vani 7,5, sup. cat. mq 145, rendita Euro 600,38) Località Preselle n. 1, piano T-1 (appartamento e locali accessori) (ex sub. 8, ex sub. 5);
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena fol 3, p.lla 31 sub. 9** (C/2, classe 3, cons. mq 28, sup. cat. mq 32, rendita Euro 83,87) Località Preselle n. 1, piano T (magazzino) (ex sub. 1);
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena fol 3, p.lla 180** (C/2, classe 2, cons. mq 46, sup. cat. mq 47, rendita Euro 116,41) Località Preselle, piano T (fienile);

Correttamente intestati a: [REDACTED] proprietà per 1/4 e [REDACTED]
proprietà per 3/4 con diritto di abitazione per 1/2.

- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 6** (seminativo arborato, classe 1, mq 12.515, R.D. 80,79, R.A. 42,01);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 143** (seminativo arborato, classe 2, mq 25, R.D. 0,13, R.A. 0,08) (ex p.lla 31);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 144** (seminativo arborato, classe 1, mq 5.760, R.D. 37,18, R.A. 19,34) (ex p.lla 57);

Correttamente intestati a: [REDACTED] proprietà per 1/4 e [REDACTED]
proprietà per 3/4.

Confini: proprietà censite al N.C.T. Fol 3 p.lle 140, 8, 98, 237, 29, pubblica via.
(Cfr. documentazione fotografica e catastale allegata ai nn. 1/A e 2/A).

❖ **CONFORMITA' DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO**

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento è conforme alla situazione attuale.

• **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Ubicazione degli immobili e descrizione della zona

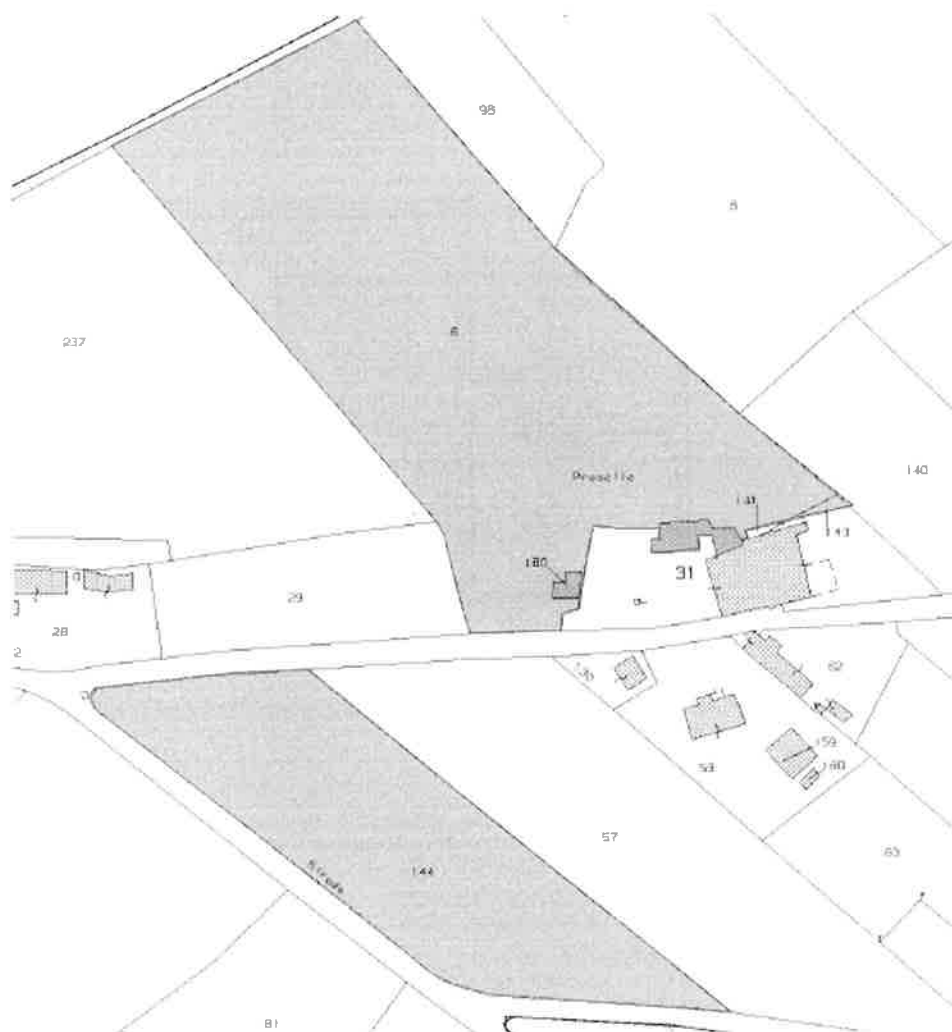
Il compendio oggetto di pignoramento consiste di una porzione di casa colonica da cielo a terra, composta da **appartamento, locali accessori ed un magazzino, corte esclusiva, fienile, e tre rate di terreno.**

Il complesso immobiliare è sito in zona rurale, ai margini della strada provinciale 63, in località Preselle, e vi si accede dalla pubblica via attraverso la corte antistante l'edificio. Si rimanda a quanto riportato alle pagg. 10, 11 e 12 della presente perizia per quanto attiene **L'ACCESSO AL COMPENDIO, CHE AVVIENE ATTRAVERSO AREA NON ESPRESSAMENTE PIGNORATA.**

N.B.:

Si precisa che la porzione di casa colonica (costituita da appartamento, locali accessori e magazzino) e la corte di accesso, risultano gravate dal **DIRITTO DI ABITAZIONE** a favore [REDACTED], essendo tali immobili a lei pervenuti in quota mediante successione dal coniuge [REDACTED] in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Di seguito si riporta la mappa catastale con evidenziate le porzioni oggetto di pignoramento.



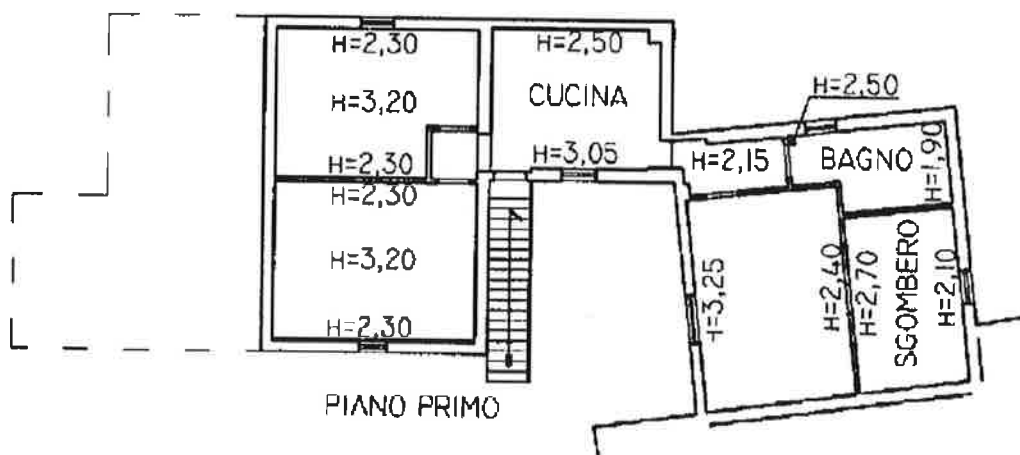
- La **PORZIONE DI CASA COLONICA** da cielo a terra è composta da appartamento al primo piano, quattro locali accessori, un ripostiglio ed un magazzino al piano terra. (Cfr. documentazione fotografica, allegato n. 1/A).

Caratteristiche dell'edificio:

- La struttura portante è in muratura tradizionale con tamponature in mattoncini a faccia-vista;
- i solai sono in travi e laterizio;
- il tetto è a padiglione, con sovrastante manto di copertura in coppi e tegole;
- i canali di gronda e i pluviali sono in lamiera;
- le finestre sono fornite di persiane in legno.

- **L'APPARTAMENTO** (p.lla 31 sub. 16) è fornito di ingresso indipendente, si sviluppa al primo piano e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 95,10.

Di seguito viene riportata la rappresentazione planimetrica dei locali.



- La **divisione interna** è la seguente:
scale di accesso esterne, cucina, disimpegno, soggiorno, sgombero, bagno, disimpegno, due camere.
- **Difformità planimetriche**
Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.
- **Caratteristiche interne**
 - Le scale esterne sono scoperte, i gradini sono in cemento e pietra e la ringhiera è in ferro;
 - le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica;
 - le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica;
 - il portone è in legno e le porte interne sono in legno tamburato;
 - le finestre hanno infissi in legno e vetro camera (ad eccezione di alcune fornite di vetro singolo), con persiane in legno;
 - l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato a gasolio, con caldaia alloggiata nel magazzino (sub. 9) al piano terra e caloriferi in alluminio. Si

evidenza che al momento del sopralluogo la caldaia risultava non funzionante;

- l'impianto elettrico è prevalentemente sottotraccia;
- l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia, è alimentato dal pozzo artesiano di proprietà esclusiva e scarica nella fossa Imhoff. L'abitazione non è allacciata alla condotta comunale delle acque. L'acqua sanitaria del bagno è riscaldata tramite un boiler collocato in bagno, mentre quella della cucina è riscaldata dalla caldaia.

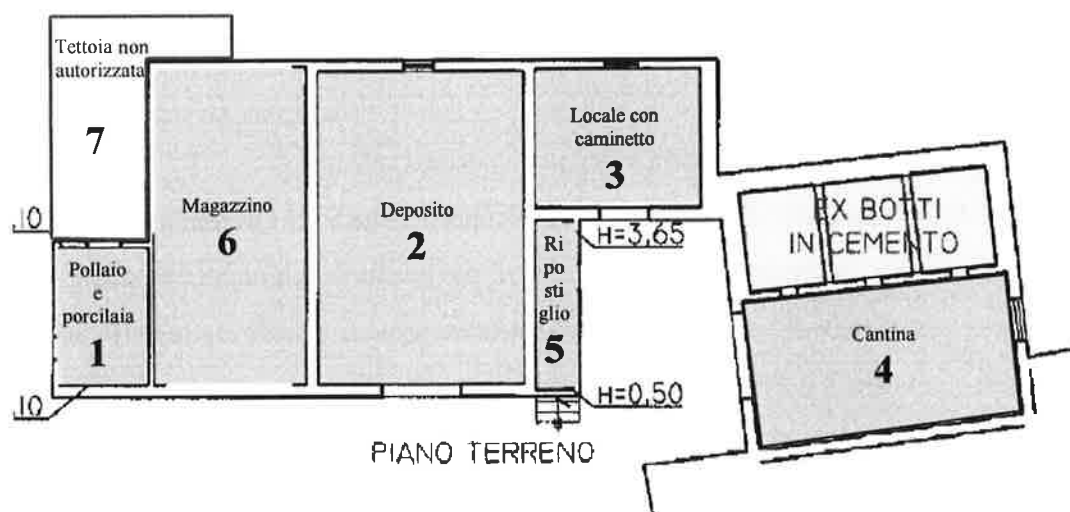
- **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture complessivamente è mediocre come pure lo stato di conservazione ed uso. Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di alcune crepe e fessurazioni, una delle quali in cucina ha compromesso l'integrità dell'intonaco del soffitto.

L'esterno dell'edificio versa in mediocri condizioni manutentive.

- **I LOCALI ACCESSORI con RIPOSTIGLIO ed il MAGAZZINO** si sviluppano al piano terra del casale e presentano una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 129,50.

Di seguito viene riportata la rappresentazione grafica dei locali.



- **Descrizione, caratteristiche e stato di manutenzione:**

- 1) **Locale adibito a pollaio e porcilaia** (p.la 31 sub. 16) della superficie utile pari

a circa mq 7,70. Il locale consiste di due vani sovrapposti, alti entrambi circa mt 1,20.

Al vano sottostante, adibito in passato a porcilaia, si accede dal lato nord attraverso un cancelletto in ferro.

Al vano soprastante, adibito in passato a pollaio, si accede da una apertura sul lato ovest e da una piccola apertura sul lato est, entrambe chiuse da porte in legno.

- 2) **Deposito** (p.lla 31 sub. 16) della superficie utile pari a circa mq 38,00. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in muratura, il soffitto è in travi di ferro e laterizio. Vi si accede tramite porta carrabile in legno e lamiera dalla corte antistante. Il locale è fornito di corrente elettrica.
- 3) **Locale con caminetto** (p.lla 31 sub. 16) della superficie utile pari a circa mq 13,60. Le pareti sono solo in parte intonacate e tinteggiate, il pavimento è in muratura, il soffitto è a volta a vela in laterizio. Vi si accede tramite porta in legno dalla corte antistante. Il locale è fornito di corrente elettrica.
- 4) **Cantina** (p.lla 31 sub. 16) della superficie utile pari a circa mq 39,60. Le pareti sono in mattoncino a faccia vista, il pavimento è in muratura, il soffitto è in travi di ferro e laterizio. Vi si accede tramite porta in legno dalla corte antistante. Il locale è fornito di corrente elettrica.
- 5) **Ripostiglio sottoscala** (p.lla 31 sub. 16) della superficie utile pari a circa mq 3,60. Le pareti sono in mattoncino a faccia vista, il pavimento è in muratura. Vi si accede tramite porta in legno dalla corte antistante.
- 6) **Magazzino** (p.lla 31 sub. 9) della superficie utile pari a circa mq 27,00. Le pareti sono in mattoncino a faccia vista, il pavimento è in muratura, il soffitto è in travi e tavelle. Vi si accede tramite porta in legno e lamiera dalla corte antistante. Il locale è fornito di corrente elettrica ed è ivi collocata la caldaia a servizio dell'appartamento. La porzione sul retro è divisa da muretti divisorii a mezza altezza che costituivano ricoveri per animali da cortile. Sul retro sono presenti tre piccole aperture non autorizzate che dovranno essere chiuse. Si segnala inoltre la presenza di una piccola apertura che funge da collegamento tra il sub. 9 ed il sub. 16, e che veniva utilizzato in passato per la raccolta delle uova deposte nel

pollaio. Anche tale apertura non risulta autorizzata e dovrà essere pertanto chiusa. Il costo per i suddetti interventi murari e la rimessa in pristino dei luoghi è stimato orientativamente in Euro 1.000,00.

