

**Tribunale ordinario di Siena**  
Ufficio delle esecuzioni immobiliari  
Relazione di consulenza del C.T.U. esperto stimatore  
Procedura esecutiva R.G.E. n.65/2024



G.E. Dott. Flavio Mennella  
Esperto stimatore Dott. Giulio Petri

20 MAR. 2025



## 1. Incarico

Il sottoscritto Giulio Petri, nato a Poggibonsi (SI) il 26.11.1994, avente studio professionale in Poggibonsi, Via Senese n°33, iscritto all'Ordine Dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Siena al n°283, è stato nominato nel ruolo di esperto stimatore dal Giudice Dott. Flavio Mennella nell'ambito della procedura esecutiva rubricata *sub* n. 65/2024 R.G.E., con il Decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 01/12/2024. Il sottoscritto ha provveduto a prestare giuramento in via telematica secondo le modalità e le tempistiche descritte nella Nomina.

## 2. Quesiti posti dal Giudice

Di seguito si riportano i quesiti posti dal Giudice quanto richiesto al sottoscritto nell'adempimento del proprio incarico.

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato morti causa;*
- 2) *integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
- 3) *rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di*



assegnazione della casa al coniuge, altri paesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni poter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali paesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; gli altri paesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;



8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene; se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed alleggi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;



13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

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

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti



*sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;*

*18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente; se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

*19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*

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

*21) la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita*

*L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC. Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile. Almeno dieci giorni prima dell'accesso programmato dal custode giudiziario, l'esperto: estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili; ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.*

*L'esperto, inoltre:*

*- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;*

*- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti:*

*- che almeno sette giorni prima dell'udienza esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;*



- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita;
- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;
- gli allegati tecnici alla relazione di stima, tutti anche in forma anonima;
- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

### 3. Attività peritali preliminari e metodi applicati

In data 27.02.2025 il sottoscritto, insieme all'incaricato custodiale dell'Istituto di Vendite Giudiziarie (IVG), ha eseguito il sopralluogo di primo accesso presso il complesso immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

Precedentemente al sopralluogo, il sottoscritto ha provveduto a verificare la presenza di potenziali titoli opponibili e ad inviarli al custode. La verifica ha portato ad acquisire dall'Agenzia delle Entrate n°2 contratti di affitto, redatti tra la ditta esecutata, proprietà locatrice, costituita da [REDACTED] e l'affittuario [REDACTED]. I suddetti atti, il cui contenuto è meglio esposto nei paragrafi successivi, sono costituiti dai contratti di affitto di fondo rustico n°676, registrato il 11.04.2018, e n°892, registrato il 15.05.2018, entrambi presso l'Ufficio di DPSI UT Montepulciano e della durata di anni sei. I suddetti contratti di locazione riguardano la presa in conduzione di 26 delle 28 particelle catastali indicate nel verbale di pignoramento del 04.04.2024. Entrambi i contratti sono scaduti nel 2024 al compimento del sesto anno di locazione. A marzo 2025 l'Agenzia Delle Entrate, interrogata in merito, ha comunicato per PEC che i suddetti contratti non sono stati oggetto di rinnovo entro i termini di legge.

I contratti sono stati inviati dal sottoscritto al custode per PEC in data 30.01.2025.

Durante il sopralluogo il bene è apparso libero da persone e non è comparso nessuno dei soggetti aventi diritto, precedentemente informati dal custode. Il sottoscritto ha provveduto a redigere un verbale, firmato dai presenti (esperto stimatore e incaricato custodiale) ed allegato anch'esso alla presente perizia.

Durante il sopralluogo si è preso visione del compendio, con delle limitazioni imposte dalla scarsa accessibilità e visibilità di alcuni terreni e della vasta estensione degli immobili.

Sono stati rinvenuti in sito alcuni rifiuti speciali. L'esperto ha provveduto a dare comunicazione del rinvenimento dei rifiuti con la relazione depositata in data 11.03.2025 e consegnata in formato cartaceo in cancelleria in data 12.03.2025. Al fine di verificare ulteriormente la presenza dei rifiuti il



sottoscritto ha ritenuto di eseguire un secondo sopralluogo presso il compendio in data 16.03.2025. Precedentemente alla consegna della presente perizia sono stati acquisiti due preventivi per lo smaltimento dei rifiuti come indicato dal Giudice; in tali documenti è stato espressamente richiesto di indicare il codice CER dei rifiuti.

Durante i sopralluoghi sono stata inoltre riscontrate alcune strutture precarie in materiale leggero, la cui destinazione, come meglio esplicito in risposta ai quesiti, è la demolizione con successivo smaltimento dei materiali di risulta.

L'esperto non può escludere con certezza la presenza di altri rifiuti o piccoli manufatti precari illegittimi oltre a quelli visionati e descritti, a causa dell'estensione di oltre 159 ha del compendio, della presenza di aree inaccessibili franose, nonché della fitta vegetazione arbustiva ed arborea che limita la visibilità.

La stima è stata redatta secondo il criterio del *più probabile valore di mercato* e in particolare attraverso il metodo MCA (*Market Comparison Approach*), basato sulla ricerca di comparabili mediante l'acquisizione di compravendite recenti di beni simili. Le compravendite sono state ricercate ed acquistate tramite il programma *Stimatrix City*. Per alcune correzioni al valore ordinario di stima (detrazioni) si è reso necessario ricorrere anche all'aspetto economico del *più probabile valore di costo*.

Ai fini della stima, data l'estensione del compendio, le superfici e gli ordinamenti culturali sono stati rilevati attraverso l'utilizzo del software di mappatura *Quantum-Gis*.

Per una migliore esposizione delle risposte ai quesiti del Giudice, si riporta fin da subito l'identificazione catastale del compendio oggetto di pignoramento come da Verbale del 04.04.2024 e la sua trasposizione su foto satellitare:



tabella 1- Identificazione catastale del compendio

Comune	Foglio	Particella	Superficie
Piancastagnaio	36	76	1.350
Piancastagnaio	36	100	85.010
Piancastagnaio	36	101	14.290
Piancastagnaio	36	103	12.180
Piancastagnaio	36	104	1.640
Piancastagnaio	49	2	13.490
Piancastagnaio	50	7	3.470
Piancastagnaio	50	8	66.920
Piancastagnaio	50	9	23.400
Piancastagnaio	50	12	730
Piancastagnaio	50	13	42.260
Piancastagnaio	50	14	3.270
Piancastagnaio	50	16	10.130
Piancastagnaio	50	21	43.120
Piancastagnaio	50	26	1.840
Piancastagnaio	51	1	680
Piancastagnaio	51	2	93.180
Piancastagnaio	51	4	53.760
Piancastagnaio	51	5	48.190
Piancastagnaio	51	6	143.480
Piancastagnaio	51	7	551.250
Piancastagnaio	51	11	32.440
Piancastagnaio	51	12	29.100
Piancastagnaio	51	13	48.780
Piancastagnaio	51	14	34.600
Piancastagnaio	52	11	5.560
Piancastagnaio	52	13	166.080
Piancastagnaio	52	14	62.330
<b>Superficie totale in metri quadrati:</b>			<b>1.592.530</b>
<b>Superficie totale in ettari:</b>			<b>159,2530</b>

figura 1 - Planimetria del compendio su foto satellitare.



## 4. Risposte ai quesiti

### QUESITO 1.

*1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato morti causa;*

### RISPOSTA 1.

I dati catastali contenuti nel verbale di esproprio consentono di individuare correttamente i beni su mappa e in campo.

Nell'ambito della procedura R.G.E. 65/2024 nei confronti della società [REDACTED], è stata prodotta una certificazione notarile a firma del dott. Niccolò Tiecco Notaio. I dati riportati nella certificazione notarile sono stati ulteriormente verificati procedendo ad effettuare una visura storica su ciascuno dei beni oggetto di pignoramento, sino a risalire all'atto di provenienza, ultraventennale. Tutte le particelle oggetto di esproprio sono state infatti acquistate dalla ditta esecutata con la compravendita a rogito del Dott. Antonio Zorzi Notaio in Siena del 29/01/2003, rep. 2989/1783, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il 10/02/2003 al n. 437 di formalità, dalla parte venditrice [REDACTED]. Il [REDACTED] compendio fu acquistato in quell'occasione nell'ambito di un bando d'asta. È stata richiesta ed acquisita dal Notaio Antonio Zorzi copia del suddetto atto. Precedentemente, il compendio era stato acquistato dalla [REDACTED] con la Compravendita rogata dal Dr. Pietro Serravezza, Notaio in Sede Abbadia San Salvatore, il 26/02/1981 rep. 1580, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di



Montepulciano il giorno 11/03/1981 al n. 697 di formalità. Si fa presente che il complesso immobiliare venduto dalla [REDACTED]

[REDACTED] nel 2003 è stato suddiviso e frazionato tra la [REDACTED] e una persona fisica. Tale frazionamento non genera ad oggi, 2025, nessun tipo di vincolo di ai sensi delle normative vigenti.

La documentazione è stata inoltre integrata con l'acquisizione di visura ipocatastale e dei contratti di affitto ancora in corso alla data del pignoramento.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene sono riportate nelle risposte successive. Nel ventennio precedente al pignoramento, risulta la continuità delle trascrizioni.

Come sarà meglio esposto in risposta ai quesiti successivi, è stata riscontrata la presenza di servitù pubbliche che, dalle verifiche svolte sia su materiale informatico che cartaceo, sembrano non essere mai state trascritte.

#### QUESITO 2.

*2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

#### RISPOSTA 2.

Le planimetrie catastali sono già state riportate nella certificazione notarile a firma del Notaio dott. Niccolò Tiecco, tuttavia sono state nuovamente acquisite in formato A3 per allegarle alla presente perizia e, su ciascun documento, è stato indicato il confine catastale del compendio oggetto di esproprio (vedasi allegati).

È stata ottenuta copia della compravendita di provenienza al debitore di tutti gli immobili pignorati, costituita dal rogito Dott. Antonio Zorzi Notaio in Siena del 29/01/2003, rep. 2989/1783, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il 10/02/2003 al n. 437 di formalità (vedasi allegati).

#### QUESITO 3.

*3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri paesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione,*



obbligazioni poter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

### RISPOSTA 3.

Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul compendio sono state elencate nella certificazione notarile del Notaio dott. Niccolò Tiecco. Per ulteriore verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è stata acquisita una visura ipocatastale.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli emerse:

- ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2009 - Registro Particolare 507 Registro Generale 2578 Pubblico ufficiale SERRAVEZZA PIETRO Repertorio 85965/27793 del 11/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in PIANCASTAGNAIO(SI) SOGGETTO DEBITORE.
- ISCRIZIONE CONTRO del 11/11/2015 - Registro Particolare 547 Registro Generale 3734 Pubblico ufficiale PIETRO SERRAVEZZA Repertorio 95584/36287 del 12/10/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in PIANCASTAGNAIO(SI) SOGGETTO DEBITORE.
- ISCRIZIONE CONTRO del 07/02/2019 - Registro Particolare 75 Registro Generale 499 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 921/10419 del 07/02/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in PIANCASTAGNAIO (SI) SOGGETTO DEBITORE.
- ISCRIZIONE CONTRO del 09/09/2019 - Registro Particolare 554 Registro Generale 3697 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 15632/9719 del 06/09/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Immobili siti in PIANCASTAGNAIO(SI) SOGGETTO DEBITORE.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2024 - Registro Particolare 1596 Registro Generale 2077 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1026 del 10/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in PIANCASTAGNAIO (SI)

Di seguito si riporta un estratto della certificazione notarile già depositata:

- *Ipoteca volontaria n.507 del 09/06/2009 favore:* [REDACTED]  
[REDACTED] (domicilio eletto presso la sede) *contro:* [REDACTED]  
[REDACTED]; per Euro 640.000,00 di cui Euro 400.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo



- fondario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dr. Serravezza Pietro Notaio in Abbadia San Salvatore del 11/05/2009, rep. 85965/27793;
- *Ipoteca volontaria n.547 del 11/11/2015 favore:* [REDACTED] [REDACTED] *) contro:* [REDACTED] [REDACTED]; per Euro 176.000,00 di cui Euro 110.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dr. Serravezza Pietro Notaio in Abbadia San Salvatore del 12/10/2015, rep. 95584/36287;
  - *Ipoteca legale n.75 del 07/02/2019 favore:* [REDACTED] [REDACTED] *contro:* [REDACTED] [REDACTED]; per Euro 65.185,00 di cui Euro 32.592,50 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate-riscossione sede Roma del 07/02/2019, rep. 921/10419;
  - *Ipoteca legale n. 554 del 09/09/2019 favore:* [REDACTED] [REDACTED] *contro:* [REDACTED] [REDACTED]; per Euro 52.032,04 di cui Euro 26.016,02 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate-riscossione sede Roma del 07/02/2019, rep. 921/10419;
  - *Pignoramento Immobiliare n. 1596 del 10/05/2024 favore:* [REDACTED] [REDACTED] *e contro:* [REDACTED] [REDACTED]; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siena del 10/04/2024, rep.1026;

## SITUAZIONE VINCOLISTICA

Il compendio pignorato si estende per complessivi **159.25.30 ha** catastali.

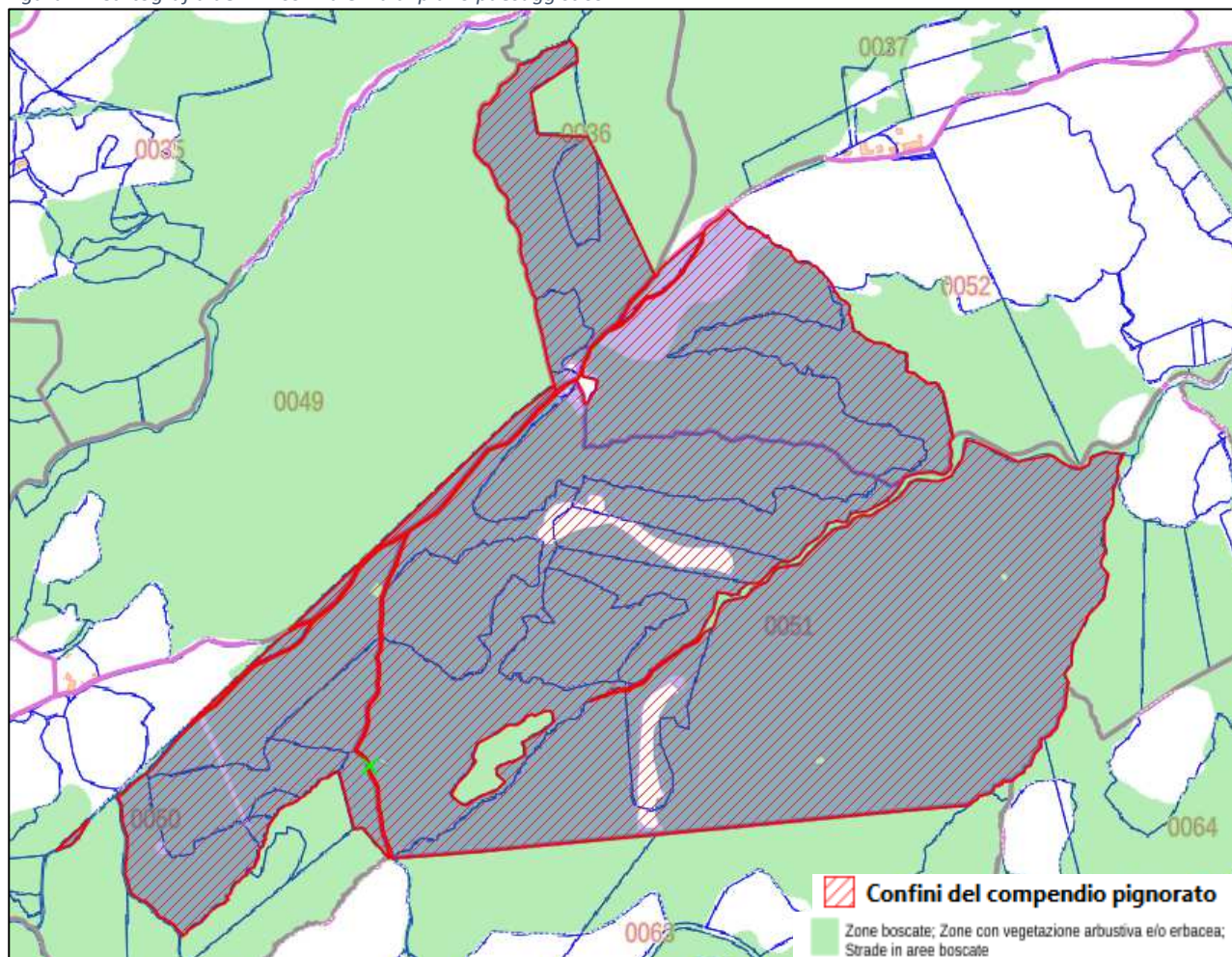
L'intero compendio oggetto di perizia risulta interessato da vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

Da un punto di vista paesaggistico nessuno dei terreni è vincolato ai sensi dell'art.136 del Codice dei Beni Culturali D.lgs. 42/2004 e s.m; inoltre, nessun terreno è vincolato come bene architettonico tutelato ai sensi della Parte II del Codice.

Quasi tutte le superfici oggetto di perizia sono tuttavia perimetrate dal Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) regionale come aree boscate e vi è quindi imposto vincolo paesaggistico ex lege ai sensi del D.lgs. 42/2004 art.42, lettera g) *i territori ricoperti da foreste e da boschi*. Di seguito si riporta la perimetrazione delle aree boscate fornita dal P.I.T., sovrapposta a planimetria catastale del compendio (vedasi allegati per maggior dettaglio).



Figura 2 - Cartografia del PIT con valenza di piano paesaggistico.



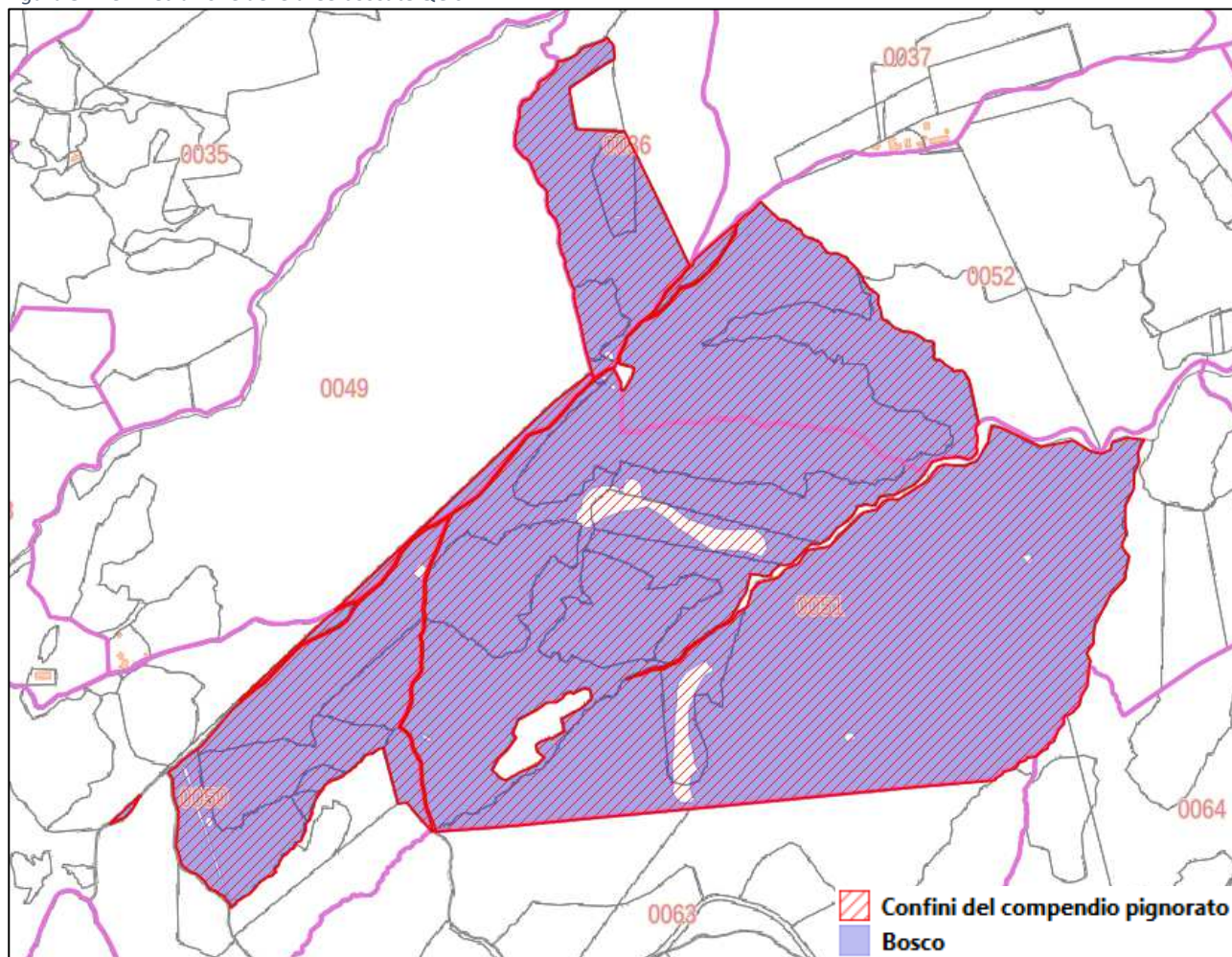
La perimetrazione delle aree boscate fornita dal PIT è solo ricognitiva, questa deve essere svolta in campo secondo quanto indicato dalla L.R. 39/2000.

