

**TRIBUNALE DI SIENA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 52/2021**

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

*RELAZIONE DI STIMA*

Il sottoscritto Daniele Piccini Dottore Agronomo, iscritto presso l'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Siena al n.175, con studio [REDACTED] e [REDACTED], email [REDACTED], a seguito del mandato conferitomi dalla S.V.I., in ottemperanza all'art.569 c.p.c., con la presente redige quanto segue rispondendo ai quesiti di seguito elencati.

**1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.**

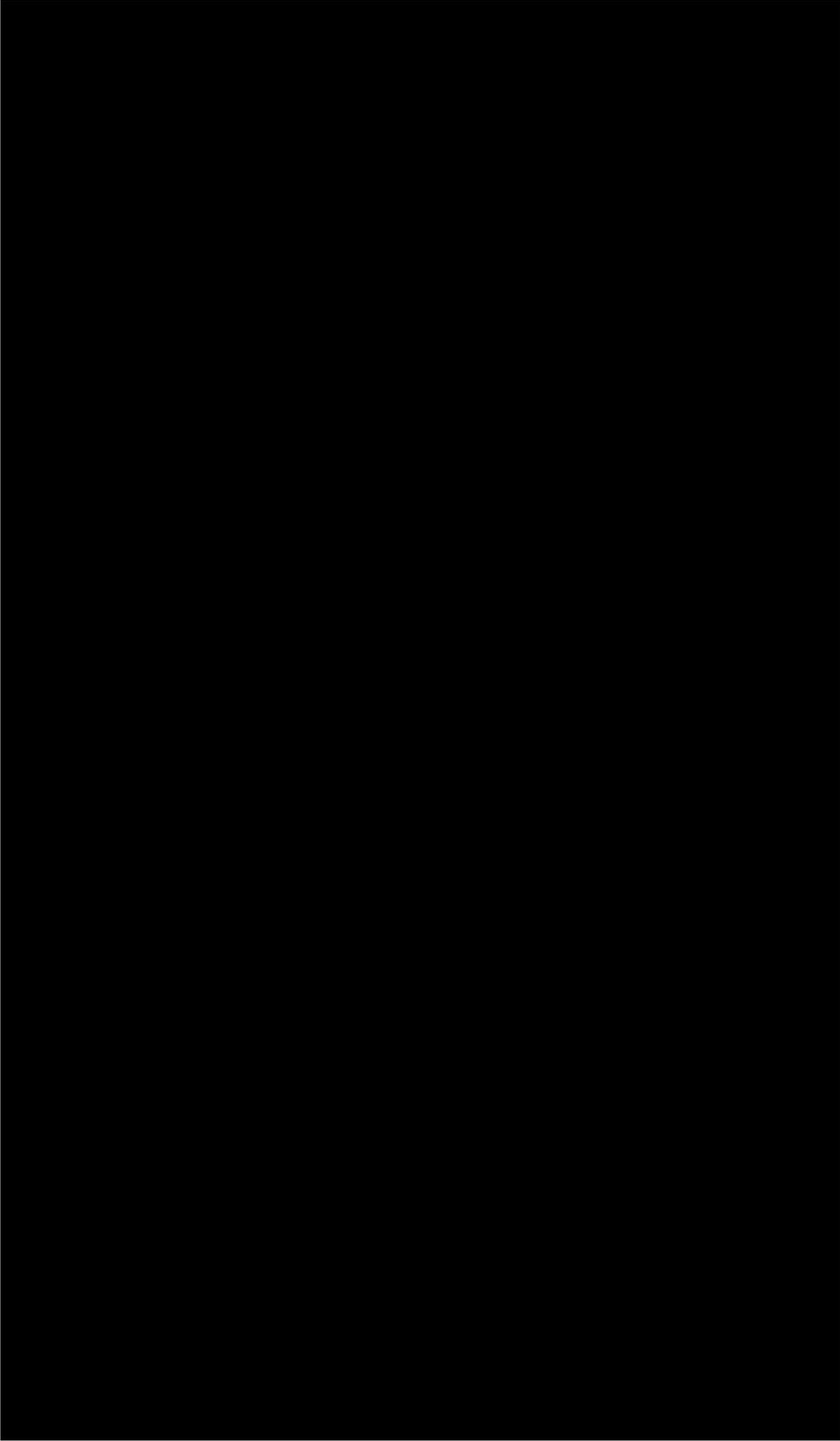
**Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli**

**emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;**

Verifiche effettuate, il tutto risulta coerente con quanto depositato dal Debitore Procedente, e la difformità presente dei dati catastali nel pignoramento rispetto allo stato attuale è compensata dalla relazione notarile che evidenzia tutte le variazioni catastali avvenute.