- 7) **Tettoia.** Tale costruzione, della superficie utile pari a circa mq 15,00, è stata edificata in assenza di titoli abilitativi e sarà pertanto necessario procedere alla demolizione delle opere abusive ed alla rimessa in pristino dei luoghi. Il costo della demolizione e della rimozione della copertura in Eternit è stimato in circa Euro 3.000,00.

- **Difformità planimetriche**

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi del magazzino censito al sub. 9. Si è pertanto provveduto all'aggiornamento planimetrico nel corso delle operazioni peritali.

- **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture complessivamente è scadente come pure lo stato di conservazione ed uso.

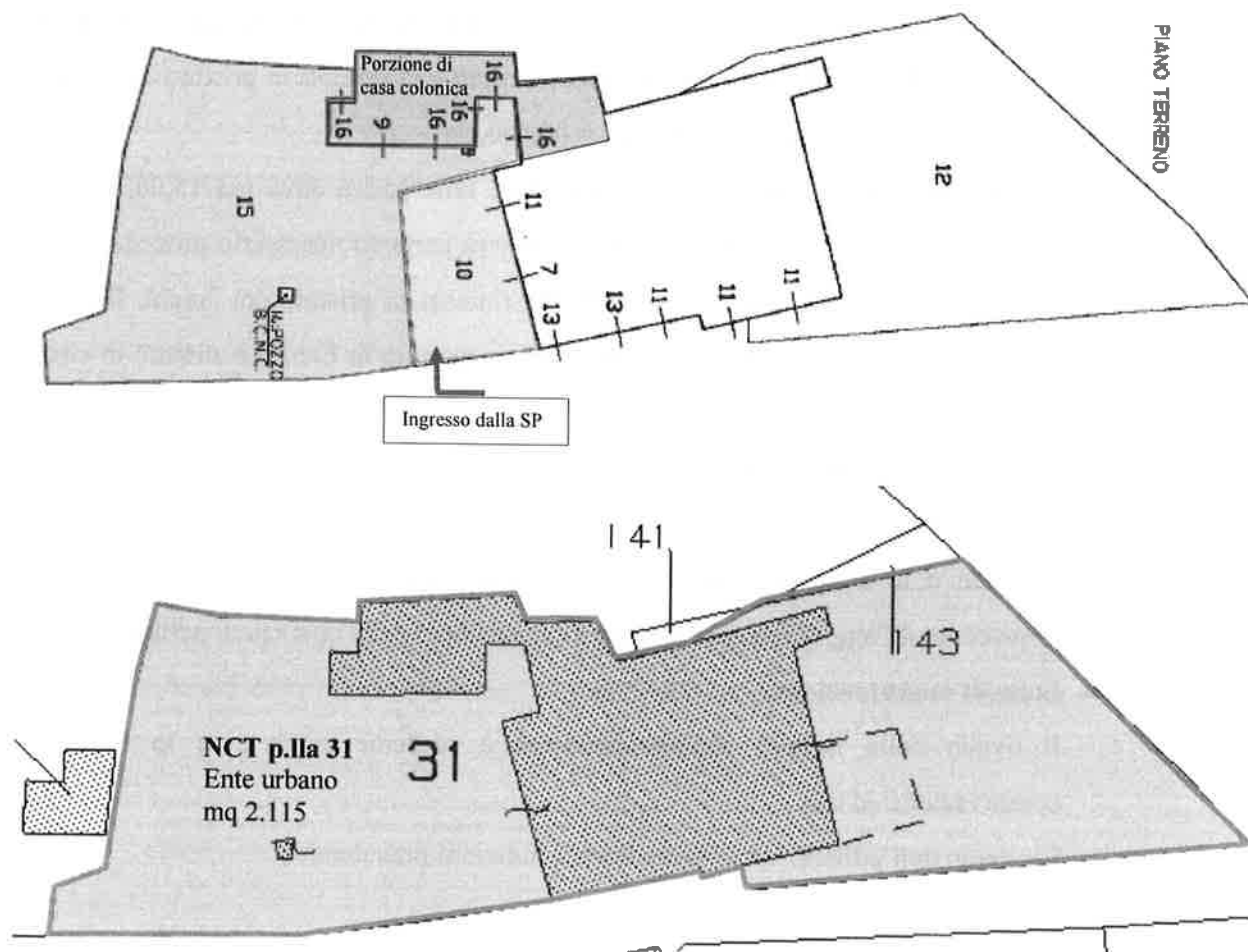
L'esterno dell'edificio versa in mediocri condizioni manutentive.

- La **CORTE ESCLUSIVA** (NCEU fol. 3 p.la 31 sub. 15)

Alla porzione di casa colonica pignorata si accede dalla strada provinciale attraverso la corte che costituisce il resede del fabbricato e lo spazio antistante.

Detta corte è censita al NCEU fol 3 p.la 31 subb. 10 e 15. Entrambi i subalterni risultano essere beni comuni non censibili, e risultano altresì censiti al Catasto dei terreni come p.la 31, ente urbano.

Di seguito si riporta la rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico e della mappa catastale.



- La porzione di corte identificata come **sub. 10** risulta di **proprietà del terzo confinante e non è sottoposta a pignoramento**. Su tale porzione grava **DIRITTO DI PASSO REALE** costituito a favore della porzione di fabbricato pignorata. Dal titolo di provenienza (trascr. 225/1982) risulta infatti che la porzione descritta come “aia lastricata” e corrispondente all’attuale sub. 10, rimaneva di proprietà dei venditori, che concedevano diritto di passo reale sulla stessa agli acquirenti e loro aventi causa per accedere dalla strada provinciale al fabbricato venduto. (Cfr. allegato n. 7).
- La porzione di corte identificata come **sub. 15** risulta invece di **proprietà delle esecutate e costituisce l’accesso alle porzioni pignorate**. Sebbene tale corte non sia stata espressamente indicata nell’atto di pignoramento, è stata ritenuta inscindibile dal compendio immobiliare di cui costituisce terreno di sedime e

area antistante. Pertanto è stata considerata e valutata nell'ambito della presente perizia, e si rimette all'Ill.mo Giudice dell'esecuzione la valutazione circa l'opportunità di eseguire una estensione del pignoramento.

L'area in oggetto (sub. 15) è censita al NCEU come bene comune non censibile della superficie pari a circa mq 600. E' parzialmente recintata mediante rete metallica, è pianeggiante, e su di essa si trova il pozzo artesiano di proprietà esclusiva che fornisce l'approvvigionamento idrico al compendio. La corte è contigua al terreno censito al NCT fol. 3 p.lla 6, contiguo a sua volta alla rata censita alla p.lla 143, costituendo così un unico appezzamento di terreno di forma approssimativamente rettangolare.

- Il **FIENILE** (NCEU fol. 3 p.lla 180)

La tettoia adibita a fienile è edificata sul terreno censito al NCT p.lla 6, della superficie utile pari a circa mq 46,00. La struttura è realizzata in materiale misto (pali di sostegno in cemento ed in legno, pannelli in vetroresina e materiale plastico) con copertura in Eternit, il tutto in pessimo stato conservativo.

Si accede al fienile sia dalla corte censita al NCEU fol. 3 p.lla 31 sub. 15, che dalla strada sterrata che corre sul lato nord del terreno censito al NCT p.lla 6.

- Le **TRE RATE DI TERRENO** (NCT fol. 3 p.lle 6, 143 e 144) si trovano in due distinti corpi. Le p.lle 6 e 143, entrambe di categoria seminativo arborato, sono contigue ai fabbricati sopradescritti e costituiscono un unico appezzamento pianeggiante, parzialmente recintato e della superficie complessiva pari a circa mq. 12.540.

Si accede alle p.lle 6 e 143 sia dalla corte censita al NCEU fol. 3 p.lla 31 sub. 15, che dalla strada sterrata che corre sul lato nord del terreno censito al NCT p.lla 6.

La p.lla 144, anche essa di categoria seminativo arborato, è pianeggiante, non è recintata e misura circa mq 5.760. L'appezzamento dista un centinaio di metri dal complesso principale e vi si accede direttamente dalla SP 63.

❖ CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Per quanto riguarda la corrispondenza degli impianti alla vigente normativa, sia l'impianto di riscaldamento, che quello elettrico ed idrico-sanitario, tutti realizzati tra gli anni sessanta e novanta, risultano privi delle relative Dichiarazioni di conformità, pertanto non possono ritenersi a norma ed allo stato attuale non sono certificabili come conformi.

❖ ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si è provveduto nel corso delle operazioni peritali alla redazione dell'APE. L'abitazione è stata classificata in Classe Energetica G. (Cfr. allegato n. 3/A).

❖ STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo gli immobili erano occupati [REDACTED] per fini abitativi, mentre i terreni censiti alla p.lla 6 e 144 erano occupati [REDACTED] in forza di contratto d'affitto di fondi rustici di durata decennale (dal 01/12/2017 al 30/11/2027) registrato a Siena il 12/12/2017 al n. 8990 ma non trascritto.

(Cfr. allegato n. 4/A).

Il canone annuo, pattuito in € 546,00, risulta congruo.

❖ CALCOLO DELLE SUPERFICI

La consistenza dei beni, espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile.

I valori ottenuti, per le diverse tipologie d'uso evidenziate, sono così riassunti:

Destinazione	Ht media mt	Esposi- zione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coeffi- ciente	Superficie commerciale mq
APPARTAMENTO Piano 1 (p.la 31 sub. 16)							
Scale esterne (PT-1)	x	S-E	mediocre	5,00	6,20	0,25	1,50
Cucina	2,70	S	mediocre	14,30	17,60	1,00	17,60
Disimpegno	2,15	X	mediocre	3,00	4,00	1,00	4,00
Bagno	2,20	N	mediocre	6,10	8,40	1,00	8,40
Soggiorno	2,70	O	mediocre	19,80	21,60	1,00	21,60
Sgombero	2,40	E	mediocre	11,30	14,30	1,00	14,30
Disimpegno	2,30	X	mediocre	1,50	2,00	1,00	2,00
Camera	2,70	N	mediocre	15,10	17,50	1,00	17,50
Camera	2,70	S	mediocre	19,00	22,70	1,00	22,70
SUPERFICIE UTILE						Mq 95,10	
Superficie lorda						Mq 114,30	
Superficie commerciale						Mq 109,60	
LOCALI ACCESSORI Piano T (p.la 31 sub. 16)							
1) Pollaio/porcilaia	2,40	N	scadente	7,70	9,20	1,00	9,20
2) Deposito	3,50	N-S	scadente	38,00	44,30	1,00	44,30
3) Locale caminetto	3,40	N-S	scadente	13,60	18,30	1,00	18,30
4) Cantina	3,40	E-O	scadente	39,60	46,20	1,00	46,20
5) Ripostiglio sottoscala	2,00	E	scadente	3,60	4,80	0,40	1,90
SUPERFICIE UTILE						Mq 102,50	
Superficie lorda						Mq 122,80	
Superficie commerciale						Mq 119,90	
MAGAZZINO Piano T (p.la 31 sub. 9)							
6) Magazzino	2,20	S	scadente	27,00	31,20	1,00	31,20
SUPERFICIE UTILE						Mq 27,00	
Superficie lorda						Mq 31,20	
Superficie commerciale						Mq 31,20	
FIENILE Piano T (p.la 180)							
Fienile	3,00	N-S-E-O	pessimo	46,00	47,00	1,00	47,00
SUPERFICIE UTILE						Mq 46,00	
Superficie lorda						Mq 47,00	
Superficie commerciale						Mq 47,00	

Superficie utile totale	Mq 270,60
Superficie lorda totale	Mq 315,30
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE	Mq 307,70

La **CORTE ESCLUSIVA** (p.lla 31 sub. 15) misura circa **mq 600**.

Le **TRE RATE DI TERRENO** (p.lle 6, 143 e 144) misurano complessivamente circa **mq 18.300**.

I criteri adottati per il computo delle superfici commerciali sono quelli indicati dalla **norma UNI 10750**.

❖ **VERIFICA EDILIZIA E URBANISTICA**

L'area in cui sorge l'edificio non è soggetta a vincolo idrogeologico o paesaggistico.

I terreni ricadono in Zona omogenea E – parti del territorio destinate ad usi agricoli (Cfr. Certificato di Destinazione urbanistica allegato n. 5/A).

A) ANNO DI REALIZZO, LICENZE O CONCESSIONI EDILIZIE, AUTORIZZAZIONI ALLE VARIAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

La casa colonica di cui le porzioni in oggetto sono parte è stata edificata anteriormente al 01/09/1967 e presso i competenti uffici comunali non sono stati reperiti titoli abilitativi relativi alla edificazione o ristrutturazione dell'edificio ad eccezione di quanto di seguito riportato:

- **Pratica edilizia n. 1030, Autorizzazione n. 492 del 18/06/1982;**
- **Pratica edilizia n. 2056, Autorizzazione n. 1272 del 30/08/1985.**

(Cfr. allegato n. 6/A).

B) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' E ABITABILITA'

Non è stato reperito il certificato di abitabilità ed uso delle porzioni in oggetto.

C) SANATORIA DELLE IRREGOLARITA' EDILIZIE ED URBANISTICHE RISCONTRATE

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di una tettoia non rappresentata in planimetria e realizzata senza titoli abilitativi. Sarà pertanto necessario procedere alla demolizione delle opere abusive ed alla rimessa in pristino dei luoghi. Il costo

della demolizione e della rimozione della copertura in Eternit è stimato in circa Euro 3.000,00.

Inoltre si dovrà provvedere alla chiusura di aperture non autorizzate nel magazzino (sub. 9) per un costo stimato orientativamente in Euro 1.000,00.