Ai sensi dell'art.3 della L.R. 39/2000, sulla base di quanto rilevato durante il sopralluogo di accesso svolto in data 27/02/2025, tutti i terreni sono attualmente identificabili come boschi, fatta eccezione per un fabbricato diruto ancora ben identificabile e alcune tare costituite da aree franose e/o di affioramento roccioso, specchi d'acqua, strutture precarie.

Di seguito si riporta la perimetrazione dei boschi eseguita su Quantum-Gis ai fini della stima:



Figura 3 - Perimetrazione delle aree boscate QGis



I boschi così censiti si estendono per complessivi 156.00.31 ha e sono vincolati paesaggicamente in quanto tali.

Tutte le superfici boscate sono normalmente non edificabili ai sensi della normativa forestale vigente, che tuttavia prevede la trasformazione *“per motivi eccezionali di ordine ambientale, idrogeologico od economico- produttivi ed è valutata in rapporto alla tutela idrogeologica del territorio, agli indirizzi ed alle prescrizioni del PTC, nonché alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali”* (art. 80 D.P.G.R. 48/R/2003).

Secondo la disciplina del territorio del Comune di Piancastagnaio la quasi totalità del compendio è costituita da Zone a prevalente naturalità, definite dall'art.32, c.1, del Piano Operativo così come segue *“il Piano Operativo recepisce dal PS la perimetrazione delle zone a elevato grado di naturalità, che comprendono le aree costituite prevalentemente da elementi naturali o seminaturali quali: boschi, macchie e cespuglieti; formazioni riparie e vegetazione arborea lungo gli impluvi; aree calanchive, formazioni rocciose; arbusteti e aree a pascolo naturale; vi sono ricompresi i castagneti da frutto, gli impianti per arboricoltura da legno e altre colture specializzate realizzate con alberi e arbusti forestali.”* Secondo quanto indicato al c.2. *“all'interno delle aree di cui al presente articolo, tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle disposizioni di cui alla Legge forestale della Toscana e al relativo Regolamento forestale”*.



Il Piano Operativo di Piancastagnaio non esclude del tutto la possibilità di edificare nelle aree naturali, secondo le modalità esposte all'art.32, c.5:

5. All'interno delle aree di cui al presente articolo, fatte salve le ulteriori disposizioni di cui alle presenti norme, sono consentiti i seguenti interventi:

1. *Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili mediante approvazione del PAPMAA, esclusivamente se strettamente necessari allo svolgimento di attività agricole condotte prevalentemente all'interno delle aree di cui al presente articolo, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro diversa localizzazione, ovvero di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti.*

2. *Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili in assenza di PAPMAA, esclusivamente nei seguenti casi:*

a) *manufatti necessari alla conduzione, da parte dell'imprenditore agricolo, di castagneti da frutto o altre aree destinate ad attività di arboricoltura da legno o silvicoltura che non raggiungono le superfici fondiari minime di cui all'art. 24, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro diversa localizzazione e a condizione che nel fondo non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo, nel rispetto dei seguenti parametri:*

- Altezza dell'edificio (Hmax) = metri 3,50
- Superficie coperta (SC) massima:
  - per fondi con superficie < 1ha: mq 15
  - per fondi con superficie compresa tra 1ha e 2ha: mq 20
  - per fondi con superficie compresa tra 2ha e 5ha: mq 30
  - per fondi con superficie > 5ha: mq 40

b) *manufatti necessari alla conduzione, da parte dell'imprenditore agricolo, di allevamenti di fauna selvatica, per una Superficie coperta (SC) non superiore a mq 20 per allevamento, a condizione che nel fondo non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo.*

v) *manufatti necessari per il ritrovo e l'organizzazione delle attività venatorie, realizzati da cacciatori in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti, nel rispetto dei limiti e condizioni disposte dalle stesse normative, per una Superficie coperta (SC) non superiore a mq 20.*

*Tutti gli interventi devono comunque essere commisurati alle reali esigenze dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative.*

3. *Installazione di manufatti aziendali temporanei, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 26, comma 1 e delle condizioni e parametri dimensionali di cui al comma 2 del presente articolo.*

4. *Realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, se realizzati in legno e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie, esclusivamente se necessari alla conduzione di castagneti da frutto o altre attività di governo del bosco, a condizione che nel fondo non esistano già costruzioni utilizzabili allo stesso scopo, per una Superficie coperta (SC) non superiore a mq 15 e altezza massima non superiore a m 3,50.*

*I manufatti di cui al comma 5, ove ne sussistano le condizioni di ammissibilità, sono realizzati nel rispetto delle seguenti disposizioni:*

*Siano localizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati, assecondando la morfologia del terreno, evitando interventi di sbancamento e limitando al minimo gli eventuali livellamenti, senza determinare modifiche significative della dotazione boschiva, escludendo localizzazioni in aree di crinale.*

*Non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.*

*I manufatti stabili di cui ai punti 1 e 2 del comma 5 siano realizzati preferibilmente in legno o con altri materiali ecocompatibili comunque assemblati in modo tale da consentirne la rimozione previo smontaggio, con copertura a una o due falde, o a padiglione, con manto in laterizio o altri materiali che ne riproducano l'effetto materico. Sono ammesse soluzioni costruttive*



realizzate in muratura, con materiali e finiture riconducibili alla tradizione locale, se finalizzate al conseguimento di una migliore integrazione con il contesto di riferimento.

I progetti sono accompagnati da studi di inserimento paesaggistico, con particolare riferimento ai tracciati panoramici individuati dal PS, che evidenzino la compatibilità dell'intervento con le relazioni spaziali, funzionali e percettive che connotano qualitativamente il contesto di riferimento.

La realizzazione dei manufatti di cui al comma 5, fatta eccezione per i manufatti di cui al punto 3 dello stesso comma 5, non è ammessa all'interno dei seguenti ambiti:

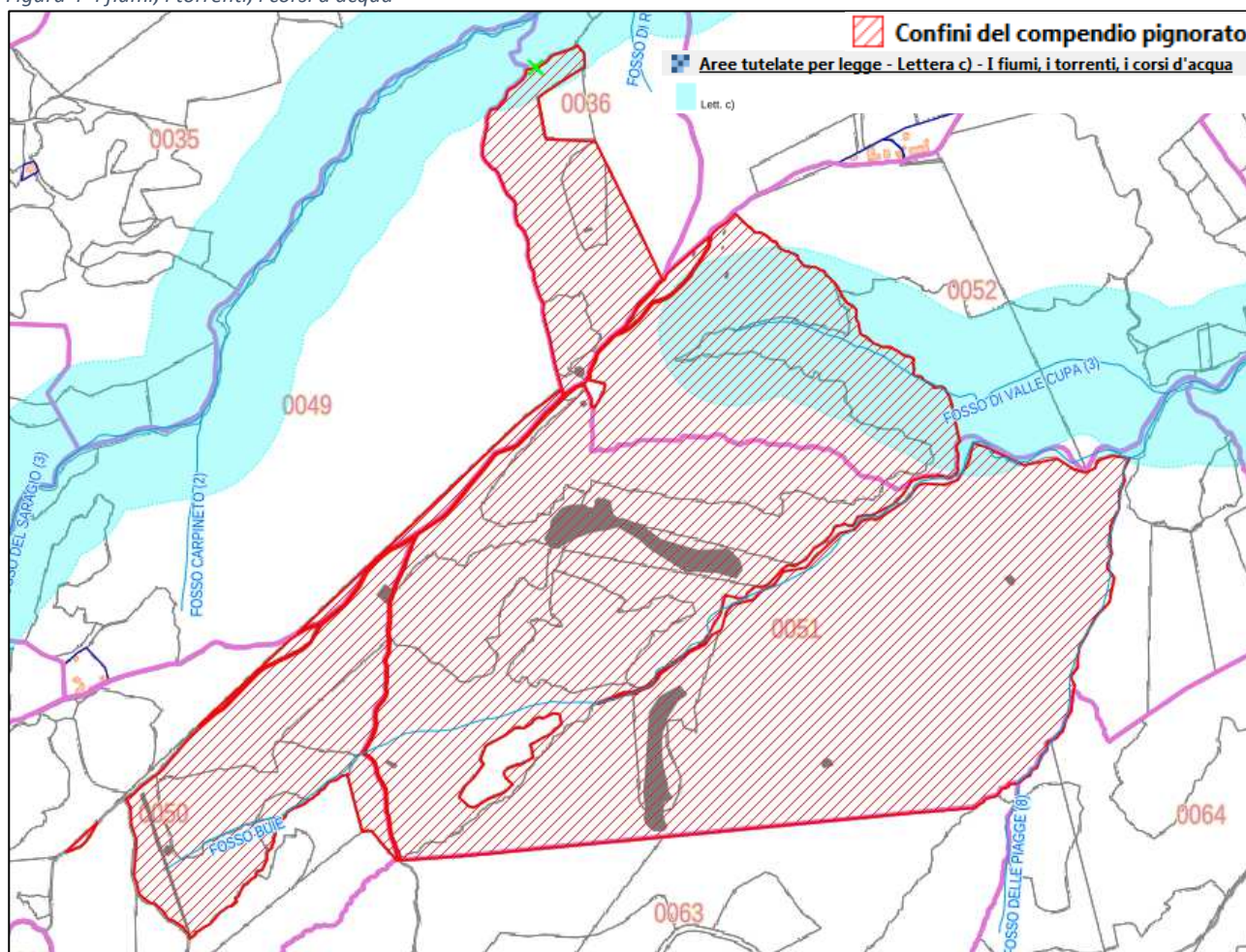
- ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. c) del D. lgs. 42/2004;
- ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. f) del D. lgs. 42/2004.

Le strutture precarie rilevate nel bosco, indipendentemente dal titolo abilitativo, sono allo stato attuale illegittime in quanto non sono a servizio di una attività agricola professionale od amatoriale. Degli oltre 156 ettari di bosco perimetrati circa 44 sono occupati da un soprasuolo arboreo di formazione piuttosto recente, insistente su ex terreni agricoli oggi abbandonati, che gradualmente sono stati colonizzati dalle essenze forestali o sono stati convertiti alla selvicoltura con impianti artificiali di conifere. Tali aree, identificate sulla base della foto aerea del 1954, costituiscono dei *paesaggi agrari o pastorali di interesse storico* ai sensi della normativa forestale vigente e possono essere recuperate, dietro rilascio di autorizzazione da parte delle autorità competenti e solo per fini produttivi agro-pastorali, ai sensi dell'art.80 bis del D.P.G.R. 53/R/2015. Tali interventi devono avere estensione inferiore a 3 ha e devono essere distribuiti nello spazio al fine di evitare contiguità tra gli interventi prima di cinque anni. La contiguità è interrotta dal rilascio di fasce boscate di almeno 100 metri di larghezza (art.80 bis, c.2 D.P.G.R. 53/R/2015). Si precisa che in eventuali superfici così recuperate a fini produttivi sono vietate le modificazioni permanenti del suolo (art.80 bis, c.1, lett.a, D.P.G.R. 53/R/2015), pur non essendo più vincolate in quanto aree boscate.

Il compendio è attraversato da tre corsi d'acqua inseriti nel reticolo idrografico regionale e che risultano quindi di competenza demaniale. I corsi d'acqua sono il Fosso Buie (foglio 50 e 51), il Fosso Di Valle Cupa (foglio 52) e il Fosso Delle Piagge (confine sud foglio 51). Secondo la perimetrazione del PIT il Fosso di Valle Cupa genera vincolo paesaggistico d'area ex lege ai sensi del D.lgs. 42/2004 art.42, lettera c) *i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua*. A nord del compendio oggetto di pignoramento è inoltre presente il Fosso di Roncena, il cui vincolo d'area va a interessare una piccola parte delle particelle 99 e 100 del Foglio 36.



Figura 4- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua



La particella 12 del Foglio 50, estesa per 730 m<sup>2</sup>, è vincolata ex lege ai sensi del D.lgs. 42/2004 art.42, lettera f) *i parchi e le riserve nazionali o regionali*, in quanto entra a far parte del perimetro della riserva regionale *Pigelleto*. La particella 12 è anche l'unico terreno del compendio oggetto di pignoramento ad essere vincolato da un punto di vista ambientale, in quanto parte della Zona Speciale di Conservazione (ZSC) *Foreste del Siele e Pigelleto di Piancastagnaio* (Codice Natura 2000: IT5190013) designata con D.M. 24/05/2016. Il perimetro della ZSC *Foreste del Siele e Pigelleto di Piancastagnaio* confina, inoltre, con la particella 21 del Foglio 50. Una piccola parte del compendio è quindi parte della Rete Natura 2000. Gli interventi realizzati all'interno della ZSC o che possono interferire con essa dovranno quindi essere sottoposti a procedura di valutazione di incidenza ambientale o nulla osta ai sensi della L.R. 30/2015 e successive delibere, rispettando quanto indicato nelle misure di conservazioni generali e specifiche del sito. Il compendio non interessa aree protette o altri Siti Natura 2000 oltre alla ZSC sopra indicata.

I terreni sono attraversati dalla viabilità pubblica e in particolare dalla strada vicinale Di Valle Cupa, dalla strada vicinale Seccheto San Luigi e dalla Strada vicinale Della Doganella.

Non sono annoverati vincoli artistici, storici, o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



## SERVITU' PRIVATE

Dalla visura ipocatastale e dalle visure catastali storiche acquisite non risultano servitù trascritte e, dalle verifiche svolte, allo stato attuale non sussistono servitù private ad uso di altri fondi.

Si fa presente che il compendio pignorato interclude al proprio interno un appezzamento di bosco non pignorato identificato in foglio 51, particella 10, attualmente in forza al debitore. Nel caso di passaggio di proprietà del compendio pignorato, dovrà essere costituita una servitù di passaggio per consentire al proprietario della particella 10 di raggiungere il proprio terreno. La servitù riguarderà una porzione minima di terreno, della lunghezza di circa 10 m, ricollegandosi alla strada vicinale Seccheto San Luigi.

Dalle verifiche svolte in campo è stata riscontrata la presenza di servitù pubbliche non trascritte. Per maggior dettaglio si rimanda alla risposta 5.

## QUESITO 4.

*4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

## RISPOSTA 4.

Gli immobili non sono parte di un condominio e non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale.

## QUESITO 5.

*5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali paesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

## RISPOSTA 5.

Gli immobili sono interessati da tre corsi d'acqua inseriti nel reticolo idrografico regionale, costituiti da il Fosso Di Valle Cupa (foglio 52), il Fosso Buie (foglio 50 e 52) e il Fosso Delle Piagge (foglio 51, confine sud). La competenza di questi corsi d'acqua e demaniale ed eventuali interventi in alveo o in prossimità di esso devono essere sottoposti ad autorizzazione idraulica da richiedere al Genio Civile; inoltre, eventuali miglioramenti fondiari devono rispettare le distanze dagli argini previste dalla normativa vigente.



## SERVITU' PUBBLICHE

Il sottoscritto ha osservato il passaggio di un acquedotto interrato in superficie in corrispondenza di foglio 50, particelle 7, 8, 13, 21 e 26, dapprima tramite la consultazione della carta tecnica regionale, poi riscontrandolo in campo durante il sopralluogo del 16.03.2025, con la presa visione di pozzetti di ispezione in cemento. Inoltre, nei terreni sono presenti due tracciati di pali telefonici, uno mantenuto in buone condizioni attraversa il compendio in foglio 50 particella 21 e arriva al vicino Podere San Filippo, l'altro, apparentemente in stato di abbandono, attraversa il compendio nei fogli 50, 51 e 52 correndo lungo la strada vicinale Di Valle Cupa e raggiunge Podere Valle Cupa.

Queste servitù non risultano da visura ipocatastale, pertanto, è stata richiesta una verifica all'Agenzia Delle Entrate della sede operativa di Montepulciano e al Comune di Piancastagnaio. Il Comune non ha tracciato di tali servitù e queste non risultano neanche caricate sul sistema informatico dell'Agenzia Delle Entrate.

Il CTU ha quindi contattato gli enti di gestione del servizio acque sino a risalire a Talete S.p.A., che ha confermato che nel compendio passa un acquedotto sotto la propria gestione, realizzato dallo Stato tra il 1956 e 1958. Il CTU ha fissato un appuntamento presso la sede della Conservatoria di Montepulciano per richiedere l'ispezione ipotecaria dei documenti cartacei. Durante l'ispezione dei registri cartacei da parte degli addetti dell'Ufficio Conservatoria, si è risaliti sino al proprietario dei terreni negli anni Cinquanta, senza tuttavia riuscire a rilevare la presenza di servitù pubbliche trascritte di alcun tipo. Alla luce delle indagini svolte, la Conservatoria di Montepulciano ritiene che le servitù pubbliche che sussistono nel compendio non siano mai state trascritte.

## QUESITO 6.

*6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;*

## RISPOSTA 6.

Per l'elenco delle iscrizioni, i pignoramenti e delle altre trascrizioni pregiudizievoli, si rimanda a quanto esposto e dettagliato in risposta al quesito 3. Queste formalità e trascrizioni saranno cancellate e risulteranno non opponibili all'acquirente.



Resteranno a carico dell'acquirente le servitù non trascritte e riscontrate dall'esperto e dettagliate nelle risposte precedenti.

#### QUESITO 7.

*7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;*

#### RISPOSTA 7.

In data 27.02.2025 è stato eseguito il primo accesso programmato all'interno del complesso immobiliare oggetto di pignoramento.

Il compendio si estende per complessivi 159.25.30 ha composti da 28 unità immobiliari, interamente ricadenti nel comune di Piancastagnaio e così identificate presso il Catasto Terreni del suddetto comune:

- Foglio 36, particelle 76, 100, 101, 103 e 104;
- Foglio 49, particella 2;
- Foglio 50, particelle 7, 8, 9, 12, 13, 14, 16, 21 e 26;
- Foglio 51, particelle 1, 2, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13 e 14;
- Foglio 52, particelle 11, 13 e 14.

Per maggior dettaglio catastale si rimanda alla tab.1.

Si specifica che il debitore è titolare di beni non pignorati confinanti con i beni pignorati. Il debitore risulta infatti proprietario, oltre che dei beni indicati nel verbale di pignoramento e sopra riportati, anche dei seguenti immobili censiti al catasto terreni:

- Foglio 50, particella 24, PASCOLO ARB., 1.320 m<sup>2</sup>. Confinante con i beni oggetto di pignoramento, costituiti dalle particelle 8 e 21 del foglio 50.



- Foglio 51, particella 10, PASCOLO ARB., 13.750 m<sup>2</sup>. Confinante con i beni oggetto di pignoramento, costituiti dalle particelle 6 e 7 del foglio 51. Questa particella risulta interclusa tra i beni oggetto di pignoramento (vedasi planimetrie allegate). Per accedere a questa particella il proprietario dovrà entrare in contatto con la particella 6 ma potrà sfruttare la strada vicinale Seccheto San Luigi, che corre a circa 10 m di distanza dal confine ovest della particella 10.
- Foglio 52, particella 12, PASCOLO ARB., 1.200 m<sup>2</sup>, FABB DIRUTO, 90 m<sup>2</sup>, totale: 1.290 m<sup>2</sup>. Confinante con la S.V. Di Valle Cupa e con i beni oggetto di pignoramento costituiti da la p.lla 1 del f.51 e la p.lla 13 f. 52.

#### DESCRIZIONE DEL COMPENDIO.

I terreni si estendono intorno ai toponimi Podere Il Seccheto e Campaccio e sono raggiungibili dalla Strada Provinciale del Monte Amiata svoltando all'altezza di località Casa Del Corto per Via dell'Artigianato e proseguendo infine tramite le strade vicinali che attraversano il fondo, oppure, in alternativa, scendendo da Piancastagnaio tramite Via Capannacce, che si ricollega anch'essa alle vicinali esistenti.

I terreni sono riuniti in un unico corpo fatta eccezione per la particella 12 del Foglio 50, di 730 m<sup>2</sup>, che si trova a circa 70 m ad ovest del corpo principale.

Il compendio si trova in un'area montana (art.3, L.R. 82/2000) bassa, dall'altitudine compresa tra i 400 e i 750 m circa s.l.m. Il fondo è attraversato da ovest ad est dal Fosso Buie, che costituisce la linea di fondo valle e raccoglie le pendenze circostanti. Interessano inoltre il fondo il Fosso di Valle Cupa nel foglio 52 e il Fosso Delle Piagge, che costituisce il confine sud-est del fondo.

I terreni sono attraversati dalla strada vicinale Di Valle Cupa, che conduce al toponimo P. Il Seccheto, ove è presente un fabbricato in muratura diruto e privo di copertura, identificato in Foglio 51 particella 1. Il fabbricato è accatastato presso catasto terreni di Piancastagnaio come "*fabb. diruto*", con una superficie di 80 m<sup>2</sup>. Percorrendo la strada vicinale Di Valle Cupa è facile notare il suddetto fabbricato, collocato su di un piccolo promontorio e invaso dalla vegetazione forestale. Il perimetro del fabbricato è ancora ben identificabile sebbene la struttura sia ormai priva di solaio e versi in stato avanzato di degrado. Il fabbricato è privo di utenze e di impianti. Il fondo inoltre è attraversato dalla S.V. Seccheto San Luigi proveniente da sud ed è costeggiato lungo il confine ovest dalla S.V. Della Doganella. La viabilità costituita dalle strade vicinali Di Valle Cupa e Seccheto San Luigi è in condizioni di manutenzione mediocri ed è carrabile solo con mezzi specialistici.

Il complesso immobiliare è costituito da un insieme di terreni identificabili come boschi ai sensi della normativa forestale vigente e il cui ordinamento produttivo è quello selvicolturale. I boschi sono in parte consolidati e in parte di nuova formazione; quest'ultimi si sono originati naturalmente in seguito all'abbandono di aree agricole un tempo coltivate o sono stati realizzati artificialmente mediante l'impianto di conifere.



Nelle aree di bosco naturale il soprasuolo arboreo è composto principalmente da roverella (*Quercus pubescens Willd., 1805*) ed altre essenze quercine, oltre a frassini, abeti, pini e ontani riscontrabili in minor quantità. Sono presenti impianti ad alto fusto di pino nero (*Pinus nigra J.F. Arnold, 1785.*) o silvestre (*Pinus sylvestris L., 1753*) e, limitatamente ai fogli 50 e 52, impianti di cipresso dell'Arizona (*Cupressus arizonica E.Greene*).

Nei boschi è presente un fitto substrato arbustivo composto prevalentemente da ginestre e ginepri, quest'ultimi osservati soprattutto nel foglio 50. Complessivamente, le superfici sono identificabili come bosco misto, con zone di prevalenza del ceduo naturale ed altre con netta predominanza delle conifere in impianti d'alto fusto.

Sono presenti all'interno del compendio alcuni terreni franosi, classificati tali dal database regionale (<https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/geologia.html>). Alcune aree del foglio 51 sono classificabili come tare non coltivabili in quanto costituite da scivolamenti continui di pietrame ed affioramenti rocciosi, ove la vegetazione non riesce ad affermarsi.

Il fondo ha una buona disponibilità idrica, sia perché gode della mitigazione positiva dei sopracitati corsi d'acqua, sia per la presenza di cinque invasi artificiali - di cui due interrati/sommersi da vegetazione - di dimensioni comprese tra i 60 e i 200 m<sup>2</sup> ciascuno, ed ubicati uno in foglio 36, particella 104, foglio 50, particella 21, foglio 51, particella 2 e 7. Non sono presenti sistemi d'irrigazione funzionati.

L'ordinamento colturale del fondo è stato così identificato e perimetrato:

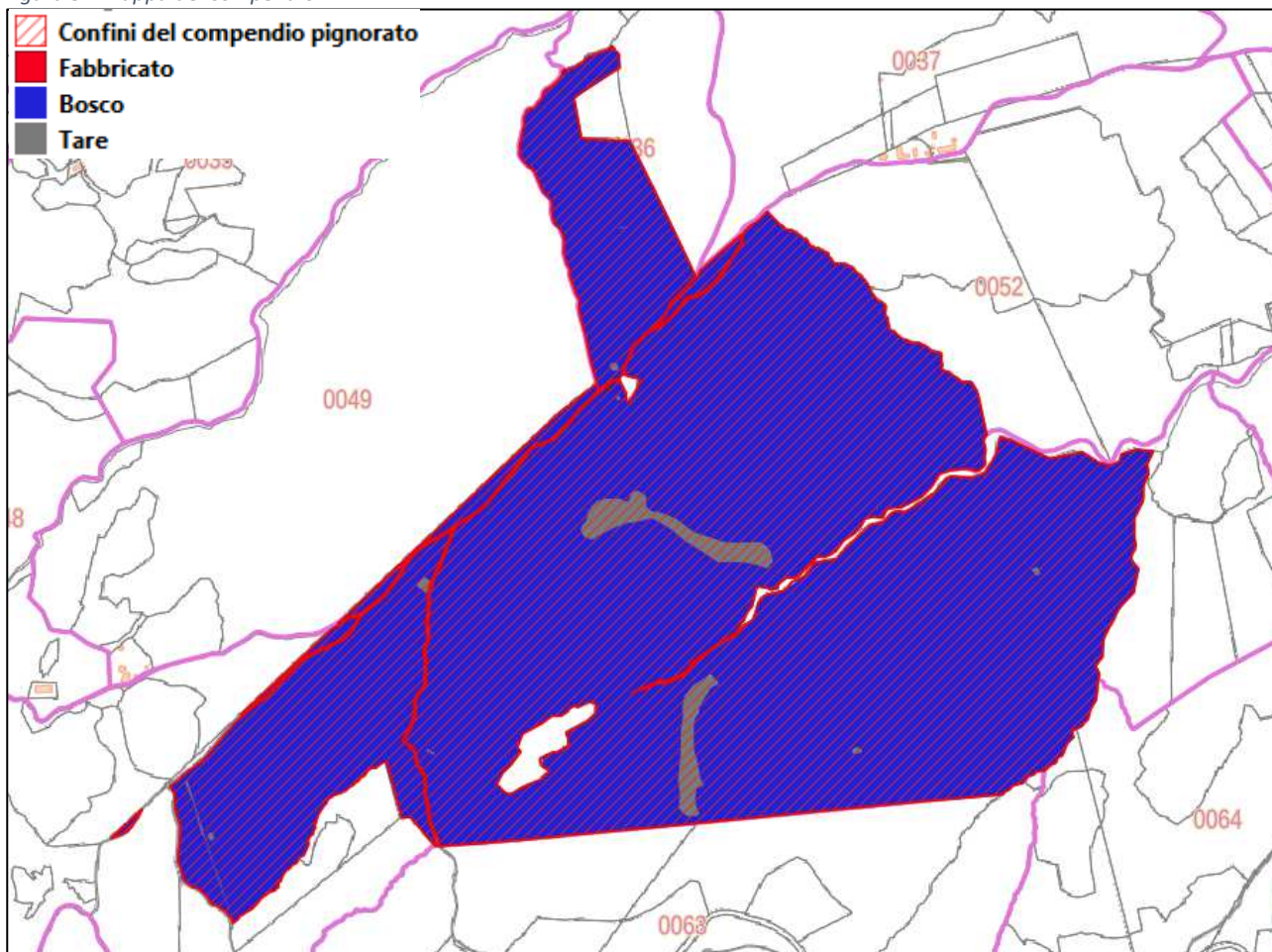
tabella 2 - Ripartizione colturale

<b>Tipologia:</b>	<b>Superficie</b>
Bosco	1.560.031
Tare	32.419
Fabbricato diruto	80
<b>Totale</b>	<b>1.592.530</b>
<b>Totale in ettari</b>	<b>159,25</b>

La ripartizione colturale è stata effettuata tramite la mappatura Gis di seguito riportata:



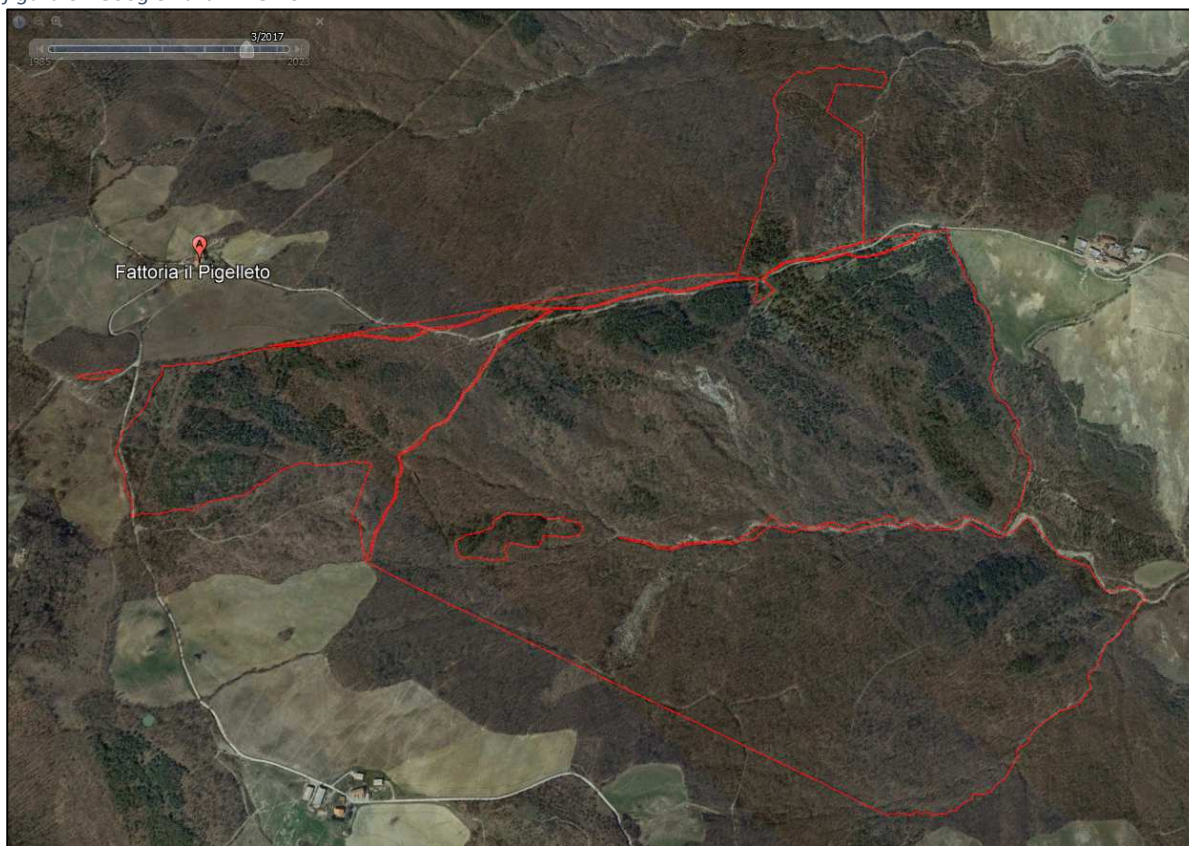
Figura 5 - Mappa del compendio



Nell'immagine satellitare risalente a marzo 2017, si può facilmente osservare la distribuzione spaziale degli impianti di conifera (verde scuro) rispetto alle latifoglie (marrone):



figura 6 - Google Earth PRO 2017



I terreni sono delimitati per mezzo di recinzioni metalliche composte da pali, rete di varie tipologie (maglia fitta, ampia, romboidale, quadrata) e, talvolta, filo spinato. La funzionalità di queste recinzioni è compromessa in quanto versano in avanzato stato di abbandono e presentano numerosi buchi, spesso di grandi dimensioni.

Nei terreni sono presenti alcune tettoie precarie realizzate in materiale leggero, anch'esse in stato di abbandono, talune parzialmente crollate. Le strutture visionate durante i sopralluoghi sono le seguenti:

In foglio 36, particella 103, sul confine con la particella 100, è stata riscontrata una tettoia aperta su quattro lati con struttura in pali in legno e copertura in lamiera, parzialmente interrata. Poco distante, in particella 100, è stato rinvenuto e un piccolo capannino in legno, decadente, chiuso sui lati. In Foglio 51, particella 6, lungo la strada vicinale Seccheto San Luigi, è presente una tettoia con copertura di circa 60 m<sup>2</sup> (approssimativi). Questa struttura, realizzata in legno con copertura in lamiera, è parzialmente diruta e invasa dalla vegetazione spontanea. In foglio 52, in prossimità della strada vicinale Di Valle Cupa, si sono rinvenute durante il secondo sopralluogo una piccola tettoia, decadente, realizzata in pali in legno e copertura carta catramata, una struttura precaria più grande in legno e in parte interrata, residui di precedenti strutture precarie della stessa tipologia e varie strutture in legno piramidali di circa 1,5 m di altezza al colmo, si presume destinate, in precedenza, alla stabulazione di scrofe.



La destinazione attuale delle strutture precarie descritte è la demolizione e lo smaltimento. Sono inoltre presenti residui di strutture precarie rimosse, identificabili come rifiuti speciali, nelle particelle 11 e 12 del foglio 52 e nella particella 101 del foglio 36. Nel compendio sono stati rinvenuti dei rifiuti speciali ingombranti, descritti in RISPOSTA 11.

Si ritiene che il precedente utilizzo dei terreni fosse selvicolturale e di allevamento di razze suine rustiche.

#### QUESITO 8.

*8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene; se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*

#### RISPOSTA 8.

I dati indicati in pignoramento consentono, attualmente, l'univoca identificazione del complesso immobiliare.

#### QUESITO 9.

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

Le planimetrie catastali allegate alla presente perizia e alla certificazione notarile identificano correttamente il compendio e non vi sono difformità da segnalare.

Si segnala una discrasia tra le qualità colturali indicate nelle visure catastali e lo stato di fatto dei luoghi, per cui alcuni lotti indicati "pascolo", "pascolo arborato" o "seminativo", sono di fatto interessati da bosco ai sensi della normativa forestale vigente. Questa incongruenza è molto comune e non costituisce una difformità in quanto il catasto non ha finalità probatorie in merito all'uso colturale dei terreni. L'ultima revisione delle qualità colturali nel catasto terreni risale al 2007 (come evidenziato nelle visure storiche), quando i terreni precedentemente destinati a seminativi sono stati classificati come pascoli o pascoli arborati, probabilmente per motivi fiscali.



## QUESITO 10

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

## RISPOSTA 10.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato richiesto ed acquisito dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Piancastagnaio. Il CDU, rilasciato in data 27.01.2025, riporta e certifica le seguenti destinazioni urbanistiche:

FOGLIO n.36, P.LLA n.76

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente funzione agricola

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

Aree produttive agricole (Art. 33. - Aree produttive agricole)

FOGLIO n.36, P.LLA n.100

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

FOGLIO n.36, P.LLA n.101

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

FOGLIO n.36, P.LLA n.103

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente funzione agricola

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

Aree produttive agricole (Art. 33. - Aree produttive agricole)



FOGLIO n.36, P.LLA n.104

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente funzione agricola

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

Aree produttive agricole (Art. 33. - Aree produttive agricole)

FOGLIO n.49, P.LLA n.2

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

leg2\_po\_zo: Rete delle infrastrutture per la mobilità

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

Viabilità pubblica (Art. 65. - Viabilità)

FOGLIO n.50, P.LLA n.7

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

leg2\_po\_zo: Rete delle infrastrutture per la mobilità

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

Viabilità pubblica (Art. 65. - Viabilità)

FOGLIO n.50, P.LLA n.8

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

leg2\_po\_zo: Rete delle infrastrutture per la mobilità

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

Viabilità pubblica (Art. 65. - Viabilità)

FOGLIO n.50, P.LLA n.9

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità



Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

FOGLIO n.50, P.LLA n.12

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

FOGLIO n.50, P.LLA n.13

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente funzione agricola

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

Aree produttive agricole (Art. 33. - Aree produttive agricole)

FOGLIO n.50, P.LLA n.14

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

FOGLIO n.50, P.LLA n.16

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

FOGLIO n.50, P.LLA n.21

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente funzione agricola

leg2\_po\_zo: Rete delle infrastrutture per la mobilità

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

Aree produttive agricole (Art. 33. - Aree produttive agricole)



Viabilità pubblica (Art. 65. - Viabilità)

FOGLIO n.50, P.LLA n.26

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

FOGLIO n.51, P.LLA n.1

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su: Piano Operativo

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente funzione agricola

leg2\_po\_zo: Insediamenti del territorio rurale

leg2\_po\_zo: Rete delle infrastrutture per la mobilità

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

Aree produttive agricole (Art. 33. - Aree produttive agricole)

Insediamenti sparsi da recuperare (Art. 39. - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non

agricola)

Viabilità pubblica (Art. 65. - Viabilità)

FOGLIO n.51, P.LLA n.2

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su: Piano Operativo

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente funzione agricola

leg2\_po\_zo: Insediamenti del territorio rurale

leg2\_po\_zo: Rete delle infrastrutture per la mobilità

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

Aree produttive agricole (Art. 33. - Aree produttive agricole)

Insediamenti sparsi da recuperare (Art. 39. - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non

agricola)

Viabilità pubblica (Art. 65. - Viabilità)

FOGLIO n.51, P.LLA n.4

Intersezione particella su Piano Operativo



La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

FOGLIO n.51, P.LLA n.5

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

FOGLIO n.51, P.LLA n.6

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

leg2\_po\_zo: Rete delle infrastrutture per la mobilità

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente funzione agricola

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

Viabilità pubblica (Art. 65. - Viabilità)

Aree produttive agricole (Art. 33. - Aree produttive agricole)

FOGLIO n.51, P.LLA n.7

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente funzione agricola

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

Aree produttive agricole (Art. 33. - Aree produttive agricole)

FOGLIO n.51, P.LLA n.11

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

FOGLIO n.51, P.LLA n.12

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:



Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

FOGLIO n.51, P.LLA n.13

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

FOGLIO n.51, P.LLA n.14

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

FOGLIO n.52, P.LLA n.11

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

leg2\_po\_zo: Rete delle infrastrutture per la mobilità

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

Viabilità pubblica (Art. 65. - Viabilità)

FOGLIO n.52, P.LLA n.13

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

69

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

leg2\_po\_zo: Rete delle infrastrutture per la mobilità

leg2\_po\_zo: Insediamenti del territorio rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente funzione agricola

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

Viabilità pubblica (Art. 65. - Viabilità)

Insediamenti sparsi da recuperare (Art. 39. - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non

agricola)



Aree produttive agricole (Art. 33. - Aree produttive agricole)

FOGLIO n.52, P.LLA n.14

Intersezione particella su Piano Operativo

La particella ricade su:

Territorio: Rurale

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente naturalità

leg2\_po\_zo: Zone a prevalente funzione agricola

Zone a prevalente naturalità (Art. 32. - Zone a prevalente naturalità)

Aree produttive agricole (Art. 33. - Aree produttive agricole)

#### QUESITO 11.

*11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;*

#### RISPOSTA 11.

Le tettoie precarie riscontrate nel bosco durante il sopralluogo sono, allo stato attuale, illegittime e la loro destinazione è la demolizione. Sebbene il Piano Operativo di Piancastagnaio preveda, in alcuni casi, la realizzazione di manufatti leggeri nel bosco, questi devono essere sempre funzionali allo svolgimento delle attività agricole o selvicolturale e ad esse commisurati, ai sensi del P.O. comunale e della L.R. 65/2014. La durata di questo tipo di manufatti è correlata alla durata dell'esercizio dell'attività agricola e, pertanto, allo stato attuale le suddette strutture devono essere demolite, non asservendo più ad alcuna attività, anche nel caso in cui sia stato rilasciato per esse idoneo titolo abilitativo (L.R. 65/2014, art. 70, c. 5).