❖ **VINCOLI, ONERI O SPESE INSOLUTE DI NATURA CONDOMINIALE, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI**

Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da vincoli, atti di asservimento, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

Si precisa che la porzione di casa colonica costituita dall'appartamento al primo piano e dai locali accessori, ripostiglio e magazzino al piano terra nonché la corte di accesso, risultano gravati da diritto di abitazione a favore [REDACTED].

Non risulta costituito Condominio né risultano esistenti vincoli od oneri di natura condominiale.

Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o da usi civici.

Le finiture del fabbricato e dell'unità immobiliare in oggetto non hanno caratteristiche di pregio od ornamentali.

❖ **PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio M. Matteoli di Montepulciano del

[REDACTED], trascritto a Montepulciano il
contro: [REDACTED] – per l'intero;

a favore: [REDACTED] – in ragione di 1/2 ciascuno.

Immobili oggetto di compravendita:

quota di 1/1 di piena proprietà dei beni in oggetto.

Dal titolo risulta che la porzione descritta come "aia lastricata" e corrispondente all'attuale sub. 10, rimaneva di proprietà dei venditori, che concedevano diritto di passo reale sulla stessa agli acquirenti e loro aventi causa per accedere dalla strada

provinciale al fabbricato venduto.

(Cfr. allegato n. 7).

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** trascritta a Montepulciano il

contro: [REDACTED] - per la quota di 1/2;

a favore: [REDACTED] - per la quota di 1/4 ciascuno;

Immobili devoluti in eredità:

quota di 1/2 di piena proprietà dei beni in oggetto.

(Cfr. nota allegato n. 8).

❖ **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI**

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Montepulciano in data

contro: - [REDACTED] (terzi datori di ipoteca);

- [REDACTED] (debitore ipotecario);

a favore: "[REDACTED]".

Gravante, tra l'altro, sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 9).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Montepulciano in data

contro: [REDACTED];

a favore: "[REDACTED]".

Gravante tra l'altro sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 10).

Dalle visure ipotecarie, aggiornate alla data del 30/08/2024, non risultano a carico degli esecutati ulteriori formalità gravanti gli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 20).

❖ VALUTAZIONE

In considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, **si è ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato, e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici**, in quanto ne sussistono i presupposti di applicabilità, ovvero presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, dei quali si conoscono i recenti valori di compravendita ed esistenza di parametri normali (superficie, altezza, etc.) comuni ai beni da confrontare.

L'indagine, volta ad individuare i più recenti valori di compravendita, è stata eseguita mediante l'acquisizione di informazioni da studi tecnici, studi notarili, agenzie immobiliari, e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Siena. Si è così giunti a determinare i prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni in parola.

Allo scopo di meglio determinare il valore dei beni in oggetto sono stati inoltre tenuti nel debito conto l'area in cui gli edifici sorgono, lo stato di conservazione ed uso, le condizioni degli impianti, la classe energetica e la commerciabilità delle porzioni immobiliari.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene adeguato proporre i seguenti valori di mercato.

❖ PORZIONE DI CASA COLONICA E CORTE DI ACCESSO (NCEU p.lla 31 subb. 16, 9 e 15):

- appartamento Euro/mq 800,00 x mq 109,60 = Euro 87.680,00;
- locali accessori e magazzino al PT Euro/mq 300,00 x mq 151,10 = Euro 45.330,00;
- corte Euro/mq 20,00 x mq 600 = Euro 12.000,00.

Complessivamente la porzione di casa colonica e la corte di accesso sono pertanto valutate Euro 145.010,00

Su tale valore si ritiene necessario operare una **detrazione** pari a Euro 4.000,00 per la demolizione della tettoia abusiva e la chiusura delle aperture non autorizzate;

Pertanto la piena proprietà della porzione di casa colonica e della corte di accesso è valutata Euro 141.010,00.

Tali porzioni risultano altresì gravate dal diritto di abitazione a favore [REDACTED], pertanto si quantifica:

- il valore del diritto di abitazione in Euro 21.151,50;
- **il valore della proprietà gravata da diritto di abitazione in Euro 119.858,50,** valore che viene arrotondato ad **Euro 120.000,00 (centoventimila/00).**

❖ **FIENILE E TERRENI (NCEU p.lla 180, NCT p.lle 6, 143, 144):**

- fienile Euro/mq 70,00 x mq 47,00 = Euro 3.290,00;
- terreni Euro/mq 1,70 x mq 18.300 = Euro 31.110,00.

Pertanto la piena proprietà del fienile e dei terreni è valutata Euro 34.400,00.

Per tutto quanto sopra esposto il LOTTO N. 1 è stimato in complessivi Euro 154.400,00, valore che viene arrotondato ad Euro 154.000,00 (centocinquantaquattromila/00).

❖ **VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA'**

Le porzioni immobiliari non risultano comodamente divisibili allo scopo di ottenere unità immobiliari distinte, in quanto la loro superficie, distribuzione e destinazione non ne consente una divisione materiale.

Capitolo 4.

LOTTO N. 2

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante al [REDACTED] su complesso denominato “Podere Foenna”, costituito da un edificio che ospita un appartamento e locali connessi all’attività agricola, tre edifici agricoli, corte esclusiva e terreni siti in Comune di Torrita di Siena, Località Preselle n. 104 e in Comune di Sinalunga, Località Foenna, oltre a magazzino con corte e terreno in Comune di Sinalunga, Località Foenna.

❖ DATI CATASTALI E CONFINI

- **N.C.E.U. di Torrita di Siena fol 3, p.lla 24 sub. 1** (Bene comune non censibile)
Località Foenna snc, piano T (corte comune ai subb. 1 e 2);
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena fol 3, p.lla 24 sub. 2** (D/10, rendita Euro 3.289,40)
Località Foenna snc, piano T-1 (edificio connesso all’attività agricola);
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena fol 3, p.lla 24 sub. 3** (A/2, classe 1, vani 8,5, sup. cat. mq 186, rendita Euro 680,43) Località Foenna snc, piano T (abitazione);
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena fol 3, p.lla 24 sub. 4** (C/7, classe U, mq 130, rendita Euro 241,70) Località Preselle snc, piano 1 (tettoia);
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena fol 3, p.lla 24 sub. 5** (C/2, classe 3, mq 30, rendita Euro 89,86) Località Preselle snc, piano 1 (magazzino);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 50** (seminativo, classe 2, mq 2.020, R.D. 10,43, R.A. 7,30);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 51** (seminativo, classe 2, mq 410, R.D. 2,12, R.A. 1,48);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 52/AA** (seminativo, classe 2, mq 3.500, R.D. 18,08, R.A. 12,65);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 52/AB** (seminativo arborato, classe 2, mq 285, R.D. 1,47, R.A. 0,88);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 53** (seminativo arborato, classe 2, mq 4.390, R.D. 22,67, R.A. 13,60);

- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.la 165/AA** (relitto stradale, mq 5);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.la 165/AB** (seminativo, classe 2, mq 55, R.D. 0,28, R.A. 0,20);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.la 171/AA** (prato arborato, classe U, mq 23, R.D. 0,05, R.A. 0,02);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.la 171/AB** (seminativo, classe 2, mq 32, R.D. 0,17, R.A. 0,12);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.la 208** (relitto stradale, mq 6);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.la 209** (seminativo, classe 2, mq 19, R.D. 0,10, R.A. 0,07);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.la 210/AA** (relitto stradale, mq 31);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.la 210/AB** (seminativo, classe 2, mq 308, R.D. 1,59, R.A. 1,11);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.la 211/AA** (relitto stradale, mq 19);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.la 211/AB** (seminativo, classe 2, mq 62, R.D. 0,32, R.A. 0,22);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.la 212** (seminativo, classe 2, mq 415, R.D. 2,14, R.A. 1,50);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.la 213** (seminativo, classe 2, mq 500, R.D. 2,58, R.A. 1,81);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.la 214/AA** (gelseto, classe 2, mq 12, R.D. 0,02, R.A. 0,01);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.la 214/AB** (seminativo, classe 2, mq 24, R.D. 0,12, R.A. 0,09);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.la 215/AA** (gelseto, classe 2, mq 20, R.D. 0,03, R.A. 0,02);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.la 215/AB** (seminativo, classe 2, mq 43, R.D. 0,22, R.A. 0,16);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.la 216** (seminativo, classe 2, mq 3.203, R.D. 16,54, R.A. 11,58);

- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 217** (seminativo, classe 2, mq 1.577, R.D. 8,14, R.A. 5,70);
- **N.C.E.U. di Sinalunga fol 82, p.lla 308** (C/2, classe 2, mq 15, rendita Euro 56,55)
Località Foenna Guazzino snc, piano T (magazzino e corte esclusiva);
- **N.C.T. di Sinalunga fol 82, p.lla 46** (seminativo, classe 3, mq 5.040, R.D. 14,32, R.A. 14,32);
- **N.C.T. di Sinalunga fol 82, p.lla 277** (seminativo, classe 3, mq 6.425, R.D. 17,74, R.A. 17,74);
- **N.C.T. di Sinalunga fol 82, p.lla 278** (seminativo, classe 3, mq 2.555, R.D. 7,26, R.A. 7,26);
- **N.C.T. di Sinalunga fol 82, p.lla 279** (seminativo arborato, classe 2, mq 1.566, R.D. 8,49, R.A. 4,85);
- **N.C.T. di Sinalunga fol 82, p.lla 280** (seminativo arborato, classe 2, mq 257, R.D. 1,39, R.A. 0,80);
- **N.C.T. di Sinalunga fol 82, p.lla 281** (seminativo arborato, classe 2, mq 327, R.D. 1,77, R.A. 1,01);
- **N.C.T. di Sinalunga fol 82, p.lla 282** (bosco alto, classe 1, mq 47, R.D. 0,10, R.A. 0,01);
- **N.C.T. di Sinalunga fol 82, p.lla 283** (bosco alto, classe 1, mq 103, R.D. 0,21, R.A. 0,03);

Correttamente intestati a: [REDACTED] proprietà per 1/1.

Confini: proprietà censite al N.C.T. di Torrita di Siena Fol 3 p.lle 133, 137, 173, proprietà censite al N.C.T. di Sinalunga Fol 82 p.lle 47, 59, 60.

(Cfr. documentazione fotografica e catastale allegata ai nn. 1/B e 2/B).

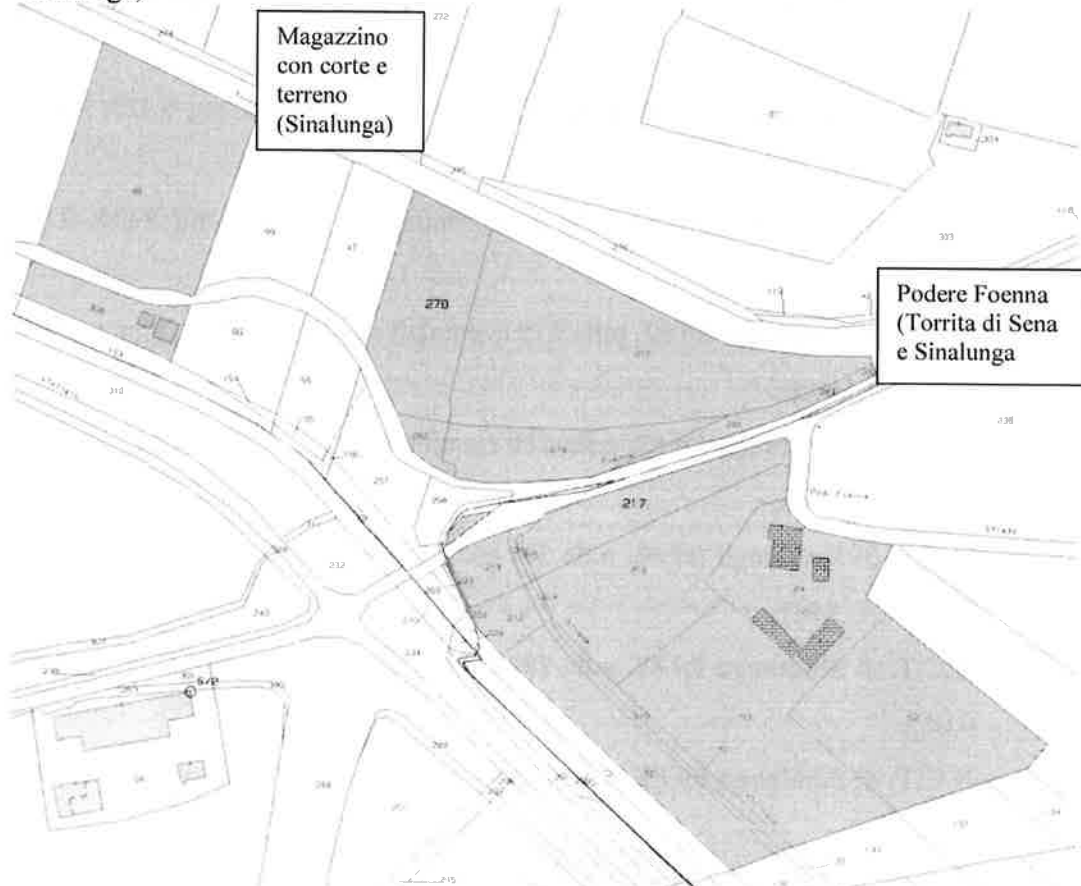
❖ **CONFORMITA' DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO**

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento è conforme alla situazione attuale.

- **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Di seguito è evidenziato in colore rosa il complesso denominato “Podere Foenna”, ricadente parte in Comune di Torrita di Siena, Località Preselle n. 104 e parte in Comune di Sinalunga, Località Foenna.

In colore arancio sono evidenziati il magazzino con corte e terreno in Comune di Sinalunga, Località Foenna.