Le recinzioni infisse semplicemente al suolo rientrano tra le "opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia" di cui all'art. 137 della L.R. 65/2014, per le quali non è necessario titolo abilitativo. Avendo interessato delle zone con vincolo paesaggistico d'area, la realizzazione delle recinzioni



avrebbe comunque dovuto essere soggetta ad autorizzazione paesaggistica con procedura semplificata ai sensi del punto B.21 dell'Allegato B del D.P.R. 31/2017. Non conoscendo tuttavia l'epoca di realizzazione delle recinzioni, è impossibile stabilirne la conformità paesaggistica.

## DESCRIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEI RIFIUTI SPECIALI

Durante il sopralluogo di accesso è stata riscontrata la presenza di alcuni rifiuti speciali, comunicata con la relazione preliminare depositata tramite cancelleria telematica in data 11.03.2025 e, in copia fisica cartacea, presso la cancelleria del Tribunale Civile di Siena in data 12.03.2025.

Nella suddetta relazione veniva fornita una classificazione preliminare e generica dei rifiuti, in attesa della consulenza da parte di ditte specializzate. Il tecnico scrivente ai fini della classificazione dei rifiuti speciali si è infatti dovuto avvalere della consulenza di ditte specializzate, alle quali sono stati anche richiesti preventivi per lo smaltimento come richiesto dal Giudice ai fini della stima.

Nella relazione del 11.03.2025 la situazione è descritta dal sottoscritto come segue:

*“Con la presente si dà comunicazione che, durante il sopralluogo di primo accesso svolto in data 27.02.2025, nel compendio oggetto di pignoramento è stata riscontrata la presenza di alcuni rifiuti non pericolosi facilmente removibili, quali residui di strutture precarie preesistenti in legno, legnami vari derivanti da pancali e tagli, materiale plastico, lamiera ondulate di copertura, materiale isolante e alcuni oggetti abbandonati di varia natura. Durante il sopralluogo è stato rinvenuto un carrello rimorchio abbandonato in sito, caricato con legname varie e uno pneumatico d'auto. Questi rifiuti sono classificati come speciali secondo l'art.184, c.3, del D. lgs 152/2006 perché derivanti da attività agricole o selvicolturali; tuttavia, se non contaminati da altre sostanze sono considerati rifiuti non pericolosi (es. legno: CER 17 02 01 – rifiuti legnosi non pericolosi, lamiera: CER 17 04 07 – rifiuti metallici non pericolosi, pneumatico usato: CER 16 01 03, ex attrezzature agricole: CER 17 09 04).*

*È stato inoltre identificato un rifiuto ingombrante in vetroresina dalla funzione originaria incerta (vedasi foto). Trattasi di un “contenitore” a base circolare, imbullonato, con un'apertura creata grossolanamente, semplicemente poggiato a terra, del diametro di circa 1,5 m e altezza al colmo di circa 2 m. I criteri del D. lgs. 152/2006 e del Regolamento (UE) 1357/2014 e il codice CER (Codice Europeo dei Rifiuti), determinano la pericolosità dei rifiuti in base all'utilizzo precedente del contenitore. Il contenitore è un rifiuto speciale pericoloso se conteneva sostanze pericolose, altrimenti, non risultando contaminato e non derivando da un'attività industriale o artigianale potrebbe non essere né un rifiuto speciale né pericoloso. Da indagine visiva, il contenitore non è apparso contenere residui di rifiuti pericolosi (solventi, resine, prodotti chimici, oli, idrocarburi, vernici, ecc.). Non conoscendo, né potendo stabilire la funzione originaria del contenitore, la sua classificazione del rifiuto rimane incerta, sebbene il precedente utilizzo dei terreni fa pensare che difficilmente i rifiuti possano essere entrati in contatto con sostanze pericolose.*

*Al momento del deposito della presente relazione, l'esperto è in attesa di preventivi per lo smaltimento corredati di indicazione del codice CER dei rifiuti visionati.*



*A causa dell'estensione del fondo di oltre 159 ha e della presenza di zone inaccessibili, non è stato possibile visionare ogni metro quadro di superficie oggetto di pignoramento. Non è possibile quindi escludere con assoluta certezza la presenza di rifiuti speciali o ordinari di altro tipo oltre a quanto visionato e descritto. Non è possibile risalire alla data in cui i suddetti rifiuti sono stati abbandonati in sito..."*

L'esperto stimatore ha ritenuto di effettuare un secondo sopralluogo presso il compendio in data 16.03.2025, riscontrando e classificando nuovi rifiuti, tra cui della carta catramata, che costituisce un rifiuto speciale pericoloso ai sensi della normativa. Sono state consultate due ditte specializzate, che hanno fornito le classificazioni di seguito trascritte.

La ditta ErreServizi S.R.L. ha fornito, nel proprio preventivo di smaltimento, la seguente classificazione dei rifiuti speciali:

- CER 170201: Legno;
- CER 170203: Plastica;
- CER 170405: Materiale ferroso;
- CER 170303\*: Carta catramata.

La ditta EuroCorporation ha fornito, nel proprio preventivo di smaltimento, la seguente classificazione dei rifiuti speciali:

- CER 170203: Plastica;
- CER 170405: Ferro e acciaio;
- CER 170904: Rifiuti misti non pericolosi;
- CER 170301\*: Guaina solida

La ditta EuroCorporation ha considerato la presenza di guaina solida, considerato un rifiuto speciale pericoloso. La ditta ha inoltre predisposto, nel proprio preventivo, l'effettuazione di analisi di laboratorio sul contenitore in vetroresina, di per sé non pericoloso, al fine di escludere la presenza di amianto e/o di altre sostanze pericolose.

Le ditte confermano che non è possibile, allo stato attuale, datare con esattezza i rifiuti. Il CTU fa presente che alcuni rifiuti ingombranti, come il succitato contenitore in vetroresina, sono identificabili con buon livello di sicurezza nelle immagini satellitari fornite da Google Earth Pro e in particolare in quelle risalenti a marzo 2017.

## QUESITO 12.

*12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi,*



indichi ed alleggi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

## RISPOSTA 12

### Il compendio risulta libero da persone.

Prima del sopralluogo di primo accesso l'esperto stimatore aveva riscontrato la presenza di titoli potenzialmente opponibili, costituiti dai contratti di locazione di fondo rustico n°676 e n°892 del 2018, stipulati dal debitore precedentemente al verbale di pignoramento, verbalizzato in data 04.04.2024. I contratti, ottenuti dall'esperto stimatore mediante richiesta all'Agenzia Delle Entrate, erano stati inviati all'incaricato custodiale per PEC, il quale aveva provveduto ad informare tutti i soggetti aventi diritto del sopralluogo presso il compendio fissato per la data 27.02.2025. Al sopralluogo erano presenti unicamente l'esperto stimatore e l'incaricato custodiale.

Il contratto n°676/2018 aveva naturale scadenza in data 09.04.2024, mentre il n°892/2018 in data 09.05.2024. In entrambi i contratti era indicato *“al compimento dei sei anni la locazione sarà disdetta automaticamente senza bisogno di alcuna comunicazione scritta tra le parti”*.

L'Agenzia Delle Entrate del Dipartimento Provinciale di Siena – Ufficio Territoriale di Montepulciano, da cui sono stati ottenuti i suddetti contratti, ha dichiarato per PEC: *“i suddetti contratti di affitto di fondo rustico come si evince dalla documentazione inviata sono scaduti nel 2024 ma possono, allo stato attuale, ancora essere oggetto di denuncia di rinnovo entro il mese di febbraio 2025 (rif. art 17 comma 3 bis DPR 131/1986)”*.

Interrogata in seguito al termine del mese di febbraio l'Agenzia Delle Entrate del Dipartimento Provinciale di Siena – Ufficio Territoriale di Montepulciano, con la PEC dell'11.03.2025, ha fatto sapere che *“alla data odierna non risulta un rinnovo dei contratti di locazione di fondo RUSTICO NR. 676 e NR. 892 del 2018 ufficio TZS rustico come in allegato. Ne risultano nuovi contratti di locazioni sottoscritti dal soggetto...”*

I contratti di affitto erano stipulati tra due soggetti giuridici e società a responsabilità limitata, costituiti da [REDACTED] (locatore) e da [REDACTED] (affittuario), che svolgeva sui beni attività selvicolturali, pertanto, non sono stati estratti i certificati storici di residenza anagrafica e di famiglia.



➤ Contratto n°676/2018

Il contratto di affitto di fondo rustico n°676, stipulato il 09.04.2018 e registrato il 11.04.2018 presso l'Ufficio di DPSI UT Montepulciano, tra la [REDACTED] (locatore) e la [REDACTED] (affittuario), prevedeva la locazione delle seguenti superfici per un totale di 99.74.30 ha.

tabella 3 - superfici in affitto c. 676/2018

<b>Contratto di affitto 676/2018</b>				
<b>Comune</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Superficie in affitto</b>
Piancastagnaio	50	13	42.260	42.260
Piancastagnaio	50	9	23.400	23.400
Piancastagnaio	51	6	143.480	135.480
Piancastagnaio	51	5	48.190	48.190
Piancastagnaio	51	2	93.180	93.180
Piancastagnaio	51	4	53.760	53.760
Piancastagnaio	51	7	551.250	547.250
Piancastagnaio	51	10	13.750	13.750
Piancastagnaio	51	14	34.600	34.600
Piancastagnaio	52	11	5.560	5.560
<b>Superficie totale in metri quadrati:</b>			<b>1.009.430</b>	<b>997.430</b>
<b>Superficie totale in ettari:</b>			<b>100,9430</b>	<b>99,7430</b>

Le particelle 9 e 13 del foglio 50, le particelle 2, 4, 7 e 14 del foglio 51 e la particella 11 del foglio 52 sono state successivamente inserite nel Verbale di pignoramento del 04.04.2024 (tutti gli immobili in affitto ad eccezione della p.lla 10, F.51).

Il contratto prevedeva il pagamento del canone di affitto annuo di Euro 7.666,66 (settemilaseicentosesantasei//66), con pagamento anticipato in un'unica soluzione del canone relativo a tutte e sei le annualità oggetto del contratto, pari a Euro 46.000,00.

Il contratto di affitto 676/2018 è scaduto in data 09.04.2024 e non è stato rinnovato entro i termini di legge.

➤ Contratto n°892/2018

Il contratto di affitto di fondo rustico n°892, stipulato il 09.05.2018 e registrato il 15.05.2018 presso l'Ufficio di DPSI UT Montepulciano, tra la [REDACTED] (locatore) e la [REDACTED] (affittuario), prevedeva la locazione delle seguenti superfici per un totale di 56.54.11 ha.



tabella 4 - superfici in affitto c. 892/2018

<b>Contratto di affitto 892/2018</b>			
<b>Comune</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Superficie</b>
Piancastagnaio	36	100	85.010
Piancastagnaio	36	101	14.290
Piancastagnaio	36	103	12.180
Piancastagnaio	36	104	1.640
Piancastagnaio	36	76	1.350
Piancastagnaio	49	2	13.490
Piancastagnaio	50	12	730
Piancastagnaio	50	16	10.130
Piancastagnaio	50	21	43.120
Piancastagnaio	50	24	1.320
Piancastagnaio	50	26	1.840
Piancastagnaio	50	7	3.470
Piancastagnaio	50	8	66.920
Piancastagnaio	51	11	32.440
Piancastagnaio	51	12	291
Piancastagnaio	51	13	48.780
Piancastagnaio	52	13	166.080
Piancastagnaio	52	14	62.330
<b>Superficie totale in metri quadrati:</b>			<b>565.411</b>
<b>Superficie totale in ettari:</b>			<b>56,5411</b>

Le particelle 76, 100, 101, 103 e 104 del foglio 36, la particella 2 del foglio 49, le particelle 7, 8, 12, 16, 21 e 26 del foglio 50, le particelle 11, 12 e 13 del foglio 51 e le particelle 13 e 14 del foglio 52, sono state inserite nell'atto di pignoramento del 04.04.2024 (tutti gli immobili in affitto ad eccezione della p.lla 24 del Foglio 50).

Il contratto prevedeva il pagamento del canone di affitto annuo di Euro 750,00 (settecentocinquanta//00), con pagamento anticipato in un'unica soluzione del canone relativo a tutte e sei le annualità oggetto del contratto, pari a Euro 4.500,00.

Il contratto di affitto 892/2018 è scaduto in data 09.05.2024 e non è stato rinnovato entro i termini di legge.

Delle 28 particelle catastali indicate nell'atto di pignoramento e riportate in tab.1, 26 sono state concesse in affitto nel 2018 con i contratti sopra descritti.

#### DETERMINAZIONE DEL GIUSTO PREZZO DI LOCAZIONE.

L'esperto stimatore ha determinato il giusto prezzo di locazione sulla base di ricerca di mercato di tipo sintetico. I dati sono stati raccolti presso studi notarili e studi di dottori forestali operanti nella zona, nonché sulla base dell'esperienza dell'esperto stimatore. Sulla base delle ricerche effettuate e dei dati raccolti, il prezzo medio di locazione del bosco misto, con diritto di attività selvicolturale, nel comprensorio del Monte Amiata è di circa 70 - 80€/ha; con canoni che appaiono in media leggermente inferiori nella porzione di territorio più a sud del Comune di Piancastagnaio, ove si trova il compendio oggetto di perizia. Si è ritenuto quindi di prendere a riferimento il limite inferiore della



forbice di prezzo individuata, pari a 70 €/ha. Dal 2018 ad oggi sembra essersi manifestato un leggero calo nei canoni e nel numero delle locazioni.

Il contratto n°676/2018 prevedeva un canone di circa 76,86 €/ha (7.666,66 € / 99,7430 ha), comprendendo boschi misti, di alto fusto e cedui.

Il canone pattuito tra le parti si ritiene quindi congruo rispetto alle condizioni medie di mercato e non inferiore a 1/3 rispetto al "giusto prezzo" ai sensi dell'art. 2923, co. 3 del Codice Civile.

Il contratto n°892/2018 prevedeva il pagamento di un canone di circa 7,96 €/ha (450 € / 56,5411), collocandosi nettamente al di sotto della media. Va precisato che questo contratto di locazione comprendeva ampie aree di terreno di fatto inutilizzabili perché rocciose e franose, che sono state perimetrare con Gis per una superficie di quasi 3 ha. Escludendo i 3 ha di tara si ottiene un canone medio di circa 8,40 €/ha.

Il canone pattuito tra le parti è quindi inferiore a 1/3 rispetto alla media inferiore di mercato, stabilita in 70 €/ha e, pertanto, il contratto non dovrebbe essere rispettato in ogni caso dall'acquirente ai sensi dell'art. 2923, co. 3 del Codice Civile.

#### QUESITO 13

*13) allegli, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

#### RISPOSTA 13

L'esecutato titolare degli immobili pignorati è costituito da [REDACTED], che costituisce una società a responsabilità limitata.

#### QUESITO 14

*14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*

#### RISPOSTA 14

L'immobile non risulta occupato.



## QUESITO 15

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

## RISPOSTA 15

Non sono presenti impianti elettrico, idrico e termico.

## QUESITO 16

*16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);*

## RISPOSTA 16

Il complesso immobiliare pignorato ha il pregio di essere costituito da un unico corpo riunito di terreni (escluso p.lla 12, f. 50) ben asservito dalle strade vicinali esistenti. I terreni, salvo alcune diversità nella composizione del soprasuolo arboreo, sono piuttosto omogenei per ordinamento colturale, essendo interamente identificabili come boschi ai sensi della normativa forestale vigente, fatta eccezione per qualche area di tara e il fabbricato diruto ubicato in corrispondenza del toponimo P. Il Seccheto.

La creazione di più lotti evitando interclusioni e mantenendo l'accessibilità dalla viabilità pubblica è possibile e, secondo le indagini di mercato svolte, auspicabile ai fini della vendita. Sono stati consultati agenti immobiliari e Dottori Forestali della zona, che hanno concordato su come il complesso immobiliare, allo stato attuale, sia difficilmente vendibile per la scarsa domanda, nel territorio di Piancastagnaio, di grandi fondi con beni da ristrutturare. Come sarà meglio esposto al paragrafo successivo, inoltre, è stata svolta un'ampia ricerca di rogiti al fine di individuare comparabili per la stima, che ha portato ad acquisire solo tre compravendite recenti di lotti boschivi, peraltro di piccole dimensioni.

Secondo i dati raccolti, il mercato immobiliare dei fondi boschivi di grandi dimensioni nel Comune di Piancastagnaio è quindi scarsamente attivo.

L'esperto stimatore propone la suddivisione del compendio in quattro lotti, ugualmente ben accessibili e accorpati, senza ricorrere a frazionamenti catastali e potenzialmente appetibili sul



mercato da un diverso target di acquirenti. A parere dello scrivente, la lottizzazione di seguito proposta consente di rendere più appetibili i beni sul mercato senza eccessive frammentazioni che determinerebbero una perdita di valore del compendio.

L'esperto rimette al giudizio del Giudice la seguente frammentazione in lotti:

➤ LOTTO 1.

Il lotto 1 comprende il fabbricato diruto al toponimo P. Il Seccheto, accatastato per una superficie di 80 m<sup>2</sup>, le sue pertinenze (non perimetrare) e dei boschi siti a nord di esso, per un'estensione complessiva di 1.58.50 ha.

Il lotto è così identificato presso il catasto terreni comunale:

tabella 5 - catastale lotto 1

Comune	Foglio	Particella	Superficie
Piancastagnaio	51	1	680
Piancastagnaio	36	76	1.350
Piancastagnaio	36	103	12.180
Piancastagnaio	36	104	1.640
<b>Superficie totale in metri quadrati:</b>			<b>15.850</b>
<b>Superficie totale in ettari:</b>			<b>1,5850</b>

Il fabbricato è attualmente accatastato al catasto terreni con qualità "fabbricato diruto" in foglio 51, particella 1. Vi è inoltre presente uno specchio d'acqua artificiale realizzato in foglio 36, particella 104, dell'estensione di circa 250 m<sup>2</sup>.

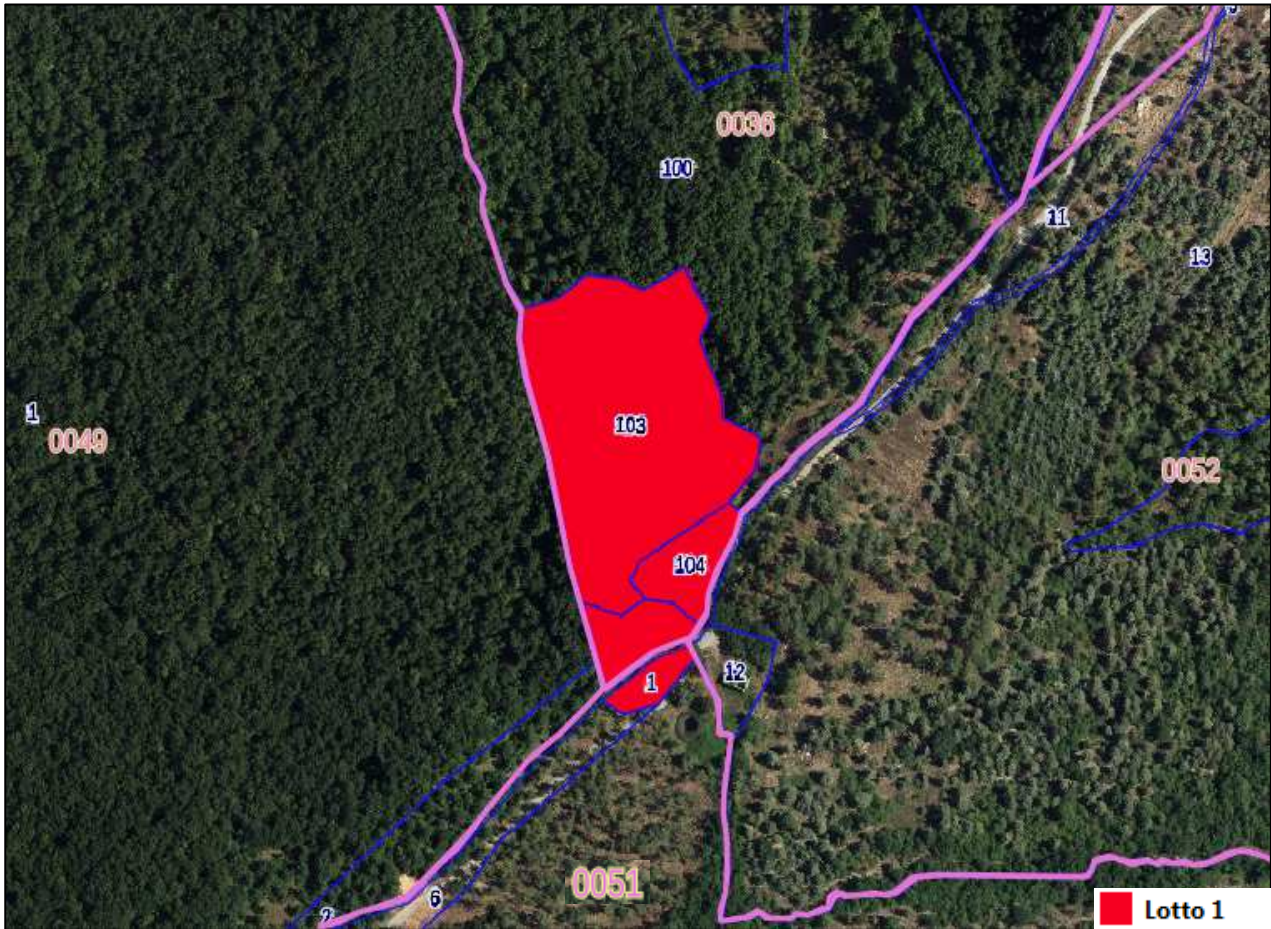
Il lotto è raggiungibile tramite la strada vicinale Di Valle Cupa, sterrata e attualmente carrabile con mezzo adeguato. L'intero lotto si sviluppa a nord della strada, con il fabbricato ubicato a pochi metri di distanza da essa.

Le potenzialità del fabbricato sono state indagate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Piancastagnaio. Secondo quanto riferito dall'ufficio il fabbricato è attualmente recuperabile con destinazione residenziale perché ancora ben identificabile in dimensione ed altezza. Il recupero è subordinato a un rilievo preliminare dell'edificio e della sua area di pertinenza. Il fabbricato potrebbe inoltre essere recuperato con finalità agrituristiche sviluppando l'attività agricola mediante il recupero produttivo dei boschi un tempo coltivati e rispettando le proporzioni tra ore di lavoro dell'attività agricola e agriturbistica indicate nella L.R. 30/2003 e successivi decreti attuativi. Per maggiori informazioni inerenti alla procedura e alle modalità di recupero si rimanda alla L.R. 65/2014 e al Piano Operativo del Comune di Piancastagnaio.

Di seguito si identificano i confini del lotto 1 su foto satellitare sovrapposta a planimetria catastale:



figura 7 - Lotto 1



Allo stato attuale il lotto 1 presenta la seguente ripartizione culturale:

tabella 6 - Ripartizione culturale lotto 1

Ordinamento	Superficie
Bosco	15.460
Tare	310
Fabbricato diruto	80
<b>Totale</b>	<b>15.850</b>
<b>Totale in ettari</b>	<b>1,5850</b>

I boschi sono per la maggior parte costituiti da una pineta impiantata presumibilmente negli anni Ottanta del XX secolo. Circa 1,23 ha di bosco risultavano coltivati nell'anno 1954 e sono attualmente recuperabili a fini produttivi richiedendo apposita autorizzazione ai sensi dell'art.80 bis del Regolamento Forestale regionale.

Si fa presente che la superficie del fabbricato dovrà essere nuovamente rilevata e/o stimata in accordo con il comune di Piancastagnaio per un eventuale recupero dell'immobile. Nella presente perizia si riporta la superficie accatastata allo stato attuale.

Nel lotto 1 è presente una tettoia aperta su quattro lati, da destinare a demolizione.



➤ LOTTO 2.

Il lotto 2 è un fondo boschivo di grandi dimensioni, esteso per 104.82.70 ha e variegato per soprasuolo arboreo, con presenza di pinete, boschi cedui quercini affermati e recenti e boschi misti. Tra i boschi di nuova formazione sono presenti delle superfici boschive recuperabili come agricole o pastorali ai sensi dell'art.80 bis del Regolamento Forestale regionale, nei limiti imposti dalla normativa. Il lotto comprende alcune aree franose, talune delle quali rocciose e totalmente prive di piante arboree ed arbustive e non coltivabili. Queste aree sono state perimetrare come tare. Il lotto si estende per complessivi 104.82.70 ha, così identificati presso il catasto terreni:

tabella 7 - Lotto 2

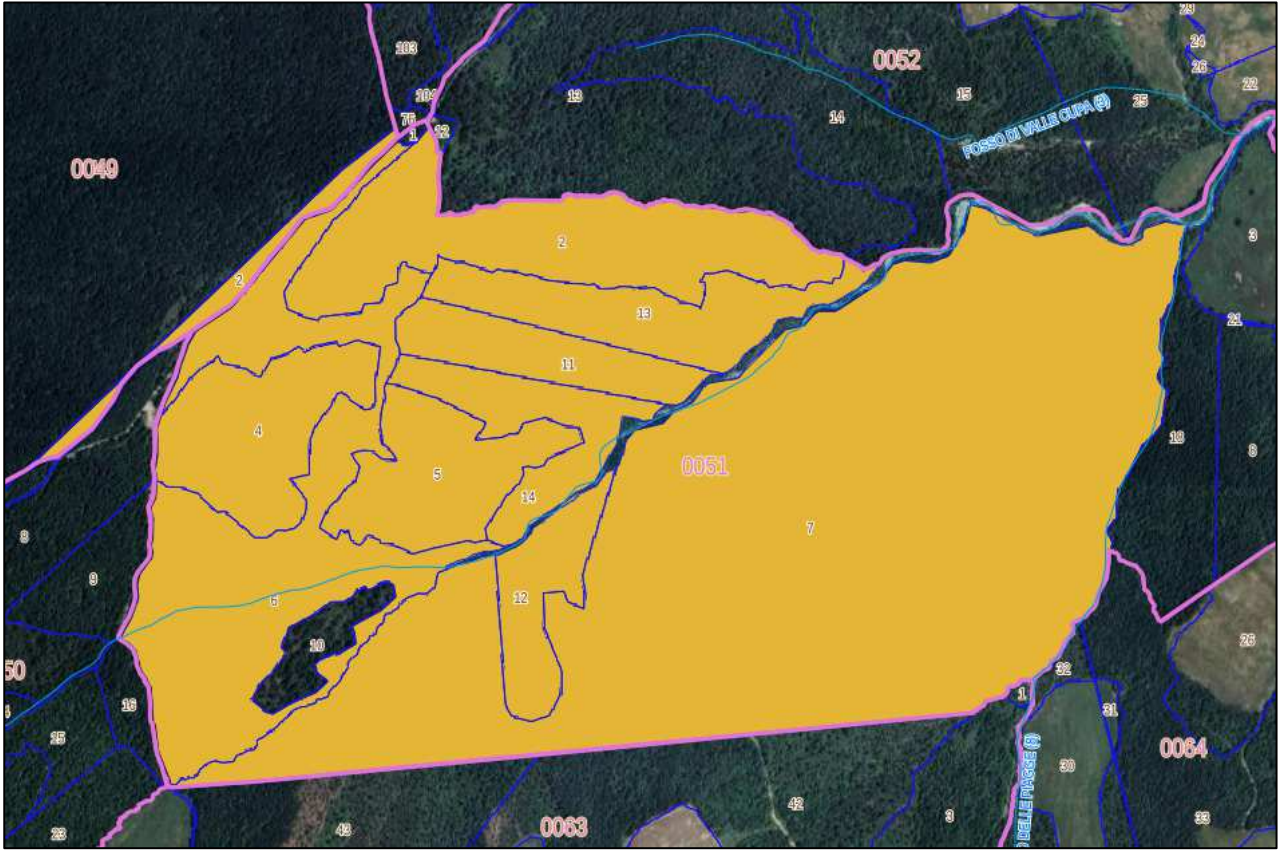
Comune	Foglio	Particella	Superficie
Piancastagnaio	49	2	13.490
Piancastagnaio	51	2	93.180
Piancastagnaio	51	4	53.760
Piancastagnaio	51	5	48.190
Piancastagnaio	51	6	143.480
Piancastagnaio	51	7	551.250
Piancastagnaio	51	11	32.440
Piancastagnaio	51	12	29.100
Piancastagnaio	51	13	48.780
Piancastagnaio	51	14	34.600
<b>Superficie totale in metri quadrati:</b>			<b>1.048.270</b>
<b>Superficie totale in ettari:</b>			<b>104,8270</b>

Il lotto è accessibile da nord dalla strada vicinale di Valle Cupa e da sud dalla strada vicinale Seccheto San Luigi. Il fondo è attraversato da ovest a est dal Fosso Buie, censito nel reticolo idrografico regionale e di competenza demaniale. Sono presenti almeno due invasi artificiali, uno sito in foglio 51, particella 2, facilmente visibile S.V. Di Valle Cupa, l'altro in f.51, particella 7, raggiungibile mediante una strada di bosco imboccabile dalla S.V. Seccheto San Luigi. È poi presente un terzo invaso in f.51, p.lla 7, a cui non è stato possibile accedere e che appare in abbandono dalle immagini satellitare disponibili.

Di seguito si identificano i confini del lotto 2 su foto satellitare sovrapposta a planimetria catastale:

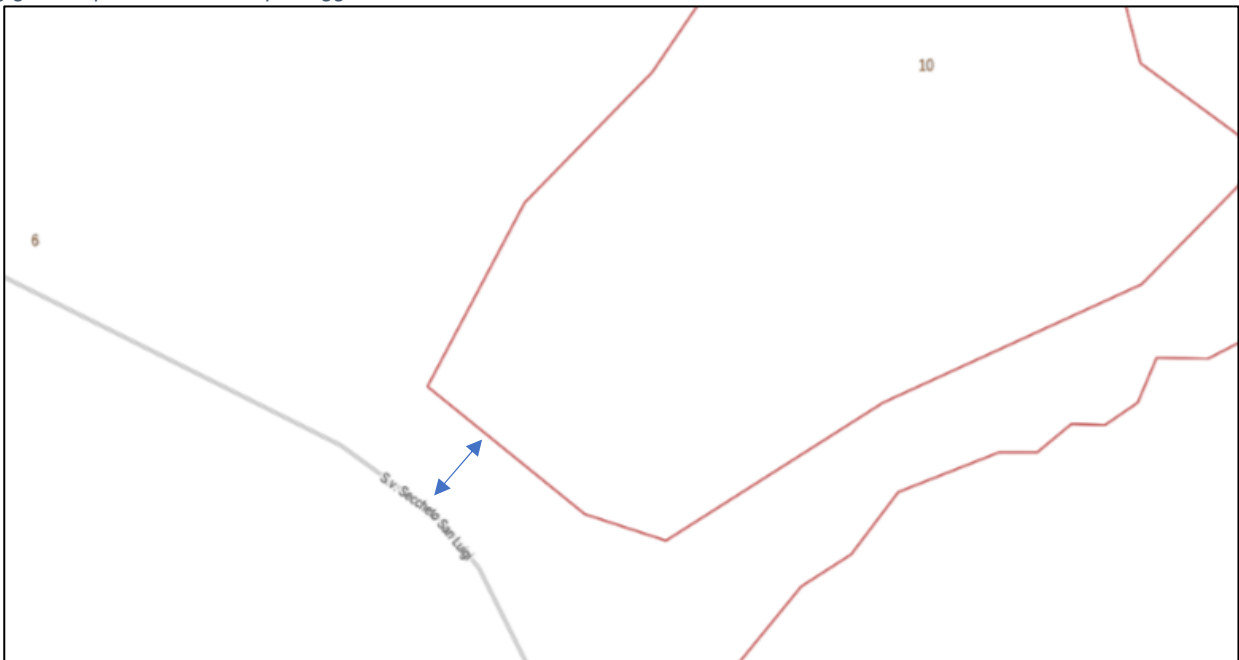


figura 8 - Lotto 2



Il lotto 2, accorpato, interclude la particella 10 del foglio 51, di proprietà del debitore ma non oggetto di pignoramento. Il confine ovest della particella 10 si trova a pochi metri dalla S.V. Seccheto S. Luigi; pertanto, la vendita del compendio, indipendentemente dalla suddivisione o meno in lotti, genererà una servitù di passaggio dell'ordine di una decina di metri nella particella 6.

figura 9 - p.lla 10 servitù di passaggio da costituire.



Allo stato attuale il lotto 2 presenta la seguente ripartizione colturale:

tabella 8 - ripartizione colturale lotto 2

<b>Ordinamento</b>	<b>Superficie</b>
Bosco	1.018.733
Tare	29.537
<b>Totale in metri quadri</b>	<b>1.048.270</b>
<b>Totale in ettari</b>	<b>104,83</b>

Nel lotto 2 è presente una tettoia con struttura in pali in legno e copertura in lamiera in parte crollata, da destinarsi a demolizione.

### ➤ LOTTO 3

Il lotto 3 è un fondo boschivo di medie dimensioni, esteso per 33.32.70 ha, caratterizzato da un impianto abbastanza recente di cipresso dell'Arizona, pinete e bosco naturale sia affermato che di recente formazione. Le superfici, nei limiti imposti dalla normativa, sono in buona parte recuperabili per fini agricoli ai sensi dell'art.80 bis del Regolamento forestale regionale.

Il lotto 3 si estende per complessivi 33.32.70 ha, così identificati presso il catasto terreni:

tabella 9 - Lotto 3

<b>Comune</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Superficie</b>
Piancastagnaio	36	100	85.010
Piancastagnaio	36	101	14.290
Piancastagnaio	52	11	5.560
Piancastagnaio	52	13	166.080
Piancastagnaio	52	14	62.330
<b>Superficie totale in metri quadrati:</b>			<b>333.270</b>
<b>Superficie totale in ettari:</b>			<b>33,3270</b>

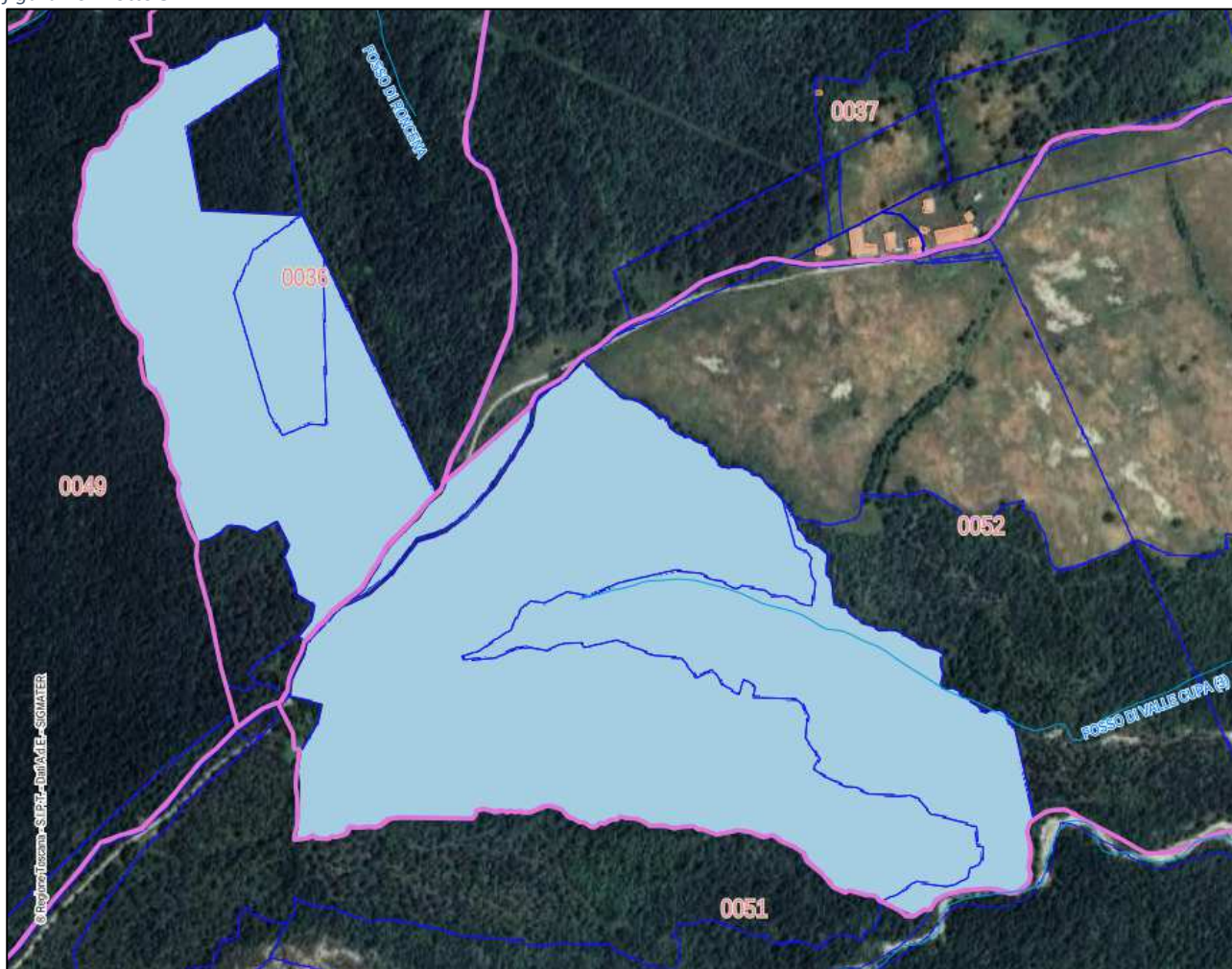
Il fondo è accessibile mediante la strada vicinale di Valle Cupa, che attraversa e suddivide i terreni ed il foglio catastali 36 e 52.

In una linea di compluvio del fondo, tra le particelle 13 e 14 del foglio 52, si origina il Fosso Di Valle Cupa. Il Fosso Buie costituisce il confine naturale del fondo a sud. Nel foglio 36 è presente un ulteriore borro di piccole dimensioni non censito nel reticolo idrografico, che convoglia le acque verso valle.

Di seguito si identificano i confini del lotto 3 su foto satellitare sovrapposta a planimetria catastale:



figura 10 - Lotto 3



Allo stato attuale il lotto 3 presenta la seguente ripartizione culturale:

tabella 10 - Ripartizione culturale lotto 3

Ordinamento	Superficie
Bosco	333.053
Tare	217
<b>Totale in metri quadri</b>	<b>333.270</b>
<b>Totale in ettari</b>	<b>33,33</b>

Nel lotto 3 sono presenti alcune strutture precarie da destinare a demolizione in foglio 36 e in foglio 52. Sono inoltre presenti residui di strutture precarie preesistenti nelle particelle 11, 13, 100 e 101. La maggior parte dei rifiuti ingombranti precedentemente descritti sono stati rinvenuti nel lotto 3.

#### ➤ LOTTO 4.

Il lotto 4 è un fondo boschivo di dimensioni medio-piccole, esteso per 19.16.70 ha, con presenza di bosco misto, accessibile da sud dalla strada vicinale Seccheto San Luigi, da nord dalla strada



vicinale di Valle Cupa e costeggiato ad ovest dalla strada vicinale della Doganella. Il bosco è costituito da impianti misti o in purezza di pino nero e cipresso dell'Arizona, da ampie porzioni di ceduo dominato dalle essenze quercine, nonché da zone miste ceduo/alto fusto. Sono presenti delle superfici boscate di recente formazione e recuperabili a fini produttivi agricoli, nei limiti imposti dalla normativa, dell'art.80 bis del Regolamento Forestale regionale. Nel lotto 4 si origina il Fosso Buie, censito nel reticolo idrografico regionale, che corre in direzione est verso il lotto 2.