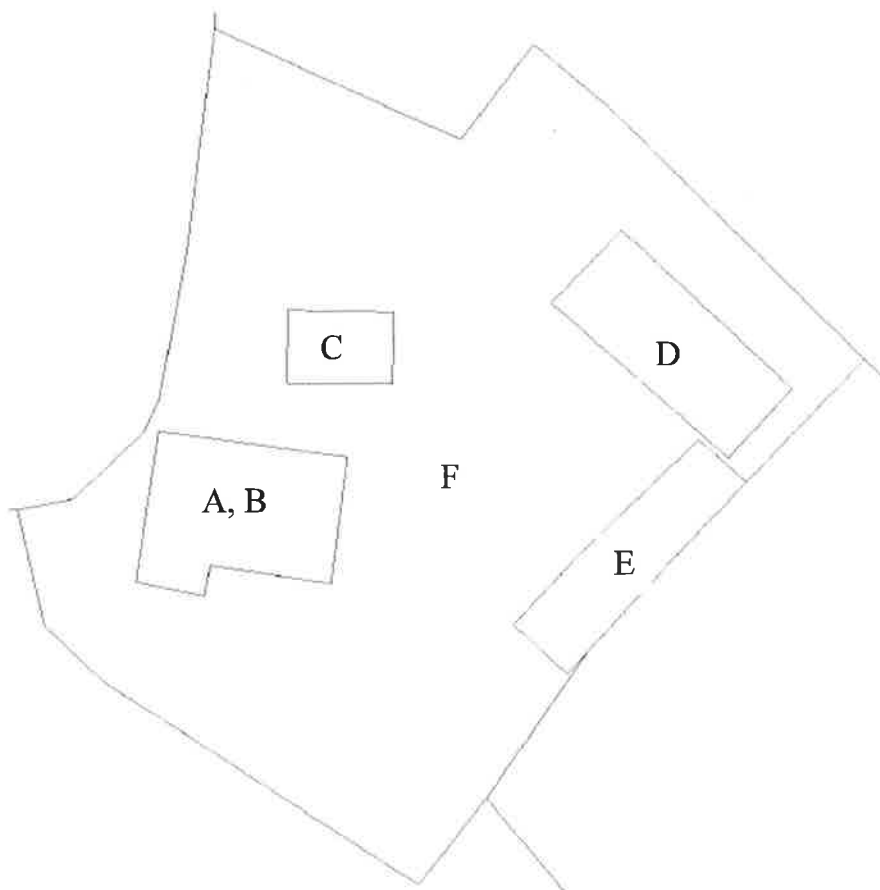
DESCRIZIONE DEL COMPLESSO denominato PODERE FOENNA (evidenziato in colore rosa)

Il complesso immobiliare è sito in zona rurale, ai margini della strada provinciale 63, in località Preselle, e si accede agli edifici dalla pubblica via attraverso la corte antistante l'edificio.

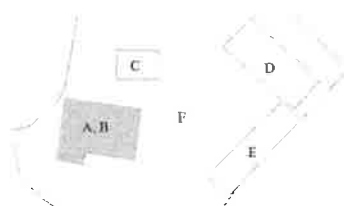
Come rappresentato graficamente nella immagine che segue, il compendio consiste di:

- **un edificio che ospita un appartamento (A) e locali connessi all'attività agricola (B),**

- tre edifici agricoli (C, D, E), corte esclusiva (F) e terreni in Comune di Torrita di Siena, Località Preselle n. 104 ed in Comune di Sinalunga, Località Foenna).



- **L'EDIFICIO che ospita l'appartamento (A) e i locali connessi all'attività agricola (B)** si eleva per due piani fuori terra (PT e P1) ed è stato edificato in parte anteriormente al 01/09/1967 ed in parte negli anni settanta e ottanta.



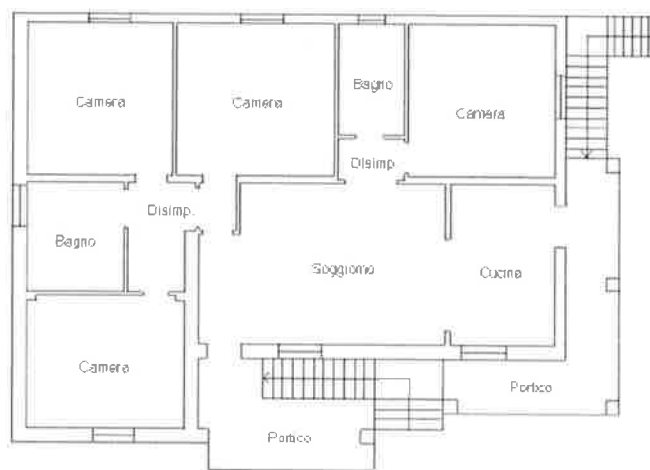
(Cfr. documentazione fotografica, allegato n. 1/B).

Caratteristiche dell'edificio:

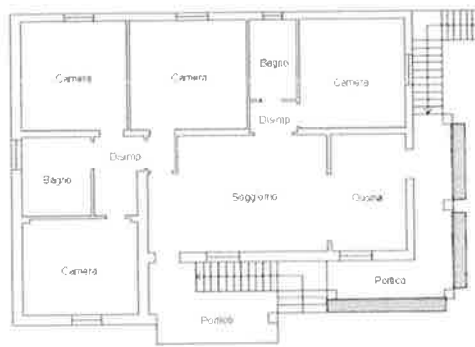
- la struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in muratura intonacata e tinteggiata;

- i solai sono in travi e laterizio;
 - il tetto è a padiglione, con sovrastante manto di copertura in coppi e tegole;
 - i canali di gronda e i pluviali sono in rame;
 - le finestre sono prevalentemente fornite di persiane in legno.
- **L'APPARTAMENTO "A"** (p.lla 24 sub. 3) è fornito di ingresso indipendente, si sviluppa al primo piano del fabbricato e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 224,20.

Di seguito viene riportata la rappresentazione planimetrica dei locali.



- La **divisione interna** è la seguente:
due scale di accesso esterne, due porticati, soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, quattro camere, due bagni e soffitta al piano secondo raggiungibile mediante botola e scala retrattile.
- **Difficoltà planimetriche**
Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, pertanto si è proceduto all'adeguamento della planimetria nel corso delle operazioni peritali.
E' stata inoltre rilevata la mancata corrispondenza al progetto depositato per quanto attiene la forma del portico rivolto a sud-ovest. Di seguito vengono rappresentate graficamente in rosso le porzioni di portico edificate senza autorizzazione.



Sarà pertanto necessario procedere alla demolizione delle porzioni edificate senza titolo, per un costo stimato in circa Euro 8.000,00.

• **Caratteristiche interne**

- Una delle scale esterne di accesso è scoperta, mentre l'altra è coperta. I gradini sono in cemento e pietra e la ringhiera è in ferro;
- le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti dei bagni e della cucina che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica;
- il portone e le porte interne sono in legno;
- le finestre hanno infissi in legno e vetro camera, con persiane in legno;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia alimentata a pellet alloggiata nel vano tecnico al piano terra (sub. 2) e caloriferi in alluminio ed in ghisa;
- l'impianto elettrico è sottotraccia;
- l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia, è alimentato dal pozzo artesiano di proprietà esclusiva e scarica nella fossa imhoff. L'abitazione non è allacciata alla condotta comunale delle acque;
- la cucina è alimentata a GPL, con serbatoio esterno.

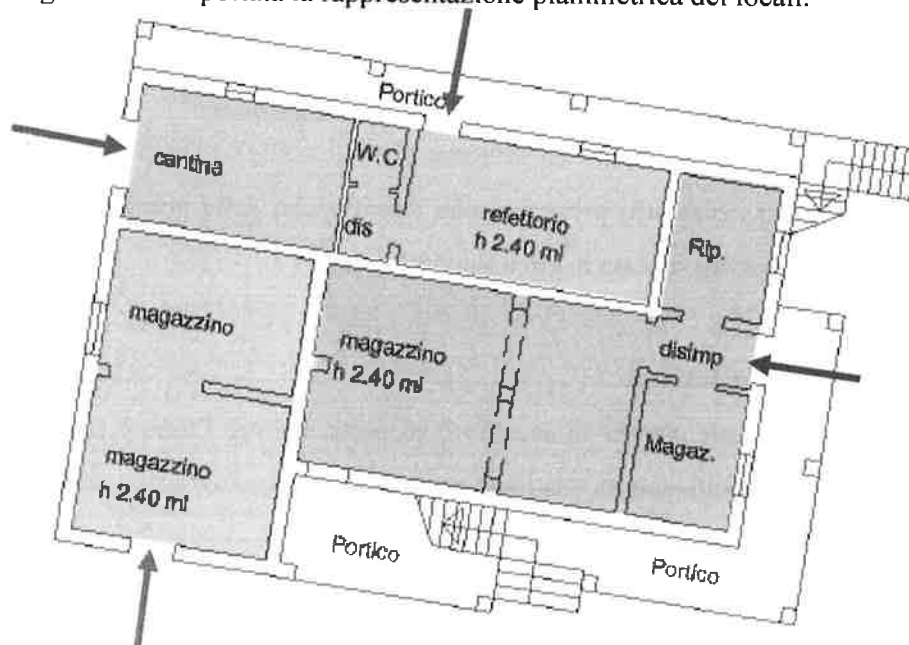
• **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture complessivamente è normale come pure lo stato di conservazione ed uso. Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di alcune tracce di umidità e muffa nelle camere.

L'esterno dell'edificio versa in mediocri condizioni manutentive.

- **I LOCALI CONNESSI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA "B"** (p.lla 24 sub. 2) si trovano al piano terra dello stabile e presentano una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 173,00.

Di seguito viene riportata la rappresentazione planimetrica dei locali.



- **Descrizione, caratteristiche e stato di manutenzione:**

- Un locale destinato a refettorio corredato di bagno, al quale si accede dal porticato sul lato est dell'edificio (indicato dalla freccia di colore verde). La porzione presenta pareti intonacate e tinteggiate, soffitto in muratura con volte a vela e pavimentazione in piastrelle di ceramica. Il locale è fornito di impianto elettrico e idrico. Il livello delle finiture complessivamente è scadente come pure lo stato di conservazione ed uso.
- Un disimpegno, due magazzini e ripostiglio (in cui si trova la caldaia a servizio dell'appartamento "A") al quale si accede dal porticato sul lato sud dell'edificio (indicato dalla freccia di colore rosso). Le porzioni presentano pareti al grezzo, soffitto in parte in travi e tavelle e in parte in muratura con volte a vela. I pavimenti sono in battuto di cemento. Gli impianti elettrico e idrico sono fuori traccia. Il livello delle finiture complessivamente è molto scadente come pure lo stato di conservazione ed uso.
- Un magazzino al quale si accede dal lato ovest dell'edificio (indicato dalla freccia

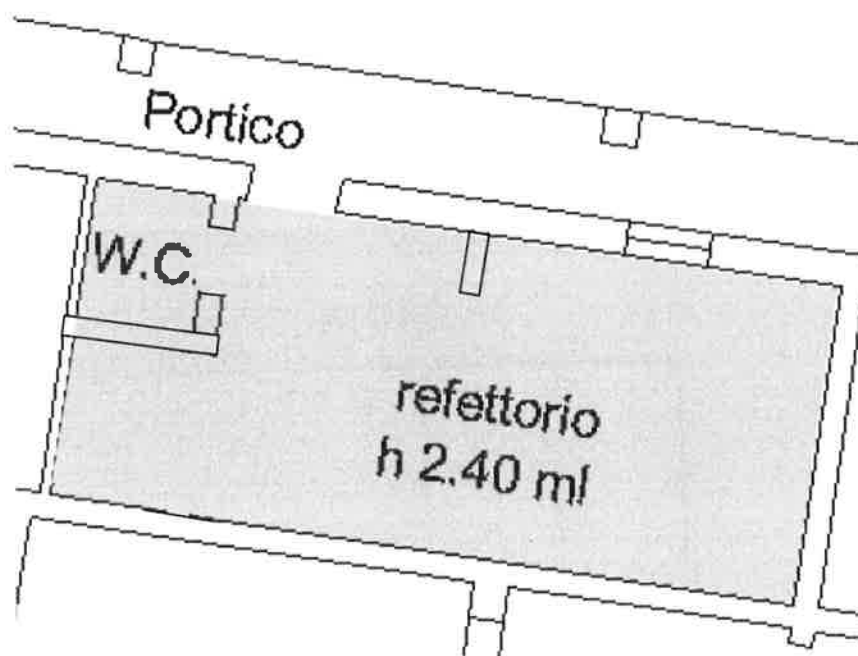
di colore azzurro). La porzione, allestita come cucina e rustico, presenta pareti rivestite parte in piastrelle di ceramica e parte in legno. Il soffitto è in travi e tavelle e la pavimentazione è in graniglia. Il locale è fornito di impianto elettrico e idrico. La cucina è alimentata a GPL. Il livello delle finiture complessivamente è mediocre come pure lo stato di conservazione ed uso.

- Una cantina alla quale si accede dal lato nord dell'edificio (indicato dalla freccia di colore fucsia). Le pareti sono al grezzo, il soffitto è in travi e tavelle. I pavimenti sono in battuto di cemento. Il locale è fornito di impianto elettrico. Il livello delle finiture è molto scadente come pure lo stato di conservazione ed uso.

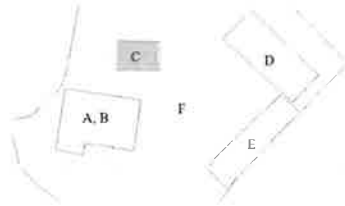
• **Difformità planimetriche**

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata una modesta difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. La planimetria non è stata tuttavia aggiornata nel corso delle operazioni peritali in quanto avente ad oggetto un immobile strumentale all'attività agricola che può essere in quanto tale variato solo dal "*proprietario titolare di impresa agricola*", pena la perdita di categoria D/10 e la necessaria variazione a categoria C/2.

Viene di seguito rappresentato lo stato dei luoghi attuale:



- **L'EDIFICIO AGRICOLO "C"** (p.lla 24 sub. 2) consiste di locale adibito a rimessa di mezzi e attrezzi, al quale si accede dalla corte comune che circonda gli edifici (sub. 1).