Il lotto 4 è così identificato presso il catasto terreni:

tabella 11 - Lotto 4

Comune	Foglio	Particella	Superficie
Piancastagnaio	50	7	3.470
Piancastagnaio	50	8	66.920
Piancastagnaio	50	9	23.400
Piancastagnaio	50	12	730
Piancastagnaio	50	13	42.260
Piancastagnaio	50	14	3.270
Piancastagnaio	50	16	10.130
Piancastagnaio	50	21	43.120
Piancastagnaio	50	26	1.840
<b>Superficie totale in metri quadrati:</b>			<b>195.140</b>
<b>Superficie totale in ettari:</b>			<b>19,5140</b>

In foglio 50, particella 21 è presente un vaso artificiale, oggi parzialmente interrato e coperto dalla vegetazione (vedasi foto).

Il lotto 4 è attraversato da un acquedotto interrato in superficie che interessa le particelle 7, 8, 13 e 21 e da una linea telefonica che corre nella particella 21.

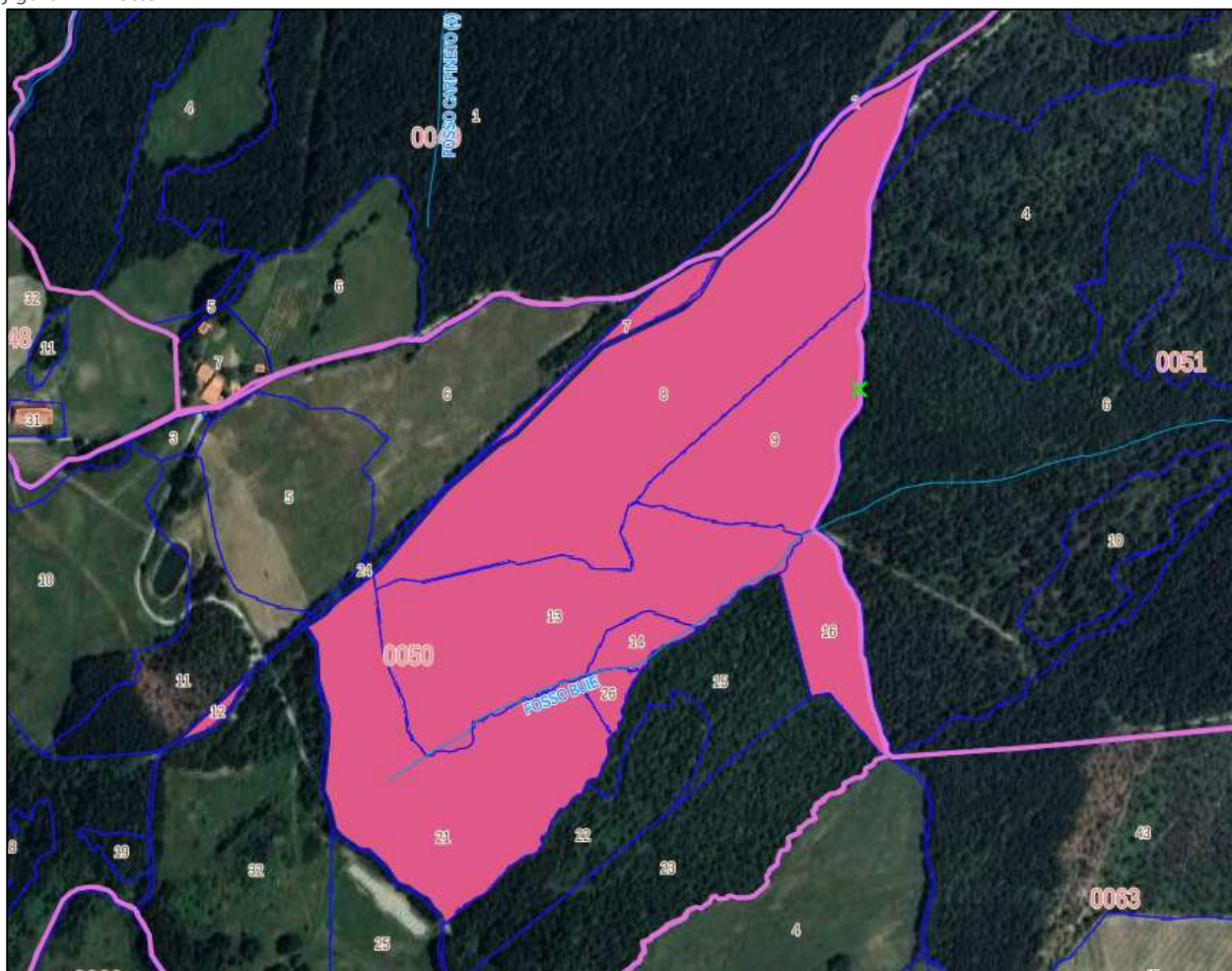
Il lotto 4 è inoltre interessato dal passaggio di una linea telefonica che attraversa da nord a sud l'intera particella 21. In corrispondenza di tale passaggio il bosco non è presente.

La particella 12 è distaccata a circa 70 m in direzione ovest rispetto al resto del lotto e fa parte della riserva regionale *Pigelleto* e della ZSC *Foreste del Siele e Pigelleto di Piancastagnaio*.

Di seguito si identificano i confini del lotto 4 su foto satellitare sovrapposta a planimetria catastale:



figura 11 - Lotto 4



Allo stato attuale il lotto 4 presenta la seguente ripartizione culturale:

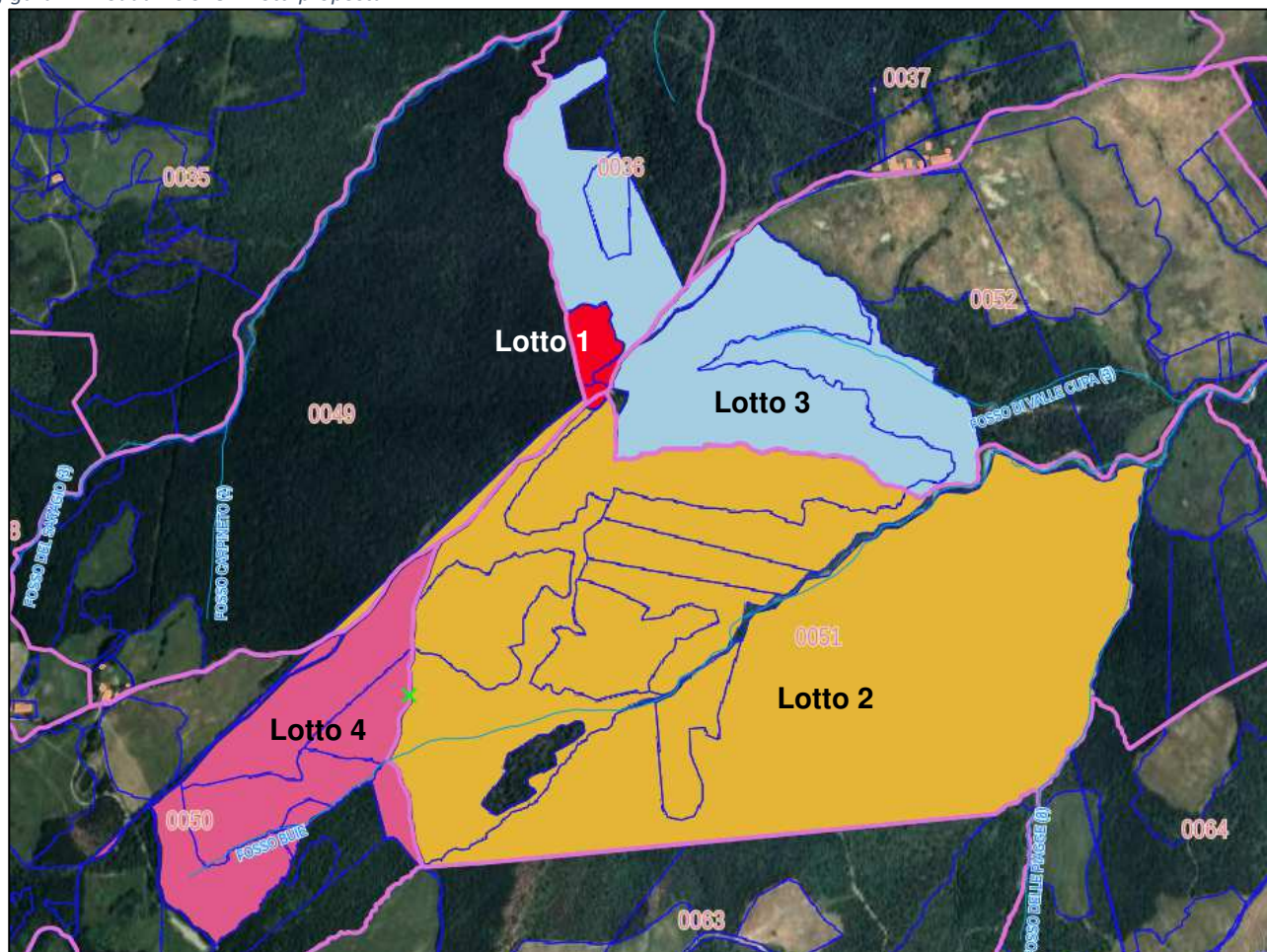
tabella 12 - Ripartizione culturale lotto 4

Tipologia	Superficie
Bosco	194.234
Tare	906
<b>Totale in metri quadri</b>	<b>195.140</b>
<b>Totale in ettari</b>	<b>19,5140</b>

Si riassume quindi la frammentazione in lotti proposta per il compendio oggetto di stima:



figura 12 – Suddivisione in lotti proposta



#### QUESITO 17.

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od



alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

Il compendio è stato stimato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato e, in particolare, tramite il metodo MCA (*Market Comparison Approach*), basato sulla ricerca di compravendite recenti e reali di beni simili.

Si è proceduto ad individuare i valori ordinari di mercato a ettaro e al metro quadrato per poi procedere a stimare, con le dovute specifiche correzioni caso per caso, ciascuno dei quattro lotti proposti al capitolo precedente. La stima ha avuto l'obiettivo di fornire sia il valore di ciascun lotto che il valore cumulato del compendio.

Data la complessità del compendio oggetto di stima, al fine di facilitare la ricerca di mercato, è stata eseguita una stima per elementi costitutivi, suddividendo il fondo nelle seguenti superfici precedentemente perimetrate:

Figura 13 - Ripartizione colturale ai fini della stima dell'intero compendio

<b>Tipologia:</b>	<b>Superficie</b>
Bosco	1.560.031
Tare	32.419
Fabbricato diruto	80
<b>Totale</b>	<b>1.592.530</b>
<b>Totale in ettari</b>	<b>159,2530</b>

La maggior parte della superficie è uniformemente identificabile come bosco ai sensi della normativa forestale vigente. Nello specifico, come meglio esposto in precedenza, è presente un bosco misto, con alcune aree di prevalenza del ceduo (essenze quercine) ed altre di netta prevalenza di conifere (pino, cipresso dell'Arizona). Si precisa che il legno di cipresso dell'Arizona è generalmente considerato più pregiato rispetto a quello di pino, che a sua volta ha un valore tendenzialmente maggiore rispetto al ceduo. Sebbene non sia stato possibile effettuare una stima suddividendo il bosco per tipologia di soprasuolo (scarsità di compravendite), il tecnico ha tenuto presente di questa differenza in fase di valutazione.

La ricerca dei comparabili è stata condotta tramite il programma *Stimatrix City* su ben 23 fogli catastali nel Comune di Piancastagnaio, in un arco temporale di circa 48 mesi. L'indagine è stata poi estesa alle agenzie immobiliari del territorio che si occupano della vendita di lotti agricoli e boschivi.



Il mercato dei fondi rustici nel comune di Piancastagnaio si è dimostrato scarsamente attivo e con prezzi reali verificati mediamente inferiori rispetto ai valori medi regionali e della provincia di Siena. La ricerca ha portato ad acquisire le seguenti cinque compravendite:

tabella 13 - compravendite acquisite

ATTO	DATA	NOTAIO
16692	06/04/2023	Abbate Filippo
23363	28/08/2023	Pagano Massimo
45668	27/06/2024	Cudia Ernesto
37592	01/08/2024	Sannino Domenico Maria
38151	21/01/2025	Sannino Domenico Maria

Gli atti 16692/2023 e 37592/2024 sono stati scartati ai fini della stima perché riportavano prezzi di compravendita inquinati da beni diversi rispetto a quelli oggetto di stima<sup>1</sup>.

I comparabili individuati ai fini della stima sono stati i seguenti:

tabella 14 - Comparabili

ATTO	DATA	NOTAIO	SUPERFICIE (HA)	PREZZO	PREZZO/HA
23363	28/08/2023	Pagano Massimo	3,9020	€ 3.000,00	€ 768,84
37592	01/08/2024	Sannino Domenico Maria	3,4360	€ 11.000,00	€ 3.201,40
38151	21/01/2025	Sannino Domenico Maria	2,5055	€ 15.500,00	€ 6.186,39

I comparabili hanno un'estensione nettamente inferiore rispetto al compendio oggetto di stima ma sono simili per la presenza di porzioni di bosco d'alto fusto e ceduo e per la presenza di aree naturalizzate in seguito all'abbandono delle pratiche agricole.

Il valore medio ponderato è stato determinato eseguendo una stima mono-parametrica basata sulla superficie, applicando la seguente formula:

<sup>1</sup> 16692/2023 comprende terreni di diversa qualità e solo in piccola parte ubicati a Piancastagnaio. 37592/2024 riguarda l'acquisto di un fondo con terreni agricoli in buona parte a seminativo intensamente coltivato e in minor misura boschi.



$$Vm = \left( \frac{\Sigma \text{prezzi}}{\Sigma \text{superfici}} \right)$$

Il valore medio ponderato è pari ad Euro 2.996,90 per ettaro di superficie boscata.

La stima mono-parametrica applicata consente di “pesare” maggiormente i comparabili dalla superficie maggiore e, in questo caso, con caratteristiche più simili al compendio oggetto di stima.

Vista la scarsa rilevanza statistica dei tre comparabili individuati e l’ampia forbice di prezzo riscontrata, probabilmente dovuta alla prossimità o lontananza del prossimo taglio selvicolturale rispetto alla data di compravendita, il metodo MCA non è stato applicato in purezza determinando il valore medio di stima solo attraverso l’elaborazione dei dati delle compravendite, ma ci si è rivolti anche ad agenzie immobiliari specializzate. Le agenzie interrogate hanno confermato un prezzo medio per i boschi misti pari a circa 3.000 €/ha, perfettamente in linea con il valore calcolato.

I boschi sono stati quindi stimati assumendo un valore ordinario di stima pari ad Euro 3.000,00 per ettaro. Il bosco presente nel lotto 2, per la maggior estensione del ceduo, peraltro stentato, è stato stimato per decisione del tecnico al valore di Euro 2.900,00 per ettaro.

La buona disponibilità idrica dei terreni è propria anche dei comparabili individuati ed è già stata considerata nel valore di stima.

A titolo informativo, si riporta che i Valori Agricoli Medi del 2021 (ultimo anno disponibile per la provincia di Siena) pubblicati dall’Agenzia Delle Entrate, riportano i seguenti valori per la Regione Agraria n°1, di cui fa parte il comune di Piancastagnaio: bosco misto 2.443 €/ha; alto fusto 5.864 €/ha; bosco ceduo 2.192 €/ha; pascolo arborato 1.721 €/ha. Si ritiene che anche i VAM, in relazione alla complessità del soprasuolo arboreo presente nel compendio oggetto di stima, risultino in linea con il valore ottenuto dalla ricerca di mercato effettuata. La scarsità delle compravendite e le caratteristiche del compendio non consentono un’ulteriore frammentazione del bosco per tipologia di soprasuolo. Si fa presente che ciascun lotto creato possiede aree di bosco naturale ceduo affermato o di recente formazione, aree ad alto fusto ed aree miste.

Si è evitato di stimare i boschi recuperabili a fini agricoli secondo il criterio estimativo del *più probabile valore di trasformazione* in quanto, secondo le ricerche di mercato effettuate, i costi di trasformazione sono superiori al valore finale del terreno riportato a seminativo.

Secondo le informazioni reperite presso le agenzie immobiliari consultate, le tare sono solitamente prezzate al valore indicato dai VAM, pari a 450 €/ha. Queste aree, non essendo oggetto di compravendite specifiche, sono state sinteticamente stimate al valore indicato.

Il fabbricato diruto secondo le informazioni reperite presso il Comune di Piancastagnaio può ancora essere recuperato ed adibito, con apposita pratica di rilievo e cambio di destinazione d’uso, a immobile abitativo; pertanto, la stima ha tenuto conto delle potenzialità intrinseche del bene. Anche in questo caso l’utilizzo in purezza del criterio estimativo del *più probabile valore di trasformazione*, che prevede la detrazione al valore finale dei costi di trasformazione, non è applicabile in quanto i



costi di ristrutturazione e affrancamento sono nettamente maggiori rispetto al valore dell'immobile recuperato.

Per stimare il valore finale dell'immobile sono stati considerati i valori OMI forniti dall'Agenzia Delle Entrate per il Comune di Piancastagnaio, che risultano inferiori rispetto alla media regionale e provinciale.

Di seguito si riportano i valori OMI per l'area di riferimento:

Figura 14 - Valori OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	670	940	L	2,2	3,2	L
Autorimesse	Normale	230	335	L	,9	1,1	L
Box	Normale	280	410	L	1	1,2	L
Posti auto coperti	Normale	270	375	L	1	1,2	L
Posti auto scoperti	Normale	185	270	L	,7	,9	L
Ville e Villini	Normale	1200	1550	L	3,6	5,3	L

Anche considerando il valore massimo per i villini, pari a 1.550 €/m<sup>2</sup>, questo risulta significativamente inferiore ai costi di trasformazione, anche limitandosi alle sole spese edili che superano ampiamente i 2.000 €/m<sup>2</sup>. Di conseguenza, il fabbricato diruto è stato valutato attraverso un criterio sintetico, determinando il prezzo medio delle aree edificabili nel Comune sulla base delle informazioni fornite dalle agenzie immobiliari. Da questa analisi è emerso un valore medio di 150 €/m<sup>2</sup>, adottato come valore ordinario di riferimento per la stima.

Gli unici miglioramenti fondiari presenti oltre alle piantagioni artificiali sono costituiti dalle recinzioni che delimitano buona parte del compendio. Tali strutture sono tuttavia in avanzato stato di abbandono e necessitano di intensi interventi di recupero; pertanto, il loro valore è stato stimato pari a Euro 0,00; non potendo offrire, allo stato attuale, la protezione per cui sono state realizzate.

Le detrazioni legate alla demolizione e lo smaltimento delle tettoie illegittime sono state detratte singolarmente a ciascun lotto creato, mediante redazione di computo metrico estimativo, mentre i costi legati allo smaltimento dei rifiuti sono stati stimati richiedendo 2 preventivi come indicato nel quesito a ditte specializzate (in allegato). Prudentemente è stato preso a riferimento il preventivo più



alto, pari a 5.063 € di spese di trasporto e smaltimento (4.150 + IVA 22 %). Queste spese sono state imputate, a discrezione del tecnico, per il 50% al lotto 3, ove sono stati riscontrati la maggior parte dei rifiuti, mentre il restante 50% è stato proporzionalmente suddiviso tra i lotti 1, 2 e 4 sulla base della loro superficie. Si precisa che le ditte che hanno formulato i preventivi, hanno considerato come rifiuti anche le tettoie destinate alla demolizione, questo è, allo stato attuale, formalmente incorretto in quanto trattasi di manufatti; pertanto, nella stesura del computo per la determinazione delle detrazioni, sono stati considerati esclusivamente i costi di demolizione onde evitare di quotare due volte le spese di smaltimento. Infine, per ciascun lotto è stata applicata, come indicato dal Giudice, la riduzione in misura del quindici per cento per l'assenza di garanzia di vizi dei beni venduti. L'assenza di garanzia è dovuta, all'impossibilità di garantire, su di una superficie di oltre 159 ha quasi totalmente boscata e difficilmente accessibile, di aver visionato e censito tutti i rifiuti presenti, nonché a copertura di ulteriori eventuali vizi dovuti alla presenza di servitù non trascritte.