(Cfr. documentazione fotografica, allegato n. 1/B).

- La **divisione interna** è la seguente:
unico vano della superficie utile pari a circa mq 43,70.
- **Difformità planimetriche**

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Nello specifico è stata edificata una ulteriore porzione di rimessa in aderenza a quella esistente, e sono stati edificati due vani adibiti a wc.



Non sono stati reperiti i titoli abilitativi di tali porzioni ulteriori, pertanto sarà necessario provvedere alla demolizione delle porzioni edificate senza titolo ed alla rimessa in pristino stato dei luoghi, per un costo stimato orientativamente in Euro 8.000,00.

- **Caratteristiche interne**

- le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica;
- le pareti sono in pannelli prefabbricati;
- il tetto è a capanna con copertura in Eternit;
- la porta di accesso è carrabile, in alluminio, basculante e ad apertura manuale;
- sono presenti gli impianti elettrico e idrico.

- **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture complessivamente è mediocre come pure lo stato di conservazione ed uso.

- **L'EDIFICIO AGRICOLO "D"** (p.lla 24 sub. 2) consiste di fabbricato mono piano della superficie complessiva pari a circa mq 142,80, al quale si accede dalla corte comune antistante (sub. 1).

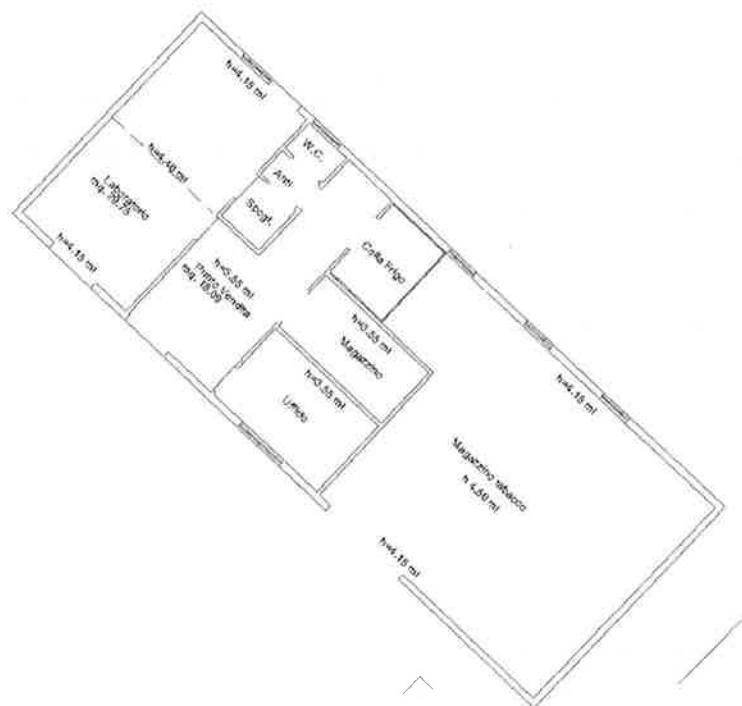


Caratteristiche dell'edificio:

- la struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in muratura intonacata e tinteggiata;
- il tetto è a capanna, con sovrastante manto di copertura in coppi e tegole;
- i canali di gronda e i pluviali sono in alluminio;
- le finestre sono in alluminio, le porte in PVC.

(Cfr. documentazione fotografica, allegato n. 1/B).

Di seguito viene riportata la rappresentazione planimetrica dei locali.



• **Descrizione, caratteristiche e stato di manutenzione:**

- Un locale destinato a laboratorio al quale si accede sia dal lato nord-ovest che dal lato sud-est dell'edificio attraverso una porta in alluminio e vetro. La porzione presenta pareti intonacate e tinteggiate, parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica, pavimentazione in piastrelle di ceramica e controsoffittatura in cartongesso. Il livello delle finiture complessivamente è normale come pure lo stato di conservazione ed uso.
- Locali adibiti a punto vendita, ufficio, magazzino, cella frigorifera, spogliatoio, antibagno e bagno. Si accede alle suddette porzioni dal lato nord-ovest dell'edificio. Le porzioni presentano pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in piastrelle di ceramica e controsoffittatura in cartongesso. Il livello delle finiture complessivamente è normale come pure lo stato di conservazione ed uso.
- Un magazzino destinato originariamente a stoccaggio tabacco al quale si accede dal lato dal lato nord-ovest dell'edificio. La porzione presenta pareti al grezzo, pavimento in battuto di cemento, copertura in eternit. Il livello delle finiture

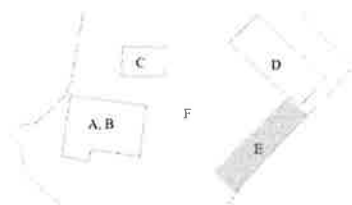
complessivamente è scadente come pure lo stato di conservazione ed uso.

Si precisa che l'edificio agricolo "D" presenta impianto idraulico collegato alla condotta comunale delle acque.

- **Difformità planimetriche**

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata una difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Nello specifico l'edificio "D" non risulta separato dall'edificio "E" bensì risulta costruito in aderenza allo stesso. La planimetria non è stata tuttavia aggiornata nel corso delle operazioni peritali in quanto avente ad oggetto un immobile strumentale all'attività agricola che può essere in quanto tale variato solo dal "*proprietario titolare di impresa agricola*", pena la perdita di categoria D/10 e la necessaria variazione a categoria C/2.

- **L'EDIFICIO AGRICOLO "E"** (p.lla 24 sub. 2) consiste di fabbricato della superficie complessiva pari a circa mq 96,00, al quale si accede dalla corte comune antistante (sub. 1).

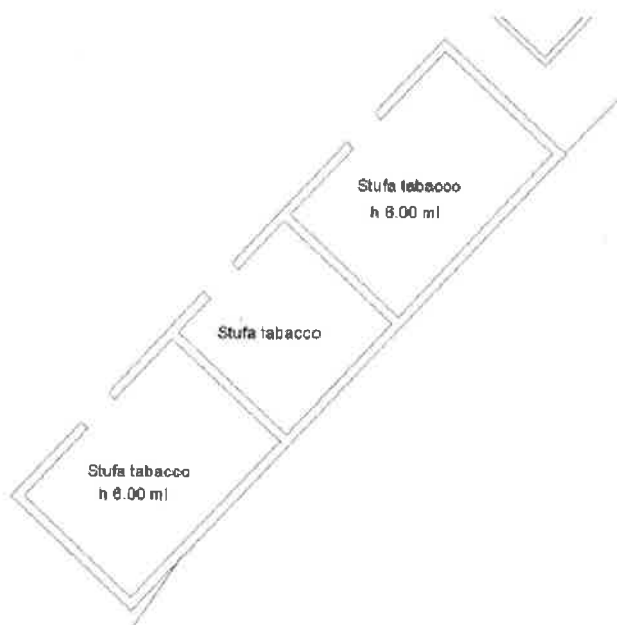


Caratteristiche dell'edificio:

- la struttura portante è in muratura con tamponature in blocchi di cemento ed ospita tre locali adibiti a stufe per l'essiccazione del tabacco;
- il tetto è a capanna, con sovrastante manto di copertura in coppi e tegole;
- i canali di gronda e i pluviali sono in alluminio;
- le porte e le finestre sono in ferro.

(Cfr. documentazione fotografica, allegato n. 1/B).

Di seguito viene riportata la rappresentazione planimetrica dei locali.



- **Stato di manutenzione**

I locali, adibiti a stufe per l'essiccazione del tabacco, versano in normali condizioni di manutenzione ed uso, tenuto conto della loro funzione.

- **Difficoltà planimetriche**

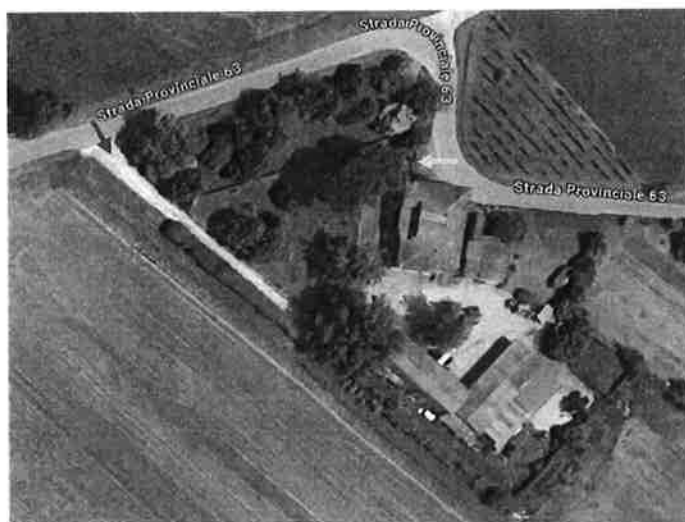
Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate difficoltà tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, ad eccezione di quanto già detto sopra in merito alla posizione dei due edifici "D" ed "E" che non risultano separati bensì costruiti in aderenza.

- La **CORTE ESCLUSIVA "F"** (NCEU p.lla 24 sub. 1)

Al complesso sopra descritto si accede dalla strada provinciale mediante due ingressi, entrambi forniti di cancello carrabile in ferro.

Il primo ingresso, evidenziato con la freccia di colore giallo nella foto che segue, immette direttamente nella corte censita al sub. 1.

Il secondo ingresso, evidenziato con la freccia di colore rosso, attraversa la p.lla 217 e 216 e poi immette nella corte censita al sub. 1.



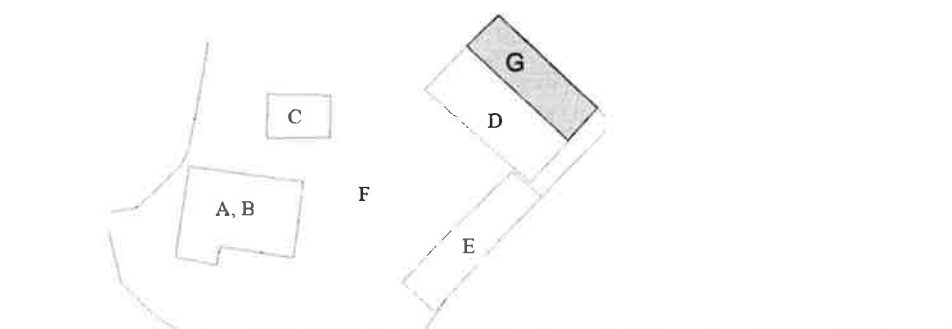
Il primo ingresso si trova sul lato est della corte che costituisce il resede dei fabbricati e lo spazio circostante.

Detta corte, censita al NCEU fol 3 p.lla 24 sub. 1 come bene comune non censibile, risulta altresì censita al Catasto dei terreni come p.lla 24, ente urbano della superficie di mq 2.730.

La corte è' parzialmente recintata mediante muretto sovrastato da rete metallica, è pianeggiante, e su di essa si trova il pozzo artesiano di proprietà esclusiva che fornisce l'approvvigionamento idrico all'edificio che ospita l'appartamento "A" ed i locali agricoli "B".

- **La TETTOIA "G"** (p.lla 24 sub. 4) è edificata in aderenza all'edificio "D" lungo il lato sud-est dello stesso e vi si accede dalla corte comune antistante (sub. 1).

La costruzione presenta una superficie complessiva pari a circa mq 130,00, ed è aperta solo sul lato rivolto a sud-est.



Dott.ssa MONICA PICHILOCCINI
Via Parma n. 1, 55019 Torrita di Siena (SI) - Scr. del Conservatori n. 2/1, 00131 Perugia
Tel. 075 5415890 - Email: pichimonica@gmail.com

Caratteristiche dell'edificio:

- la struttura è in materiale plastico e lamiera;
- il tetto è a falda unica, con sovrastante manto di copertura in parte in coppi e tegole, in parte in lamiera;
- i canali di gronda e i pluviali sono in alluminio;
- parte della tettoia presenta pavimentazione in parte in piastrelle di ceramica, mentre una porzione non è pavimentata;
- è presente impianto elettrico e idrico.

(Cfr. documentazione fotografica, allegato n. 1/B).

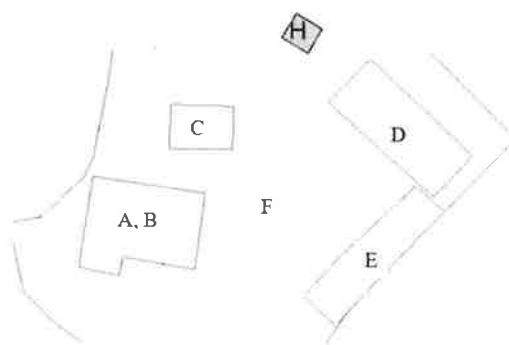
- **Stato di manutenzione**

La struttura versa in normali condizioni di manutenzione ed uso.

- **Difficoltà planimetriche**

La planimetria della costruzione risulta assente. Inoltre non è stato reperito presso i competenti uffici comunali alcun titolo abilitativo che ne abbia autorizzato la costruzione. Sarà pertanto necessario procedere alla demolizione delle opere abusive ed alla rimessa in pristino dei luoghi, per un costo stimato in circa Euro 5.000,00.

- **II MAGAZZINO "H"** (p.lla 24 sub. 5) è anche esso privo di planimetria depositata. Trattasi probabilmente del locale adibito a pollaio ed edificato in prossimità della rimessa "C", al quale si accede dalla corte comune (sub. 1).



La costruzione presenta una superficie pari a circa mq 30,00, la struttura è in muratura

con tamponature in laterizio, il tetto è a falda unica, con sovrastante manto di copertura in coppi e tegole. (Cfr. documentazione fotografica, allegato n. 1/B).

- **Stato di manutenzione**

La struttura versa in normali condizioni di manutenzione ed uso.