➤ STIMA DEL LOTTO 1.

Il valore ordinario del lotto è stato stimato per elementi costitutivi sulla base dei valori precedentemente indicati, come di seguito riportato:

tabella 15 - valore ordinario del lotto 1

Tipologia	Superficie (mq)	€/ha	€/mq	Valore
Bosco	15.460	€ 3.000,00	€ 0,30	€ 4.638,00
Tare	310	€ 450,00	€ 0,045	€ 13,95
Fabbricato diruto	80	€ 150,00	€ 150,00	€ 12.000,00
<b>Totale</b>	<b>15.850</b>			<b>€ 16.651,95</b>

Sono state quindi applicate delle correzioni al valore ordinario, quali le detrazioni legate alla demolizione di strutture illegittime e allo smaltimento dei rifiuti.

Nel lotto 1, al confine nord della particella 103 del foglio 36, in prossimità del confine con il lotto 3, è presente una piccola tettoia, precedentemente descritta, la cui destinazione ordinaria è la demolizione. Le spese di demolizione sono state stimate secondo computo metrico estimativo, realizzato utilizzando il *Prezzario dei lavori della Toscana – anno 2025 – provincia di Siena*, pubblicato con la Delibera di Giunta regionale n. 1406 del 25 novembre 2024.



tabella 16 - Computo demolizione tettoia lotto 1

<b>COMPUTO DEMOLIZIONE STRUTTURE PRECARIE</b>				
<b>FONTE</b>	<b>OPERA</b>	<b>Quantità</b>	<b>IMPORTI</b>	
		<b>M2</b>	<b>unitario</b>	<b>TOTALE</b>
<b>TOS25_AT.N10.012.021</b>	Tettoia provvisoria di protezione con struttura semplice in tubolari e giunti metallici e copertura in lamiera metallica ondulata opportunamente fissata, ancorata a ponteggi metallici perimetrali esistenti, compreso sollevamenti e cali a terra; misurata per le effettive dimensioni delle falde. <b>Smontaggio</b> tettoia con struttura semplice in travi e tubolari di Alluminio e copertura in teli di PVC bianco 650 gr/mq con altezza fino a 20 o oltre.	10,00	€ 19,15178	€ 191,52

Per quanto riguarda i rifiuti, la quota imputabile al lotto 1 è stata calcolata secondo il costo preventivato da ditta specializzata ed applicando il metodo precedentemente esposto. Come detto, il prezzo preventivato di 5.063 € è stato imputato per il 50% al lotto 3, mentre il restante 50%, pari a 2.531,5 € è stato suddiviso proporzionalmente in base alla superficie tra i lotti 1, 2 e 4. Il lotto 1 costituisce l'1,26% della superficie totale dei tre lotti, pertanto:  $2.531,5 \cdot 0,012587 = 31,86$  €. Al valore corretto così ottenuto, di 16.428,57 €, è stato infine detratto il 15% per l'assenza della garanzia da vizi dei beni venduti.

Di seguito si riassumono schematicamente tutti i calcoli eseguiti ai fini della stima:

tabella 17 - Stima del lotto 1

<b>Tipologia</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>€/ha</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore</b>
Bosco	15.460	€ 3.000,00	€ 0,30	€ 4.638,00
Tare	310	€ 450,00	€ 0,045	€ 13,95
Fabbricato diruto	80	€ 150,00	€ 150,00	€ 12.000,00
<b>Totale</b>	<b>15.850</b>			<b>€ 16.651,95</b>
<b>Correzioni al valore ordinario</b>				
Demolizione strutture precarie				-€ 191,52
Quota smaltimento rifiuti				-€ 31,86
<b>Valore di stima</b>				<b>€ 16.428,57</b>
Assenza della garanzia per vizi (-15%)				-€ 2.464,29
<b>Valore finale</b>				<b>€ 13.964,28</b>

Il lotto 1 è stato quindi complessivamente stimato al valore arrotondato di **Euro 14.000,00 (QUATTORDICIMILA/00)**, approssimando il valore di stima al millesimo superiore come indicato dal Giudice.



➤ STIMA DEL LOTTO 2.

Il valore ordinario del lotto è stato stimato per elementi costitutivi sulla base dei valori precedentemente indicati, come di seguito riportato:

tabella 18 - Valore ordinario lotto 2

Tipologia	Superficie (mq)	€/ha	€/mq	Valore
Bosco	1.018.733	€ 2.900,00	€ 0,29	€ 295.432,57
Tare	29.537	€ 450,00	€ 0,045	€ 1.329,17
<b>Totale</b>	<b>1.048.270</b>			<b>€ 296.761,74</b>

Il bosco è stato stimato a un valore inferiore rispetto agli altri lotti per la presenza di vaste aree di boschi di roverella piuttosto stentati nell'accrescimento.

Nel lotto 2 è presente una tettoia leggera in stato precario da destinare alla demolizione e che costituisce, di conseguenza, una detrazione al valore ordinario. Le spese di demolizione sono state stimate secondo computo metrico estimativo, realizzato utilizzando il *Prezzario dei lavori della Toscana – anno 2025 – provincia di Siena*, pubblicato con la Delibera di Giunta regionale n. 1406 del 25 novembre 2024.

tabella 19 - Computo lotto 2

COMPUTO DEMOLIZIONE TETTOIA				
FONTE	OPERA	Quantità	IMPORTI	
		M2	unitario	TOTALE
TOS25_AT.N10.012.021	Tettoia provvisoria di protezione con struttura semplice in tubolari e giunti metallici e copertura in lamiera metallica ondulata opportunamente fissata, ancorata a ponteggi metallici perimetrali esistenti, compreso sollevamenti e cali a terra; misurata per le effettive dimensioni delle falde. <b>Smontaggio</b> tettoia con struttura semplice in travi e tubolari di Alluminio e copertura in teli di PVC bianco 650 gr/mq con altezza fino a 20 o oltre.	60,00	€ 19,1518	<b>€ 1.149,1068</b>

Per quanto concerne le spese di smaltimento dei rifiuti, la quota imputabile al lotto 2, è stata calcolata secondo il costo preventivato da ditta specializzata ed applicando il metodo precedentemente esposto. Come detto il prezzo preventivato di 5.063 € è stato imputato per il 50% al lotto 3, mentre il restante 50%, pari a 2.531,5 € è stato suddiviso proporzionalmente in base alla superficie tra i lotti 1, 2 e 4. Il lotto 2 costituisce l'83,24% della superficie, pertanto:  $2.531,5 \cdot 0,832449 = 2.107,35$  €.

Al valore corretto di 293.505,28 € (valore ordinario – detrazioni) è stato infine detratto il 15% per l'assenza della garanzia da vizi dei beni venduti.

Di seguito si riassumono schematicamente tutti i calcoli eseguiti ai fini della stima:



tabella 20 - Stima del lotto 2

Tipologia	Superficie (mq)	€/ha	€/mq	Valore
Bosco	1.018.733	€ 2.900,00	€ 0,29	€ 295.432,57
Tare	29.537	€ 450,00	€ 0,045	€ 1.329,17
<b>Totale</b>	<b>1.048.270</b>			<b>€ 296.761,74</b>
Correzioni al valore ordinario				
Demolizione strutture precarie				-€ 1.149,11
Quota smaltimento rifiuti				-€ 2.107,35
<b>Valore di stima</b>				<b>€ 293.505,28</b>
Assenza della garanzia per vizi (-15%)				-€ 44.025,79
<b>Valore finale</b>				<b>€ 249.479,49</b>

Il lotto 2 è stato quindi complessivamente stimato al valore arrotondato di **Euro 250.000,00 (DUECENTOCINQUANTAMILA//00)**, approssimando il valore di stima al millesimo superiore come indicato dal Giudice.

### ➤ STIMA DEL LOTTO 3

Il valore ordinario del lotto è stato stimato per elementi costitutivi sulla base dei valori precedentemente indicati, come di seguito riportato:

tabella 21 - Stima ordinaria lotto 3

Tipologia	Superficie (mq)	€/ha	€/mq	Valore
Bosco	333.053	€ 3.000,00	€ 0,30	€ 99.915,90
Tare	217	€ 450,00	€ 0,045	€ 9,77
<b>Totale</b>	<b>333.270</b>			<b>€ 99.925,67</b>

Nel lotto 3 sono presenti alcune strutture precarie da destinare alla demolizione quali, un capannino in legno chiuso su quattro lati, una tettoia aperta in legno e carta catramata, una tettoia in legno più grande e parzialmente interrata. Nel lotto 3 sono stati riscontrati la maggior parte dei rifiuti ingombranti censiti. Le strutture precarie esistenti sono da destinarsi alla demolizione e costituiscono detrazioni al valore ordinario.

Le spese di demolizione sono state stimate secondo computo metrico estimativo, realizzato utilizzando il *Prezzario dei lavori della Toscana – anno 2025 – provincia di Siena*, pubblicato con la Delibera di Giunta regionale n. 1406 del 25 novembre 2024.



Tabella 22 - Computo lotto 3

<b>COMPUTO DEMOLIZIONE STRUTTURE PRECARE</b>				
<b>FONTE</b>	<b>OPERA</b>	<b>Quantità</b>	<b>IMPORTI</b>	
		<b>M2</b>	<b>unitario</b>	<b>TOTALE</b>
<b>TOS25_AT.N10.012.021</b>	Tettoia provvisoria di protezione con struttura semplice in tubolari e giunti metallici e copertura in lamiera metallica ondulata opportunamente fissata, ancorata a ponteggi metallici perimetrali esistenti, compreso sollevamenti e cali a terra; misurata per le effettive dimensioni delle falde. <b>Smontaggio</b> tettoia con struttura semplice in travi e tubolari di Alluminio e copertura in teli di PVC bianco 650 gr/mq con altezza fino a 20 o oltre.	5,00	€ 19,1518	€ 95,7589
<b>TOS25_AT.N10.012.021</b>	Tettoia provvisoria di protezione con struttura semplice in tubolari e giunti metallici e copertura in lamiera metallica ondulata opportunamente fissata, ancorata a ponteggi metallici perimetrali esistenti, compreso sollevamenti e cali a terra; misurata per le effettive dimensioni delle falde. <b>Smontaggio</b> tettoia con struttura semplice in travi e tubolari di Alluminio e copertura in teli di PVC bianco 650 gr/mq con altezza fino a 20 o oltre.	5,00	€ 19,1518	€ 95,7589
<b>TOS25_AT.N10.012.021</b>	Tettoia provvisoria di protezione con struttura semplice in tubolari e giunti metallici e copertura in lamiera metallica ondulata opportunamente fissata, ancorata a ponteggi metallici perimetrali esistenti, compreso sollevamenti e cali a terra; misurata per le effettive dimensioni delle falde. <b>Smontaggio</b> tettoia con struttura semplice in travi e tubolari di Alluminio e copertura in teli di PVC bianco 650 gr/mq con altezza fino a 20 o oltre.	40,00	€ 19,1518	€ 766,0712
<b>TOTALE</b>				<b>€ 957,5890</b>

Per quanto concerne le spese di smaltimento dei rifiuti, la quota imputabile al lotto 3, è stata calcolata secondo il costo preventivato da ditta specializzata ed applicando il metodo precedentemente esposto. Come detto il prezzo preventivato di 5.063 € è stato imputato per il 50% al lotto 3, comprendendo i terreni in cui si sono riscontrati la maggior parte dei rifiuti. La quota per lo smaltimento applicata al lotto 3 è quindi pari ad Euro 2.531,50.

Al valore corretto di 96.436,58 € (valore ordinario – detrazioni) è stato infine detratto il 15% per l'assenza della garanzia da vizi dei beni venduti.

Di seguito si riassumono schematicamente tutti i calcoli eseguiti ai fini della stima:



tabella 23 - Stima lotto 3

Tipologia	Superficie (mq)	€/ha	€/mq	Valore
Bosco	333.053	€ 3.000,00	€ 0,30	€ 99.915,90
Tare	217	€ 450,00	€ 0,045	€ 9,77
<b>Totale</b>	<b>333.270</b>			<b>€ 99.925,67</b>
<b>Correzioni al valore ordinario</b>				
Demolizione strutture precarie				-€ 957,59
Quota smaltimento rifiuti				-€ 2.531,50
<b>Valore di stima</b>				<b>€ 96.436,58</b>
Assenza della garanzia per vizi (-15%)				-€ 14.465,49
<b>Valore finale</b>				<b>€ 81.971,09</b>

Il lotto 3 è stato quindi complessivamente stimato al valore arrotondato di **Euro 82.000,00 (OTTANTADUEMILA//00)**, approssimando il valore di stima al millesimo superiore come indicato dal Giudice.

➤ LOTTO 4

Il valore ordinario del lotto è stato stimato per elementi costitutivi sulla base dei valori precedentemente indicati, come di seguito riportato:

tabella 24 - Valore ordinario lotto 4

Tipologia	Superficie (mq)	€/ha	€/mq	Valore
Bosco	192.785	€ 3.000,00	€ 0,30	€ 57.835,50
Tare	2.355	€ 450,00	€ 0,045	€ 105,98
<b>Totale</b>	<b>195.140</b>			<b>€ 57.941,48</b>

Sono state quindi applicate delle correzioni al valore ordinario, quali il conteggio delle spese legate allo smaltimento dei rifiuti. La quota imputabile al lotto 4 è stata calcolata secondo il costo preventivato da ditta specializzata ed applicando il metodo precedentemente esposto. Come detto il prezzo preventivato di 5.063 € è stato imputato per il 50% al lotto 3, mentre il restante 50%, pari a 2.531,5 € è stato suddiviso proporzionalmente in base alla superficie tra i lotti 1, 2 e 4. Il lotto 4 costituisce l'15,50 % della superficie, pertanto:  $2.531,5 \times 0,154964 = 392,29$  €.

Al valore corretto di 57.549,18 € (valore ordinario – detrazioni) è stato infine detratto il 15% per l'assenza della garanzia da vizi dei beni venduti.

Di seguito si riassumono schematicamente tutti i calcoli eseguiti ai fini della stima:



tabella 25 - Stoma lotto 4

Tipologia	Superficie (mq)	€/ha	€/mq	Valore
Bosco	192.785	€ 3.000,00	€ 0,30	€ 57.835,50
Tare	2.355	€ 450,00	€ 0,045	€ 105,98
<b>Totale</b>	<b>195.140</b>			<b>€ 57.941,48</b>
<b>Correzioni al valore ordinario</b>				
Quota smaltimento rifiuti				-€ 392,29
<b>Valore di stima</b>				<b>€ 57.549,18</b>
Assenza della garanzia per vizi (-15%)				-€ 8.632,38
<b>Valore finale</b>				<b>€ 48.916,81</b>

Il lotto 3 è stato quindi complessivamente stimato al valore arrotondato di **Euro 49.000,00 (QUARANTANOVEMILA//00)**, approssimando il valore di stima al millesimo superiore come indicato dal Giudice.

Il compendio oggetto di pignoramento, frammentato in lotti, è stato complessivamente stimato come segue:

tabella 26 - Complessivo di stima

LOTTI:	SUPERFICIE (ha)	VALORE (€)	€/ha	€/mq
Lotto 1	1,5850	€ 14.000	€ 8.833	€ 0,8833
Lotto 2	104,8270	€ 250.000	€ 2.385	€ 0,2385
Lotto 3	33,3270	€ 82.000	€ 2.460	€ 0,2460
Lotto 4	19,5140	€ 49.000	€ 2.511	€ 0,2511
<b>TOTALE</b>	<b>159,2530</b>	<b>€ 395.000</b>	<b>€ 2.480</b>	<b>€ 0,2480</b>

L'intero compendio è stato quindi complessivamente stimato al valore di **Euro 395.000,00 (TRECENTONOVANTACINQUEMILA/00)**.

#### QUESITO 18.

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente; se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;



RISPOSTA 18.

Il complesso immobiliare non risulta pignorato soltanto pro quota.

QUESITO 19.

*19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*

RISPOSTA 19.

Il pignoramento non riguarda la sola nuda proprietà o il solo usufrutto.

QUESITO 20.

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

RISPOSTA 20.

Non sussistono immobili abusivi e non sanabili ma esclusivamente delle strutture precarie removibili (tettoie) da destinare alla demolizione. Per la consultazione del valore del terreno al netto e al lordo delle detrazioni legate alla demolizione delle suddette strutture precarie, si rimanda alla risposta 17.

QUESITO 21.

*21) la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita*

RISPOSTA 21 – descrizione finale.

LOTTO 1 – DESCRIZIONE FINALE

Complesso immobiliare stimato al valore di **Euro 14.000 (QUATTORDICIMILA/00)**, dotato di fabbricato diruto potenzialmente recuperabile a fini abitativi e terreno boschivo, ubicato in località Podere Il Seccheto, nel comune di Piancastagnaio (SI).

Il lotto si estende per complessivi **1.58.50 ettari** ed è accessibile tramite la strada vicinale di Valle Cupa.



Il bosco è di tipo misto, con prevalenza di conifere, ed è in buona parte (oltre 1 ha) trasformabile, per fini produttivi agricoli o pastorali, ai sensi della L.R. 39/2000 articolo 42, comma 1 bis, lettera b) e D.P.G.R. 53/R del 5/5/2015 art. 80 bis, secondo le modalità ed i limiti imposti dalla normativa.

Sui terreni sono presenti una struttura precaria leggera da destinare alla demolizione ed un invaso artificiale di raccolta delle acque.

Il lotto è così identificato presso il catasto terreni:

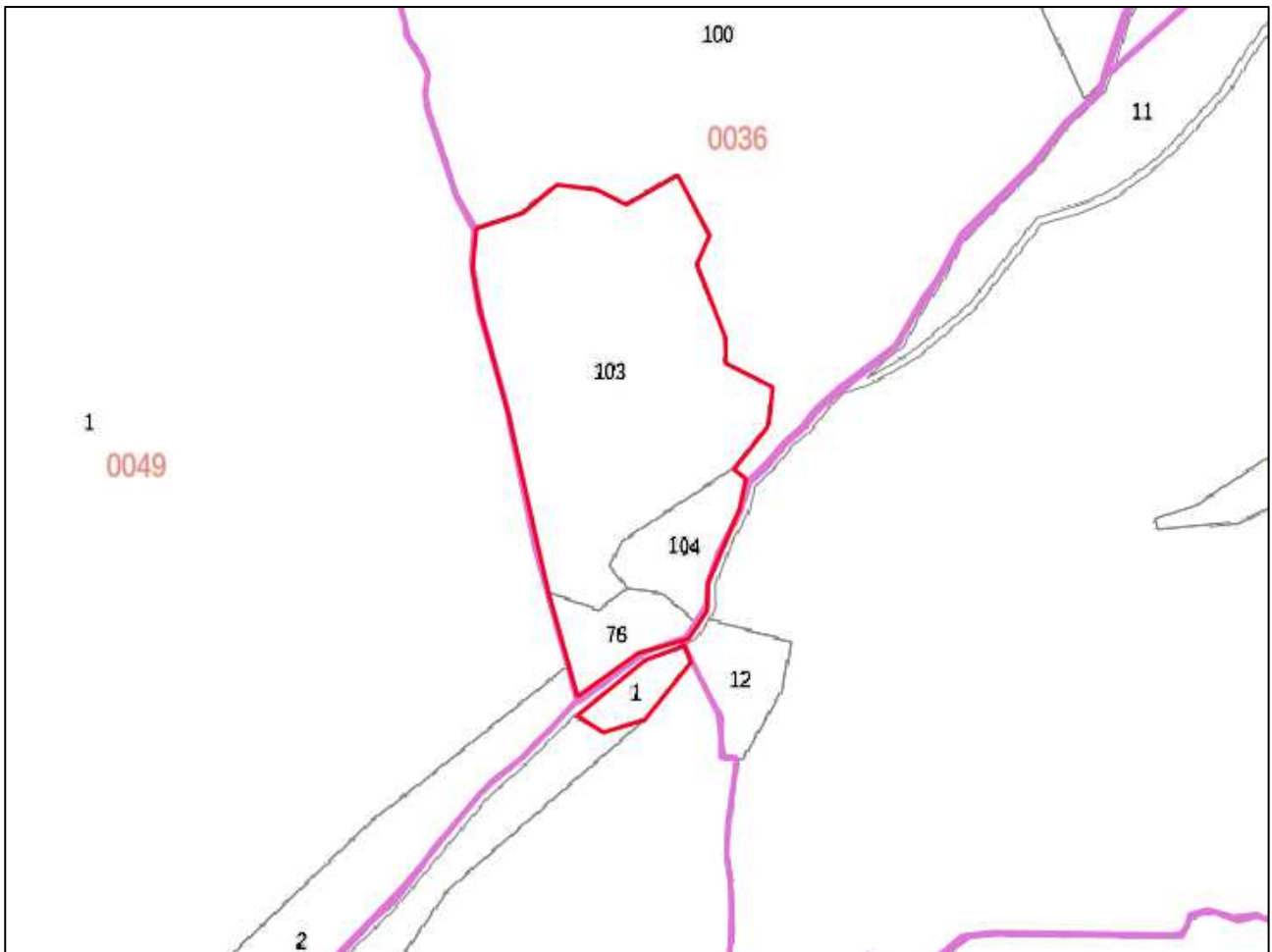
Comune	Foglio	Particella	Superficie	Qualità
Piancastagnaio	51	1	600	PASCOLO ARB.
Piancastagnaio	51	1	80	FABB. DIRUTO
Piancastagnaio	36	76	1.350	PASCOLO ARB.
Piancastagnaio	36	103	12.180	SEMINATIVO
Piancastagnaio	36	104	1.640	PASCOLO ARB.