- **Difformità planimetriche**

La planimetria della costruzione risulta assente. Inoltre non è stato reperito presso i competenti uffici comunali alcun titolo abilitativo che ne abbia autorizzato la costruzione. Sarà pertanto necessario procedere alla demolizione delle opere abusive ed alla rimessa in pristino dei luoghi. Il costo della demolizione è stimato in circa Euro 5.000,00.

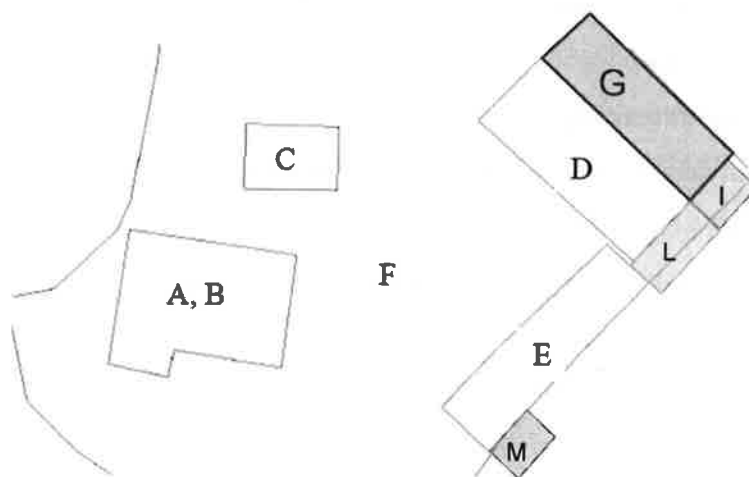
- **ALTRI MANUFATTI NON AUTORIZZATI (“I”, “L”, “M”)**

Il complesso immobiliare presenta altri manufatti che non risultano forniti di planimetrie e dei quali non sono stati reperiti titoli abilitativi presso i competenti uffici comunali.

Tali manufatti consistono in:

- una tettoia in ferro identificata con la lettera “I” e collocata in aderenza alla tettoia “G” lungo il lato sud-ovest della stessa;
- un fabbricato in muratura utilizzato come porcilaia, identificato con la lettera “L” e costruito in aderenza all’edificio “D” lungo il lato sud-ovest dello stesso;
- una tettoia in ferro identificata con la lettera “M” e collocata in aderenza all’edificio “E” lungo il lato sud-ovest dello stesso;

(Cfr. documentazione fotografica, allegato n. 1/B).



- **Stato di manutenzione**

Le strutture versano in scadenti condizioni di manutenzione ed uso.

- **Difformità planimetriche**

Le planimetrie delle costruzioni risultano assenti e le porzioni sono inoltre prive di identificativi catastali. Non è stato reperito presso i competenti uffici comunali alcun titolo abilitativo che ne abbia autorizzato la costruzione. Sarà pertanto necessario procedere alla demolizione delle opere abusive ed alla rimessa in pristino dei luoghi. Il costo della demolizione è stimato in circa Euro 6.000,00.

- I **TERRENI** che costituiscono il “Podere Foenna” e che circondano i fabbricati sopradescritti ricadono in parte nel comune di Torrita di Siena, ed in parte nel comune di Sinalunga. Sono evidenziati in colore rosa nella immagine seguente.



Pur essendo divisi dalla strada provinciale 63 e ricadendo in Comuni differenti, essi costituiscono di fatto un unico corpo.

I terreni nel comune di Torrita di Siena sono elencati a pag. 20 e 21 della presente perizia e le loro superfici sono così ripartite:

- seminativo: mq 12.168;
- seminativo arborato: mq 4.675;
- relitti stradali: mq 61;
- prato arborato: mq 23;
- gelseto: mq 32.

I terreni nel comune di Sinalunga sono elencati a pag. 22 della presente perizia e le loro superfici sono così ripartite:

- seminativo: mq 8.980;
- seminativo arborato: mq 2.150;
- bosco alto: mq 150.

I terreni in oggetto costituiscono pertanto una unità poderale pianeggiante, parzialmente recintata e della superficie complessiva pari a circa mq. 28.239.

- Il **MAGAZZINO CON CORTE e TERRENO** in località Foenna si trovano in comune di Sinalunga, e distano circa cinquanta metri dall'unità poderale sopradescritta. Sono evidenziati in colore arancio nella immagine riportata a pag. 38.
- Il **MAGAZZINO "N"** (NCEU fol. 82 p.lla 308), corredato di pozzo artesiano, è adibito a pollaio ed è edificato ai margini della strada comunale della Foenna.



La costruzione presenta una superficie pari a circa mq 15,00, è realizzata in pannelli prefabbricati ed il tetto è a capanna. La struttura versa in mediocri condizioni di manutenzione ed uso.

In aderenza al magazzino sono state erette alcune tettoie realizzate con materiali di recupero, prive di titoli abilitativi. Sarà pertanto necessario procedere alla demolizione delle opere abusive ed alla rimessa in pristino dei luoghi. Il costo della demolizione è stimato in circa Euro 2.000,00.

- **LA CORTE ESCLUSIVA** dalla quale si accede al magazzino è individuata al medesimo identificativo catastale (NCEU fol. 82 p.lla 308) e censita altresì al NCT fol. 82 p.lla 308 (ente urbano) La corte è pianeggiante, non recintata, e misura circa mq 980.
- **IL TERRENO** (NCT fol. 82 p.lla 46), di categoria seminativo, è pianeggiante, di forma rettangolare, non recintato, e misura circa mq 5.040.

(Cfr. documentazione fotografica, allegato n. 1/B).

❖ CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Per quanto riguarda la corrispondenza degli impianti di tutte le porzioni immobiliari alla vigente normativa, sia gli **impianti di riscaldamento, che quello elettrico ed idrico-sanitario**, tutti realizzati tra gli anni sessanta e ottanta, risultano privi delle relative Dichiarazioni di conformità, pertanto non possono ritenersi a norma ed allo stato attuale non sono certificabili come conformi.

❖ ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si è provveduto nel corso delle operazioni peritali alla redazione dell'APE. L'abitazione è stata classificata in Classe Energetica D. (Cfr. allegato n. 3/B).

❖ STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo gli immobili erano così occupati:

- l'appartamento (NCEU fol. 3 p.lla 24 sub. 3) era occupato dagli esecutati [REDACTED] per fini abitativi;
- i terreni ed i fabbricati strumentali all'attività agricola (NCEU fol. 3 p.lla 24 sub. 2) erano occupati dalla [REDACTED] in forza di contratto d'affitto di fondi rustici di durata decennale (dal 21/08/2019 al 20/08/2029) registrato a Siena il 19/09/2019 al n. 5281 ma non trascritto.
(Cfr. allegato n. 4/B).

Il canone annuo, pattuito in € 500,00, non risulta congruo.

Il giusto canone di affitto annuo è determinato in Euro 9.000,00;

- Tutti gli altri immobili (NCEU fol. 3 p.lla 24 subb. 1, 4, 5 e fol. 82 p.lla 308) sono nella disponibilità degli esecutati.

❖ CALCOLO DELLE SUPERFICI

La consistenza dei beni, espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a

seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile.

I valori ottenuti, per le diverse tipologie d'uso evidenziate, sono così riassunti:

Destinazione	Ht media mt	Esposi- zione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coeffi- ciente	Superficie commerciale mq
“A” APPARTAMENTO Piano 1 (p.lla 24 sub. 3)							
Scale esterne (PT-1)	x	O	normale	8,00	9,00	0,25	2,20
Scale esterne (PT-1)	x	S	normale	6,70	7,70	0,25	1,90
Porticato	2,70	O	normale	14,00	15,00	0,35	5,20
Porticato	2,70	S-O	normale	17,60	18,90	0,35	6,60
Soggiorno e angolo cottura	2,70	S-O	normale	46,80	52,80	1,00	52,80
Disimpegno	2,70	X	normale	2,40	2,80	1,00	2,80
Camera	2,70	S	normale	19,40	22,80	1,00	22,80
Bagno	2,20	E	normale	6,40	7,20	1,00	7,20
Disimpegno	2,70	X	normale	6,90	8,70	1,00	8,70
Camera	2,40	E	normale	20,20	21,80	1,00	21,80
Camera	2,30	N-E	normale	18,50	22,80	1,00	22,80
Bagno	2,70	N	normale	8,90	10,90	1,00	10,90
Camera	2,70	O	normale	17,90	23,20	1,00	23,20
Soffitta sottotetto	1,50	O	normale	30,50	34,00	0,30	10,20
SUPERFICIE UTILE						Mq 224,20	
Superficie lorda						Mq 257,60	
Superficie commerciale						Mq 199,10	
“B” LOCALI CONNESSI ALL’ATTIV. AGRIC. Piano T (p.lla 24 sub. 2)							
Portico	2,40	E	scadente	16,00	18,00	0,35	6,30
Refettorio	2,40	E	scadente	22,80	25,90	1,00	25,90
Bagno	2,40	x	scadente	1,70	2,30	1,00	2,30
Portico	2,40	S-O	molto scaden.	19,30	21,90	0,35	7,60
Disimpegno	2,40	S	molto scaden.	4,00	4,80	1,00	4,80
Magazzino	2,40	S	molto scaden.	7,90	9,40	1,00	9,40
Magazzino	2,40	O	molto scaden.	37,40	41,30	1,00	41,30
Ripostiglio	2,40	S	molto scaden.	7,90	10,80	1,00	10,80
Portico	2,40	O	mediocre	5,40	6,10	0,35	2,10
Magazzino	2,40	O	mediocre	33,80	42,10	1,00	42,10
Cantina	2,40	N	molto scaden.	16,80	19,80	1,00	19,80

Dott.ssa MONICA PICCIOCCHI

Via Parma n. 1, 55049 Torrita di Siena (SI) - Ser. dei Conserv. n. 2/71, 06151 Perugia
Tel. 028.5815890 - Email: piccmonicag@gmail.com

SUPERFICIE UTILE							Mq 173,00
Superficie lorda							Mq 202,40
Superficie commerciale							Mq 172,40
“C” MAGAZZINO AGRICOLO Piano T (p.lla 24 sub. 2)							
Rimessa	2,80	S	mediocre	43,70	46,50	0,60	27,90
SUPERFICIE UTILE							Mq 43,70
Superficie lorda							Mq 46,50
Superficie commerciale							Mq 27,90
“D” EDIFICIO AGRICOLO Piano T (p.lla 24 sub. 2)							
Laboratorio	4,20	N-S	normale	29,00	35,00	1,00	35,00
Punto vendita	3,50	N-O	normale	17,00	19,50	1,00	19,50
Ufficio	2,70	N-O	normale	10,40	12,50	1,00	12,50
Magazzino	2,70	x	normale	7,80	9,50	1,00	9,50
Cella frigorifera	2,70	x	normale	5,70	6,90	1,00	6,90
Spogliatoio	2,70	x	normale	2,10	2,60	1,00	2,60
Antibagno	2,70	x	normale	1,30	1,80	1,00	1,80
Bagno	2,70	S-E	normale	2,00	2,40	1,00	2,40
Magazzino	4,20	S-E	scadente	67,50	70,80	1,00	70,80
SUPERFICIE UTILE							Mq 142,80
Superficie lorda							Mq 161,00
Superficie commerciale							Mq 161,00
“E” MAGAZZINO AGRICOLO Piano T (p.lla 24 sub. 2)							
Stufe tabacco	6,00	N-E	normale	96,00	106,60	1,00	106,60
SUPERFICIE UTILE							Mq 96,00
Superficie lorda							Mq 106,60
Superficie commerciale							Mq 106,60
“N” MAGAZZINO Piano T (fol. 82 p.lla 308)							
Magazzino	2,70	N	mediocre	14,00	15,00	1,00	15,00
SUPERFICIE UTILE							Mq 14,00
Superficie lorda							Mq 15,00
Superficie commerciale							Mq 15,00
Superficie utile totale							Mq 693,70
Superficie lorda totale							Mq 789,10
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE							Mq 682,00

La **CORTE ESCLUSIVA “F”** (p.lla 24 sub. 1) misura circa **mq 2730**.

La **CORTE ESCLUSIVA** (p.lla 308) misura circa **mq 980**.

I **TERRENI** misurano complessivamente circa **mq 33.279**.

I criteri adottati per il computo delle superfici commerciali sono quelli indicati dalla **norma UNI 10750**.

❖ **VERIFICA EDILIZIA E URBANISTICA**

L'area in cui sorge l'edificio non è soggetta a vincolo idrogeologico o paesaggistico.

I terreni in Comune di Torrita di Siena ricadono in “Zona omogenea E – parti del territorio destinate ad usi agricoli”.

I terreni in Comune di Sinalunga ricadono in “Aree a prevalente funzione agricola”.

(Cfr. Certificati di Destinazione urbanistica allegati n. 5/A e 5/B).

A) ANNO DI REALIZZO, LICENZE O CONCESSIONI EDILIZIE, AUTORIZZAZIONI ALLE VARIAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

Per quanto attiene alle porzioni immobiliari in Comune di Torrita di Siena, alcune porzioni sono state edificate anteriormente al 01/09/1967 e poi ampliate e modificate negli anni seguenti. Presso i competenti uffici comunali sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- **Nulla Osta n. 82 del 17/04/1967;**
- **Nulla Osta n. 107 del 10/05/1974;**
- **Concessione edilizia n. 950 del 07/05/1985 e successiva variante n. 1908 del 29/06/1987;**
- **Autorizzazione n. 2543 del 21/05/1987.**

Per quanto attiene alle porzioni immobiliari in Comune di Sinalunga, presso i competenti uffici comunali sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- **Sanatoria di abuso edilizio pratica n. 123/12;**

(Cfr. allegato n. 6/B).

B) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' E ABITABILITA'

Non è stato reperito il certificato di abitabilità ed uso delle porzioni in oggetto.

**C) SANATORIA DELLE IRREGOLARITA' EDILIZIE ED URBANISTICHE
RISCONTRATE**

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di varie tettoie e costruzioni non rappresentati nelle planimetrie e realizzate senza titoli abilitativi, come sopra descritto. Sarà pertanto necessario procedere alla demolizione delle opere abusive ed alla rimessa in pristino dei luoghi, per un costo stimato complessivamente in circa Euro 34.000,00.

**❖ VINCOLI, ONERI O SPESE INSOLUTE DI NATURA CONDOMINIALE,
DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI**

Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da vincoli, atti di asservimento, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

Non risulta costituito Condominio né risultano esistenti vincoli od oneri di natura condominiale.

Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o da usi civici.

Le finiture dei fabbricati in oggetto non hanno caratteristiche di pregio od ornamentali.

❖ PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** trascritta a Montepulciano il

contro: [REDACTED] - per la quota di 1/2;

a favore: [REDACTED] - per la quota di 1/4 ciascuno;

Immobili devoluti in eredità:

quota di 1/2 di piena proprietà dei beni in oggetto.

Dott.ssa MONICA PICCOLI

Via Panna n. 1, 05019 Torricia di Siena (SI) - Strada dei Concessionari n. 2/31 06131 Perugia
Tel. 075 5415490 - Email piccolimonica@gmail.com

(Cfr. nota allegato n. 11).

- **ATTO DI DONAZIONE** a rogito Notaio M. P. Bersotti di Asciano del 19/07/1996,

trascritto a Montepulciano il

contro: [REDACTED] – per la quota di 1/2;

a favore: [REDACTED] – per la quota di 1/2.

Immobili oggetto di donazione:

quota di 1/2 di piena proprietà dei beni in oggetto.

(Cfr. allegato n. 12).

- **ATTO DI PERMUTA** a rogito Notaio M. P. Bersotti di Asciano del 19/07/1996,

trascritto a Montepulciano il

a favore e contro: [REDACTED];

Tra gli immobili assegnati a [REDACTED];

quota di 1/1 di piena proprietà dei beni in oggetto.

(Cfr. allegato n. 13).

- **ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** a rogito Notaio M. P.

Bersotti di Sinalunga del 10/02/2016 trascritta a Montepulciano il

contro: [REDACTED] - per la quota di 1/4;

a favore: [REDACTED] – per la quota di 1/4.

(Cfr. nota allegato n. 14).

❖ **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI**

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **COSTITUZIONE DI SERVITU' DI METANODOTTO** trascritta a

Montepulciano in data

contro: [REDACTED];

a favore: [REDACTED].

Gravante su: NCEU fol. 3 p.lla 50, 31, 52, 53.

(Cfr. allegato n. 15).

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Montepulciano in data

annotata con ANN. MODIFICA PATTI DEL

contro: [REDACTED];

a favore: [REDACTED].

Gravante su: NCEU fol. 3 p.lla 24 subb. 1, 2 e 3.

(Cfr. allegati n. 16).

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Montepulciano in data

annotata con ANN. MODIFICA PATTI DEL

contro: [REDACTED];

a favore: "[REDACTED]".

Gravante su: NCEU fol. 3 p.lla 24 subb. 1, 2 e 3.

(Cfr. allegati n. 17).

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Montepulciano in data

contro: [REDACTED];

a favore: "[REDACTED]".

Gravante, tra l'altro, sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 9).

- **IPOTECA CONC. AMMISTRATIVA/RISCOSSIONE** iscritta a Montepulciano

in data

contro: [REDACTED];

a favore: "[REDACTED]".

Gravante su:

NCT fol. 3 p.lle 24, 50, 51, 52, 53, 212, 213, 216, 217, fol. 82 p.la 46, 277, 278, 279, 281;

NCEU fol. 3 p.lla 24 subb. 2 e 3, fol. 82 p.la 308.

(Cfr. allegato n. 18).

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Montepulciano in data

contro: [REDACTED];

a favore: "[REDACTED]".

Gravante su:

NCT fol. 82 p.la 277;

NCEU fol. 3 p.lla 24 subb. 4 e 5, fol. 82 p.la 308.

DOSSIERA MONICA PICCOLI

Via Parnaso n. 1, 06040 Montepulciano (SI) - Strada del Conservato n. 271, 06100 Perugia
Tel. 075 2416400 - Email: piccolimontepul@protonmail.com

(Cfr. allegato n. 19).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Montepulciano in

data

contro:

a favore: “

Gravante, tra l'altro, sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 10).

Dalle visure ipotecarie, aggiornate alla data del 13/09/2024, non risultano a carico dell'esecutato ulteriori formalità gravanti gli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 21).

❖ VALUTAZIONE

In considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, **si è ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato, e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici**, in quanto ne sussistono i presupposti di applicabilità, ovvero presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, dei quali si conoscono i recenti valori di compravendita ed esistenza di parametri normali (superficie, altezza, etc.) comuni ai beni da confrontare.

L'indagine, volta ad individuare i più recenti valori di compravendita, è stata eseguita mediante l'acquisizione di informazioni da studi tecnici, studi notarili, agenzie immobiliari, e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Siena. Si è così giunti a determinare i prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni in parola.

Allo scopo di meglio determinare il valore dei beni in oggetto sono stati inoltre tenuti nel debito conto l'area in cui il complesso immobiliare sorge, lo stato di conservazione

ed uso, le condizioni degli impianti, la classe energetica e la commerciabilità delle porzioni immobiliari.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene adeguato proporre i seguenti valori di mercato.

- “A” appartamento Euro/mq 900,00 x mq 199,10 = Euro 179.190,00;
- “B” locali connessi all’attività agricola Euro/mq 400,00 x mq 172,40 = Euro 68.960,00;
- “C” edificio agricolo Euro/mq 400,00 x mq 27,90 = Euro 8.370,00;
- “D” edificio agricolo (porzioni in normali condizioni) Euro/mq 700,00 x mq 90,20 = Euro 63.140,00;
- “D” edificio agricolo (magazzino in scadenti condizioni) Euro/mq 400,00 x mq 70,80 = Euro 28.320,00;
- “E” edificio agricolo (stufe tabacco) Euro/mq 300,00 x mq 106,60 = Euro 31.980,00;
- “F” corte esclusiva Euro/mq 10,00 x mq 2.730 = Euro 27.300,00;
- “N” magazzino Euro/mq 350,00 x mq 15,00 = Euro 5.250,00;
- “N” corte esclusiva Euro/mq 4,00 x mq 980,00 = Euro 3.920,00;
- Terreni:
 - seminativo Euro/mq 1,70 x mq 26.188 = Euro 44.519,60;
 - seminativo arborato Euro/mq 1,70 x mq 6.825 = Euro 11.602,50;
 - relitti stradali Euro/mq 1,00 x mq 61 = Euro 61,00;
 - prato arborato Euro/mq 0,70 x mq 23 = Euro 16,10;
 - gelseto Euro/mq 0,30 x mq 32 = Euro 9,60;
 - bosco alto Euro/mq 0,50 x mq 150 = Euro 75,00.

Complessivamente gli immobili sono pertanto valutati Euro 472.713,80.

Su tale valore si ritiene necessario operare una **detrazione pari a** Euro 34.000,00 per la demolizione delle porzioni abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Per tutto quanto sopra esposto il lotto n. 2 è stimato in complessivi Euro 438.713,80, valore che viene arrotondato ad Euro 439.000,00 (quattrocentotrentanovemila/00).

❖ VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA'

Le porzioni immobiliari non risultano comodamente divisibili allo scopo di ottenere unità immobiliari distinte, in quanto la loro superficie, distribuzione e destinazione non ne consente una divisione materiale.

Capitolo 5. RIEPILOGO

LOTTO N. 1

Diritto di piena proprietà spettante per la quota di 1/4 [REDACTED]
[REDACTED], e per la quota di 3/4 [REDACTED]
e complessivamente per l'intero, gravato da diritto di
abitazione spettante [REDACTED], su porzione di casa colonica
composta da appartamento, locali accessori, magazzino e corte esclusiva in
Comune di Torrita di Siena, Loc. Preselle n. 108.

Diritto di piena proprietà spettante per la quota di 1/4 [REDACTED]
[REDACTED], e per la quota di 3/4 [REDACTED]
[REDACTED] e complessivamente per l'intero su fienile e tre rate di
terreno in Comune di Torrita di Siena, Loc. Preselle n. 108.

Dati Catastali

- **N.C.E.U. di Torrita di Siena fol 3, p.lla 31 sub. 16** (A/2, classe 1, vani 7,5, sup. cat. mq 145, rendita Euro 600,38) Località Preselle n. 1, piano T-1 (appartamento e locali accessori) (ex sub. 8, ex sub. 5);
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena fol 3, p.lla 31 sub. 9** (C/2, classe 3, cons. mq 28, sup. cat. mq 32, rendita Euro 83,87) Località Preselle n. 1, piano T (magazzino) (ex sub. 1);
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena fol 3, p.lla 180** (C/2, classe 2, cons. mq 46, sup. cat. mq 47, rendita Euro 116,41) Località Preselle, piano T (fienile);

Correttamente intestati a: [REDACTED] proprietà per 1/4 [REDACTED]
proprietà per 3/4 con diritto di abitazione per 1/2.

- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 6** (seminativo arborato, classe 1, mq 12.515, R.D. 80,79, R.A. 42,01);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 143** (seminativo arborato, classe 2, mq 25, R.D. 0,13, R.A. 0,08) (ex p.lla 31);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 144** (seminativo arborato, classe 1, mq 5.760, R.D. 37,18, R.A. 19,34) (ex p.lla 57);

Correttamente intestati a: [REDACTED] proprietà per 1/4 e [REDACTED] proprietà per 3/4.

Confini: proprietà censite al N.C.T. Fol 3 p.lle 140, 8, 98, 237, 29, pubblica via.

Descrizione: Il compendio oggetto di pignoramento consiste di una porzione di casa colonica da cielo a terra, composta da appartamento, locali accessori ed un magazzino, corte esclusiva, fienile, e tre rate di terreno.

Il complesso immobiliare è sito in zona rurale, ai margini della strada provinciale 63, in località Preselle, e vi si accede dalla pubblica via attraverso la corte antistante l'edificio.

L'ACCESSO AL COMPENDIO AVVIENE ATTRAVERSO AREA NON ESPRESSAMENTE PIGNORATA.

La PORZIONE DI CASA COLONICA da cielo a terra è composta da appartamento al primo piano, quattro locali accessori, un ripostiglio ed un magazzino al piano terra.

L'APPARTAMENTO (p.lla 31 sub. 16) è fornito di ingresso indipendente, si sviluppa al primo piano e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 95,10.

La divisione interna è la seguente: scale di accesso esterne, cucina, disimpegno, soggiorno, sgombero, bagno, disimpegno, due camere.

Il livello delle finiture complessivamente è mediocre come pure lo stato di conservazione ed uso. L'esterno dell'edificio versa in mediocri condizioni manutentive.

I LOCALI ACCESSORI con RIPOSTIGLIO ed il MAGAZZINO si sviluppano al piano terra del casale e presentano una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 129,50.

Descrizione, caratteristiche e stato di manutenzione:

1. Locale adibito a pollaio e porcilaia (p.lla 31 sub. 16) della superficie utile pari a circa mq 7,70. Il locale consiste di due vani sovrapposti, alti entrambi circa mt 1,20.
2. Deposito (p.lla 31 sub. 16) della superficie utile pari a circa mq 38,00.
3. Locale con caminetto (p.lla 31 sub. 16) della superficie utile pari a circa mq 13,60.
4. Cantina (p.lla 31 sub. 16) della superficie utile pari a circa mq 39,60.
5. Ripostiglio sottoscala (p.lla 31 sub. 16) della superficie utile pari a circa mq 3,60.
6. Magazzino (p.lla 31 sub. 9) della superficie utile pari a circa mq 27,00.
7. Tettoia. Tale costruzione, della superficie utile pari a circa mq 15,00, è stata edificata in assenza di titoli abilitativi e sarà pertanto necessario procedere alla

demolizione delle opere abusive.

Il livello delle finiture complessivamente è scadente come pure lo stato di conservazione ed uso. L'esterno dell'edificio versa in mediocri condizioni manutentive.

La **CORTE ESCLUSIVA** (NCEU fol. 3 p.lla 31 sub. 15).

Alla porzione di casa colonica pignorata si accede dalla strada provinciale attraverso la corte che costituisce il resede del fabbricato e lo spazio antistante.

Detta corte è censita al NCEU fol 3 p.lla 31 subb. 10 e 15. Entrambi i subalterni risultano essere beni comuni non censibili, e risultano altresì censiti al Catasto dei terreni come p.lla 31, ente urbano.

- La porzione di corte identificata come sub. 10 risulta di proprietà del terzo confinante e non è sottoposta a pignoramento. Su tale porzione grava DIRITTO DI PASSO REALE costituito a favore della porzione di fabbricato pignorata.
- La porzione di corte identificata come sub. 15 risulta invece di proprietà delle esecutate e costituisce l'accesso alle porzioni pignorate. Sebbene tale corte non sia stata espressamente indicata nell'atto di pignoramento, è stata ritenuta inscindibile dal compendio immobiliare di cui costituisce terreno di sedime e area antistante.

L'area in oggetto (sub. 15) è censita al NCEU come bene comune non censibile della superficie pari a circa mq 600.

Il **FIENILE** (NCEU fol. 3 p.lla 180)

La tettoia adibita a fienile è edificata sul terreno censito al NCT p.lla 6, della superficie utile pari a circa mq 46,00.

Le **TRE RATE DI TERRENO** (NCT fol. 3 p.lle 6, 143 e 144) si trovano in due distinti corpi. Le p.lle 6 e 143, entrambe di categoria seminativo arborato, sono contigue ai fabbricati sopradescritti e costituiscono un unico appezzamento pianeggiante, parzialmente recintato e della superficie complessiva pari a circa mq. 12.540.

La p.lla 144, anche essa di categoria seminativo arborato, è pianeggiante, non è recintata e misura circa mq 5.760.

L'abitazione è stata classificata in **Classe Energetica G**.