La qualità colturale del fondo è stata perimetrata, nell'ambito della perizia di pignoramento, come segue:

Ordinamento	Superficie
Bosco	15.460
Tare	310
Fabbricato diruto	80
<b>Totale</b>	<b>15.850</b>
<b>Totale in ettari</b>	<b>1,5850</b>

I confini del lotto sono così identificati su planimetria catastale:





## LOTTO 2 – DESCRIZIONE FINALE

Lotto boschivo esteso per **104.82.70 ettari** riuniti in un unico corpo ubicato nei pressi di località P. Il Seccheto, nel comune di Piancastagnaio (SI), stimato al valore di **Euro 250.000 (DUECENTOCINQUANTAMILA//00)**.

Il lotto è accessibile da nord tramite la strada vicinale di Valle Cupa e da sud tramite la strada vicinale di Seccheto San Luigi.

Il bosco è prevalentemente ceduo naturale con dominanza di essenze quercine

Sono presenti porzioni di bosco ad alto fusto (pinete) e misto, m bosco naturale con prevalenza di essenze quercine. Sono inoltre presenti boschi identificabili come paesaggi agrari o pastorali storici (coltivati nel 1954) e attualmente trasformabili, per fini produttivi, ai sensi della L.R. 39/2000 articolo 42, comma 1 bis, lettera b) e D.P.G.R. 53/R del 5/5/2015 art. 80 bis, secondo le modalità ed i limiti imposti dalla normativa. Sono infine presenti porzioni di terreno franose e non utilizzabili per fini agricoli o forestali, quotate come tare ai fini della stima e della vendita.

Il fondo è attraversato da ovest a est dal Fosso Buie e confina a sud con il Fosso Delle Piagge.



Nel lotto sono presenti alcuni invasi artificiali per la raccolta delle acque e una tettoia precaria, in materiale leggero, da destinare a demolizione.

Il lotto è così identificato presso il catasto terreni:

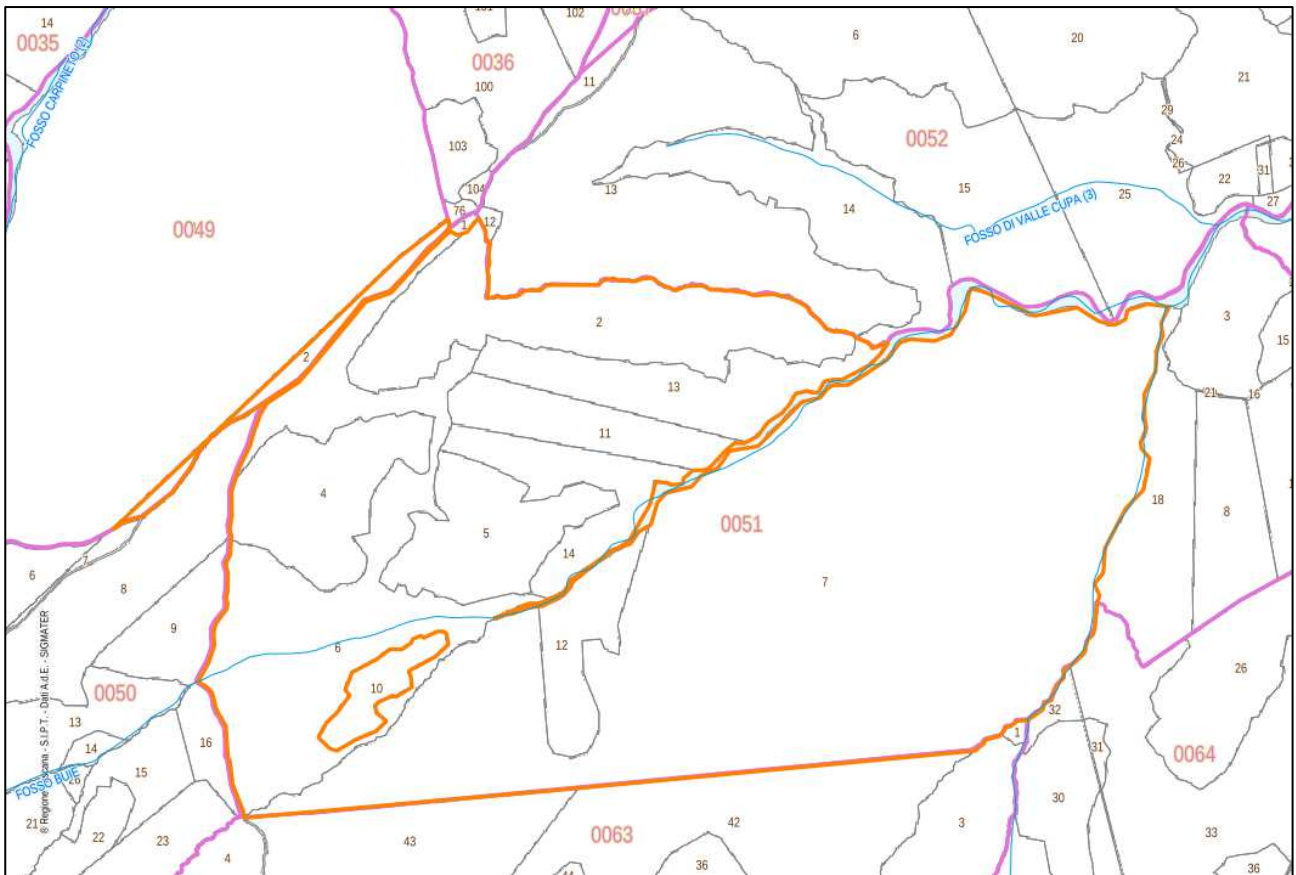
<b>Comune</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Superficie</b>	<b>Qualità</b>
Piancastagnaio	49	2	13.490	PASCOLO ARB.
Piancastagnaio	51	2	93.180	SEMINATIVO
Piancastagnaio	51	4	53.760	SEMINATIVO
Piancastagnaio	51	5	48.190	PASCOLO ARB.
Piancastagnaio	51	6	1.400	PASCOLO ARB.
Piancastagnaio	51	6	142.080	PASC. CESPUG.
Piancastagnaio	51	7	551.250	PASCOLO ARB.
Piancastagnaio	51	11	32.440	PASCOLO ARB.
Piancastagnaio	51	12	29.100	PASCOLO ARB.
Piancastagnaio	51	13	48.780	PASCOLO ARB.
Piancastagnaio	51	14	34.600	PASCOLO ARB.

La qualità colturale del fondo è stata perimetrata, nell'ambito della perizia di pignoramento, come segue:

<b>Ordinamento</b>	<b>Superficie</b>
Bosco	1.018.733
Tare	29.537
<b>Totale in metri quadri</b>	<b>1.048.270</b>
<b>Totale in ettari</b>	<b>104,83</b>

I confini del lotto sono così identificati su planimetria catastale:





### LOTTO 3 – DESCRIZIONE FINALE

Lotto boschivo esteso per **33.32.70 ha** ubicato nei pressi di località P. Il Seccheto, nel comune di Piancastagnaio (SI), stimato al valore di **Euro 82.000 (OTTANTADUEMILA/00)**. Il lotto è attraversato e suddiviso dalla strada vicinale Di Valle Cupa, che costituisce la via d'accesso ai terreni.

A sud della strada i boschi sono caratterizzati da impianti artificiali di conifere (Cipresso dell'Arizona, pini), mentre a nord della strada prevalgono i boschi naturali di essenze quercine. Sono presenti boschi identificabili come paesaggi agrari o pastorali storici (coltivati nel 1954) e attualmente trasformabili, per fini produttivi, ai sensi della L.R. 39/2000 articolo 42, comma 1 bis, lettera b) e D.P.G.R. 53/R del 5/5/2015 art. 80 bis, secondo le modalità ed i limiti imposti dalla normativa.

Il fondo è attraversato dal Fosso Di Valle Cupa e confina a sud con il Fosso Buie.

Nel lotto è presente sono presenti alcune strutture precarie leggere da destinare alla demolizione.

Il lotto è così identificato presso il catasto terreni:

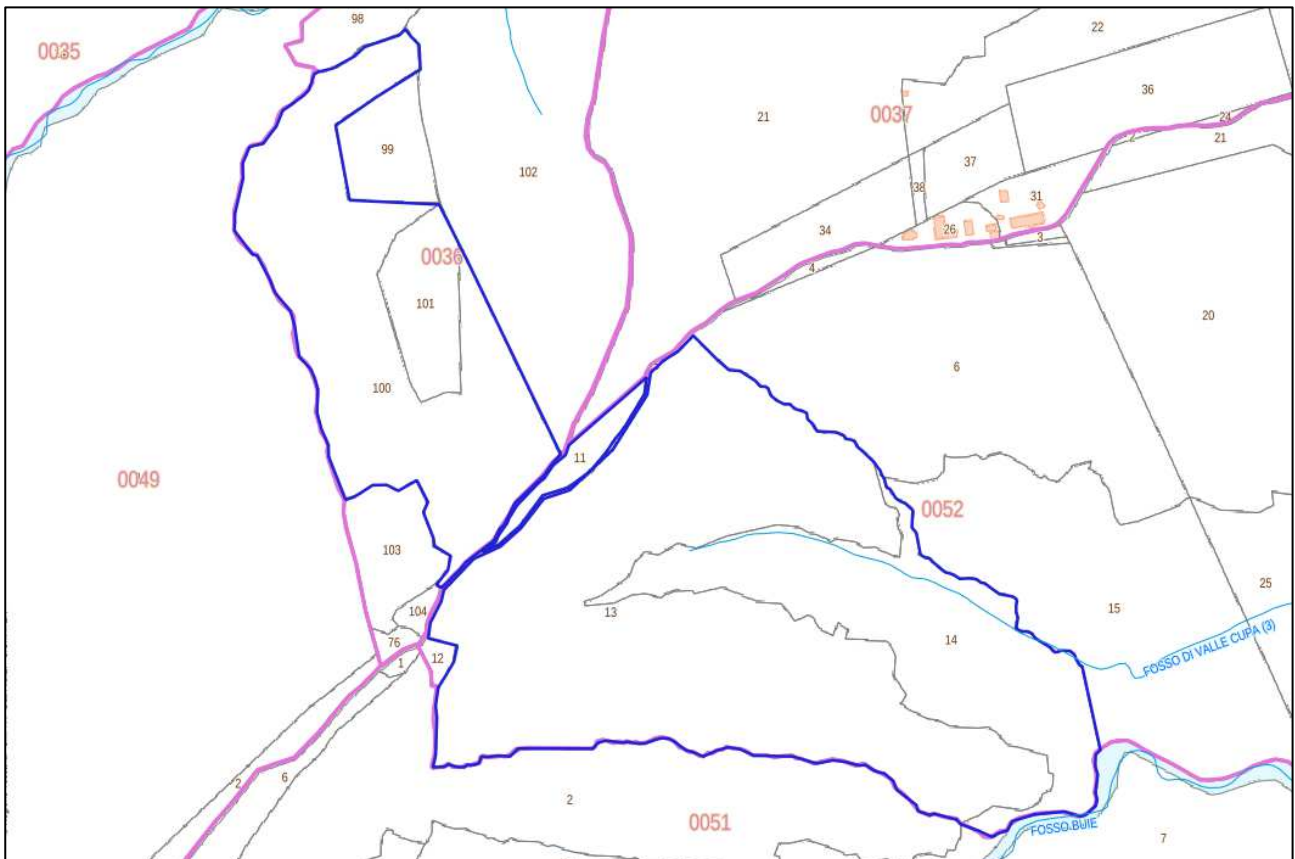


Comune	Foglio	Particella	Superficie	Qualità
Piancastagnaio	36	100	85.010	PASCOLO ARB.
Piancastagnaio	36	101	14.290	PASCOLO ARB.
Piancastagnaio	52	11	5.560	PASCOLO ARB.
Piancastagnaio	52	13	166.080	SEMINATIVO
Piancastagnaio	52	14	62.330	PASCOLO ARB.

La qualità colturale del fondo è stata perimetrata, nell'ambito della perizia di pignoramento, come segue:

Ordinamento	Superficie
Bosco	333.053
Tare	217
<b>Totale in metri quadri</b>	<b>333.270</b>
<b>Totale in ettari</b>	<b>33,33</b>

I confini del lotto sono così identificati su planimetria catastale:



#### LOTTO 4 – DESCRIZIONE FINALE

Lotto boschivo esteso per **19.51.40 ha** ubicato tra i toponimi P. San Filippo e P. Il Seccheto, nel comune di Piancastagnaio (SI), stimato al valore di **Euro 49.000 (QUARANTANOVEMILA/00)**.



Il fondo è accessibile dalla strada vicinale Di Valle Cupa a nord e dalla strada vicinale Della Doganella a ovest.

Nel bosco sono presenti porzioni ad alto fusto con pinete e cipresseti (cipresso dell'Arizona), ampie zone bosco ceduo di roverella, ed altre di bosco misto. Sono inoltre presenti boschi identificabili come paesaggi agrari o pastorali storici (coltivati nel 1954) e attualmente trasformabili, per fini produttivi, ai sensi della L.R. 39/2000 articolo 42, comma 1 bis, lettera b) e D.P.G.R. 53/R del 5/5/2015 art. 80 bis, secondo le modalità ed i limiti imposti dalla normativa.

Il lotto è attraversato dal Fosso Buie ed è presente un vaso artificiale parzialmente interrato/coperto dalla vegetazione (vedi foto). Sono infine presenti servitù pubbliche costituite da: linea telefonica e acquedotto interrato in superficie.

Il lotto è così identificato presso il catasto terreni:

Comune	Foglio	Particella	Superficie	Qualità
Piancastagnaio	50	7	3.470	PASC. CESPUG.
Piancastagnaio	50	8	66.920	PASC. CESPUG.
Piancastagnaio	50	9	23.400	PASCOLO ARB.
Piancastagnaio	50	12	730	PASCOLO ARB.
Piancastagnaio	50	13	42.260	SEMINATIVO
Piancastagnaio	50	14	3.270	PASCOLO ARB.
Piancastagnaio	50	16	10.130	PASCOLO ARB.
Piancastagnaio	50	21	43.120	SEMINATIVO
Piancastagnaio	50	26	1.840	PASCOLO ARB.

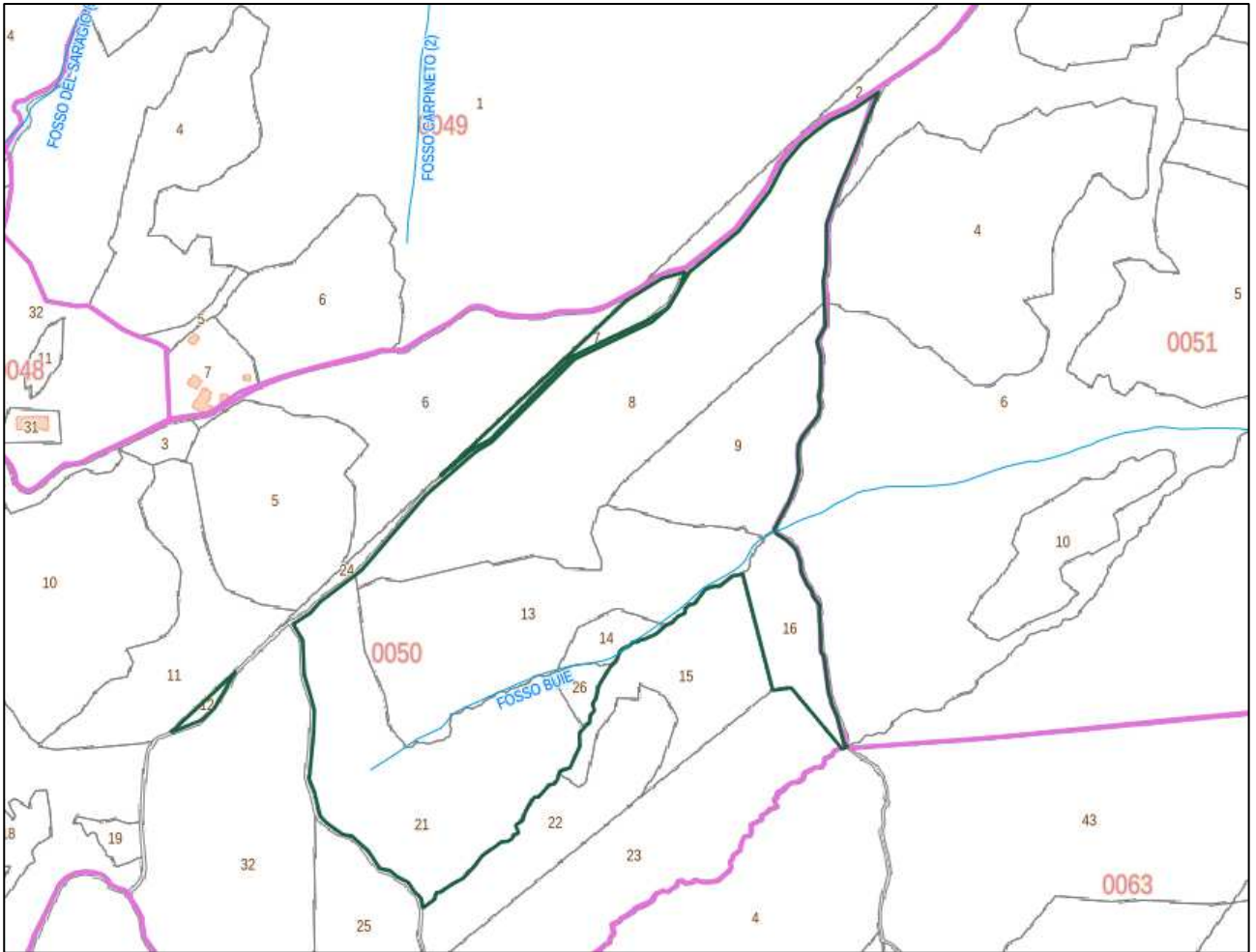
La particella 12 è distaccata a circa 70 m in direzione ovest rispetto al resto del lotto e fa parte della riserva regionale *Pigelleto* e della ZSC *Foreste del Siele e Pigelleto di Piancastagnaio*.

La qualità colturale del fondo è stata perimetrata, nell'ambito della perizia di pignoramento, come segue:

Ordinamento	Superficie
Bosco	192.785
Tare	2.355
<b>Totale in metri quadri</b>	<b>195.140</b>
<b>Totale in ettari</b>	<b>19,5140</b>

I confini del lotto sono così identificati su planimetria catastale:





Poggibonsi, 20/03/2025.