Alla data del sopralluogo gli immobili erano occupati [REDACTED] per fini abitativi, mentre i terreni censiti alla p.lla 6 e 144 erano occupati dalla [REDACTED] in forza di contratto d'affitto di fondi rustici di durata decennale (dal 01/12/2017 al 30/11/2027) registrato a Siena il 12/12/2017 al n. 8990 ma non trascritto.

La piena proprietà della porzione di casa colonica e della corte di accesso è valutata Euro 141.010,00. Il valore della proprietà gravata da diritto di abitazione è valutata Euro 120.000,00.

La piena proprietà del fienile e dei terreni è valutata Euro 34.400,00.

Pertanto il valore del LOTTO N. 1 è stimato in Euro 154.000,00.

LOTTO N. 2

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante [REDACTED] su complesso denominato "Podere Foenna", costituito da un edificio che ospita un appartamento e locali connessi all'attività agricola, tre edifici agricoli, corte esclusiva e terreni siti in Comune di Torrita di Siena, Località Preselle n. 104 e in Comune di Sinalunga, Località Foenna, oltre a magazzino con corte e terreno in Comune di Sinalunga, Località Foenna.

❖ DATI CATASTALI E CONFINI

- **N.C.E.U. di Torrita di Siena fol 3, p.lla 24 sub. 1** (Bene comune non censibile)
Località Foenna snc, piano T (corte comune ai subb. 1 e 2);
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena fol 3, p.lla 24 sub. 2** (D/10, rendita Euro 3.289,40)
Località Foenna snc, piano T-1 (edificio connesso all'attività agricola);
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena fol 3, p.lla 24 sub. 3** (A/2, classe 1, vani 8,5, sup. cat. mq 186, rendita Euro 680,43) Località Foenna snc, piano T (abitazione);
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena fol 3, p.lla 24 sub. 4** (C/7, classe U, mq 130, rendita Euro 241,70) Località Preselle snc, piano 1 (tettoia);

- **N.C.E.U. di Torrita di Siena fol 3, p.lla 24 sub. 5** (C/2, classe 3, mq 30, rendita Euro 89,86) Località Preselle snc, piano 1 (magazzino);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 50** (seminativo, classe 2, mq 2.020, R.D. 10,43, R.A. 7,30);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 51** (seminativo, classe 2, mq 410, R.D. 2,12, R.A. 1,48);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 52/AA** (seminativo, classe 2, mq 3.500, R.D. 18,08, R.A. 12,65);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 52/AB** (seminativo arborato, classe 2, mq 285, R.D. 1,47, R.A. 0,88);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 53** (seminativo arborato, classe 2, mq 4.390, R.D. 22,67, R.A. 13,60);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 165/AA** (relitto stradale, mq 5);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 165/AB** (seminativo, classe 2, mq 55, R.D. 0,28, R.A. 0,20);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 171/AA** (prato arborato, classe U, mq 23, R.D. 0,05, R.A. 0,02);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 171/AB** (seminativo, classe 2, mq 32, R.D. 0,17, R.A. 0,12);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 208** (relitto stradale, mq 6);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 209** (seminativo, classe 2, mq 19, R.D. 0,10, R.A. 0,07);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 210/AA** (relitto stradale, mq 31);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 210/AB** (seminativo, classe 2, mq 308, R.D. 1,59, R.A. 1,11);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 211/AA** (relitto stradale, mq 19);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 211/AB** (seminativo, classe 2, mq 62, R.D. 0,32, R.A. 0,22);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 212** (seminativo, classe 2, mq 415, R.D. 2,14, R.A. 1,50);

- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 213** (seminativo, classe 2, mq 500, R.D. 2,58, R.A. 1,81);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 214/AA** (gelseto, classe 2, mq 12, R.D. 0,02, R.A. 0,01);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 214/AB** (seminativo, classe 2, mq 24, R.D. 0,12, R.A. 0,09);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 215/AA** (gelseto, classe 2, mq 20, R.D. 0,03, R.A. 0,02);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 215/AB** (seminativo, classe 2, mq 43, R.D. 0,22, R.A. 0,16);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 216** (seminativo, classe 2, mq 3.203, R.D. 16,54, R.A. 11,58);
- **N.C.T. di Torrita di Siena fol. 3 p.lla 217** (seminativo, classe 2, mq 1.577, R.D. 8,14, R.A. 5,70);
- **N.C.E.U. di Sinalunga fol 82, p.lla 308 (C/2, classe 2, mq 15, rendita Euro 56,55)**
Località Foenna Guazzino snc, piano T (magazzino e corte esclusiva);
- **N.C.T. di Sinalunga fol 82, p.lla 46** (seminativo, classe 3, mq 5.040, R.D. 14,32, R.A. 14,32);
- **N.C.T. di Sinalunga fol 82, p.lla 277** (seminativo, classe 3, mq 6.425, R.D. 17,74, R.A. 17,74);
- **N.C.T. di Sinalunga fol 82, p.lla 278** (seminativo, classe 3, mq 2.555, R.D. 7,26, R.A. 7,26);
- **N.C.T. di Sinalunga fol 82, p.lla 279** (seminativo arborato, classe 2, mq 1.566, R.D. 8,49, R.A. 4,85);
- **N.C.T. di Sinalunga fol 82, p.lla 280** (seminativo arborato, classe 2, mq 257, R.D. 1,39, R.A. 0,80);
- **N.C.T. di Sinalunga fol 82, p.lla 281** (seminativo arborato, classe 2, mq 327, R.D. 1,77, R.A. 1,01);
- **N.C.T. di Sinalunga fol 82, p.lla 282** (bosco alto, classe 1, mq 47, R.D. 0,10, R.A. 0,01);

- **N.C.T. di Sinalunga fol 82, p.lla 283** (bosco alto, classe 1, mq 103, R.D. 0,21, R.A. 0,03);

Correttamente intestati a: [REDACTED] proprietà per 1/1.

Confini: proprietà censite al N.C.T. di Torrita di Siena Fol 3 p.lle 133, 137, 173, proprietà censite al N.C.T. di Sinalunga Fol 82 p.lle 47, 59, 60.

❖ **DESCRIZIONE DEL COMPLESSO denominato PODERE FOENNA**

Il complesso immobiliare è sito in zona rurale, ai margini della strada provinciale 63, in località Preselle, e si accede agli edifici dalla pubblica via attraverso la corte antistante l'edificio.

Il compendio consiste di:

- **un edificio che ospita un appartamento (A) e locali connessi all'attività agricola (B),**
- **tre edifici agricoli (C, D, E), corte esclusiva (F) e terreni** in Comune di Torrita di Siena, Località Preselle n. 104 ed in Comune di Sinalunga, Località Foenna.

- **L'EDIFICIO che ospita l'appartamento (A) e i locali connessi all'attività agricola (B)** si eleva per due piani fuori terra ed è stato edificato in parte anteriormente al 01/09/1967 ed in parte negli anni settanta e ottanta.

- **L'APPARTAMENTO "A"** (p.lla 24 sub. 3) è fornito di ingresso indipendente, si sviluppa al primo piano del fabbricato e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 224,20.

La divisione interna è la seguente: due scale di accesso esterne, due porticati, soggiorno con angolo cottura, due impegni, quattro camere, due bagni e soffitta nel piano sottotetto.

Il livello delle finiture complessivamente è normale come pure lo stato di conservazione ed uso. L'esterno dell'edificio versa in mediocri condizioni manutentive.

L'appartamento è stato classificato in Classe Energetica D.

- **I LOCALI CONNESSI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA "B"** (p.lla 24 sub. 2) si trovano al piano terra dello stabile e presentano una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 173,00.

La divisione interna è la seguente:

- un locale destinato a refettorio corredato di bagno, in condizioni scadenti.
- un disimpegno, due magazzini e ripostiglio, in condizioni molto scadenti.
- un magazzino. in condizioni mediocri.
- una cantina. in condizioni molto scadenti.

- **L'EDIFICIO AGRICOLO "C"** (p.lla 24 sub. 2) consiste di un unico locale della superficie utile pari a circa mq 43,70 adibito a rimessa di mezzi e attrezzi.

Il livello delle finiture complessivamente è mediocre come pure lo stato di conservazione ed uso.

- **L'EDIFICIO AGRICOLO "D"** (p.lla 24 sub. 2) consiste di fabbricato mono piano della superficie complessiva pari a circa mq 142,80.

La divisione interna è la seguente:

- un locale destinato a laboratorio, in condizioni normali.
- locali adibiti a punto vendita, ufficio, magazzino, cella frigorifera, spogliatoio, antibagno e bagno. Il tutto in condizioni normali.
- un magazzino destinato originariamente a stoccaggio tabacco, in condizioni scadenti.

- **L'EDIFICIO AGRICOLO "E"** (p.lla 24 sub. 2) consiste di fabbricato adibito a stufe per l'essiccazione del tabacco della superficie complessiva pari a circa mq 96,00, in normali condizioni di manutenzione ed uso.

- La **CORTE ESCLUSIVA "F"** (NCEU p.lla 24 sub. 1)

Al complesso sopra descritto si accede dalla strada provinciale mediante due ingressi, entrambi forniti di cancello carrabile in ferro.

La corte misura circa mq 2730, è parzialmente recintata mediante muretto sovrastato da rete metallica, è pianeggiante, e su di essa si trova il pozzo artesiano di proprietà esclusiva.

- **MANUFATTI NON AUTORIZZATI ("G", "H", "I", "L", "M")**

Il complesso immobiliare presenta manufatti che non risultano forniti di planimetrie e dei quali non sono stati reperiti titoli abilitativi presso i competenti uffici comunali. Sarà pertanto necessario procedere alla demolizione delle seguenti costruzioni abusive.

- la tettoia identificata con la lettera "G" (p.lla 24 sub. 4);

- il magazzino identificato con la lettera "H" (p.lla 24 sub. 5);
- la tettoia identificata con la lettera "I";
- un fabbricato utilizzato come porcilaia, identificato con la lettera "L";
- una tettoia identificata con la lettera "M";
- I **TERRENI** che costituiscono il "Podere Foenna" e che circondano i fabbricati sopradescritti ricadono in parte nel comune di Torrita di Siena, ed in parte nel comune di Sinalunga.

Pur essendo divisi dalla strada provinciale 63 e ricadendo in Comuni differenti, essi costituiscono un unico corpo dando luogo ad una unità poderale pianeggiante, parzialmente recintata e della superficie complessiva pari a circa mq. 28.239.

- ❖ Il **MAGAZZINO CON CORTE e TERRENO** in località Foenna si trovano in Comune di Sinalunga, e distano circa cinquanta metri dall'unità poderale sopradescritta.

- Il **MAGAZZINO "N"** (NCEU fol. 82 p.lla 308), corredato di pozzo artesiano, è adibito a pollaio ed è edificato ai margini della strada comunale della Foenna. La costruzione presenta una superficie pari a circa mq 15,00.
- **LA CORTE ESCLUSIVA** (NCEU e NCT fol. 82 p.lla 308) dalla quale si accede al magazzino è pianeggiante, non recintata, e misura circa mq 980.
- Il **TERRENO** (NCT fol. 82 p.lla 46), di categoria seminativo, è pianeggiante, di forma rettangolare, non recintato, e misura circa mq 5.040.

Stato di occupazione

Alla data del sopralluogo gli immobili erano così occupati:

- l'appartamento (NCEU fol. 3 p.lla 24 sub. 3) era occupato dagli esecutari [redacted] per fini abitativi;
- i terreni ed i fabbricati strumentali all'attività agricola (NCEU fol. 3 p.lla 24 sub. 2) erano occupati dalla [redacted] in forza di contratto d'affitto di fondi rustici di durata decennale (dal 21/08/2019 al 20/08/2029) registrato a Siena il 19/09/2019 al n. 5281 ma non trascritto.

Il canone annuo, pattuito in € 500,00, non risulta congruo.

Il giusto canone di affitto annuo è determinato in Euro 9.000,00;

- Tutti gli altri immobili (NCEU fol. 3 p.lla 24 subb. 1, 4, 5 e fol. 82 p.lla 308) sono nella disponibilità degli esecutati.

Il valore del LOTTO N. 2 è stimato in Euro 439.000,00.

Capitolo 6.

ELENCO ALLEGATI

- 1/A Documentazione fotografica lotto n. 1
- 1/B Documentazione fotografica lotto n. 2
- 2/A Documentazione catastale - lotto n. 1
- 2/B Documentazione catastale - lotto n. 2
- 3/A Attestato prestazione energetica - lotto n. 1
- 3/B Attestato prestazione energetica - lotto n. 2
- 4/A Contratto di affitto - lotto n. 1
- 4/B Contratto di affitto - lotto n. 2
- 5/A Certificato di destinazione edilizia Comune di Torrita di Siena
- 5/B Certificato di destinazione edilizia Comune di Sinalunga
- 6/A Documentazione edilizia - lotto n. 1
- 6/B Documentazione edilizia - lotto n. 2
- 7 Nota e titolo trascrizione 225/1982
- 8 Nota trascrizione 1794/2020
- 9 Nota iscrizione 87/2016
- 10 Nota trascrizione 1440/2023
- 11 Nota trascrizione 2802/1996
- 12 Nota trascrizione 1816/1996
- 13 Nota trascrizione 1818/1996
- 14 Nota trascrizione 1489/2024
- 15 Nota trascrizione 2763/1985
- 16 Nota iscrizione 1186/2006 e annot. 102/2016
- 17 Nota iscrizione 604/2010 e annot. 103/2016
- 18 Nota iscrizione 4/2022
- 19 Nota iscrizione 151/2022

20 Aggiornamento visure ipotecarie - lotto n. 1

21 Aggiornamento visure ipotecarie - lotto n. 2

_____ O _____

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Torrita di Siena (SI), 14/11/2024

Il Consulente tecnico d'ufficio

dr.ssa Monica Picilocchi

Dot. ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53019 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Concessionari n. 2/T, 06131 Perugia
Tel. 328 5443890 E-mail: picimonica@gmail.com