Passaggi di proprietà ultraventennale:





**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;**

Nulla da segnalare, per le planimetrie, visure ed ortofoto vedasi allegati.

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

Non risultano gravami sui beni di proprietà come da quesito, altresì è presente su un piccola parte del compendio una servitù di elettrodotto di media/alta tensione; altresì proprio perché i beni pignorati sono seminativi di pianura e che la base dei pilastri è definita senza dare intralcio alle operazioni colturali, riducendo solo limitatamente la superficie coltivabile, la stessa servitù appare ininfluyente all'ordinaria coltivazione/destinazione degli stessi.

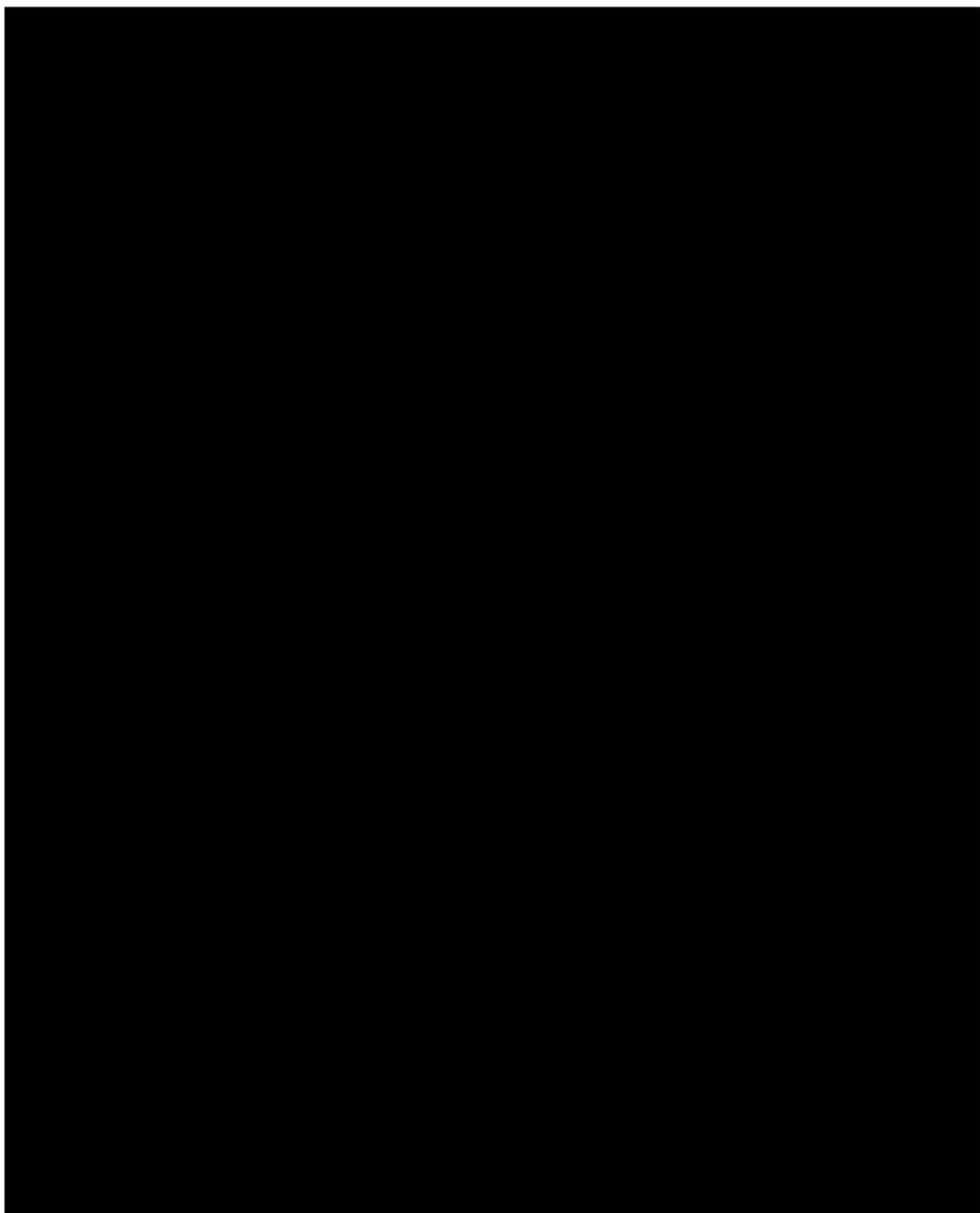
Sui terreni è presente un vincolo di indivisibilità creato da una Costituzione di

Vincolo di invisibilità

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] a favore REGIONE TOSCANA sede Firenze, CF.

01386030488 e contro i debitori.

Trascrizioni contro parte debitrice:



██████████ contro entrambi i debitori.

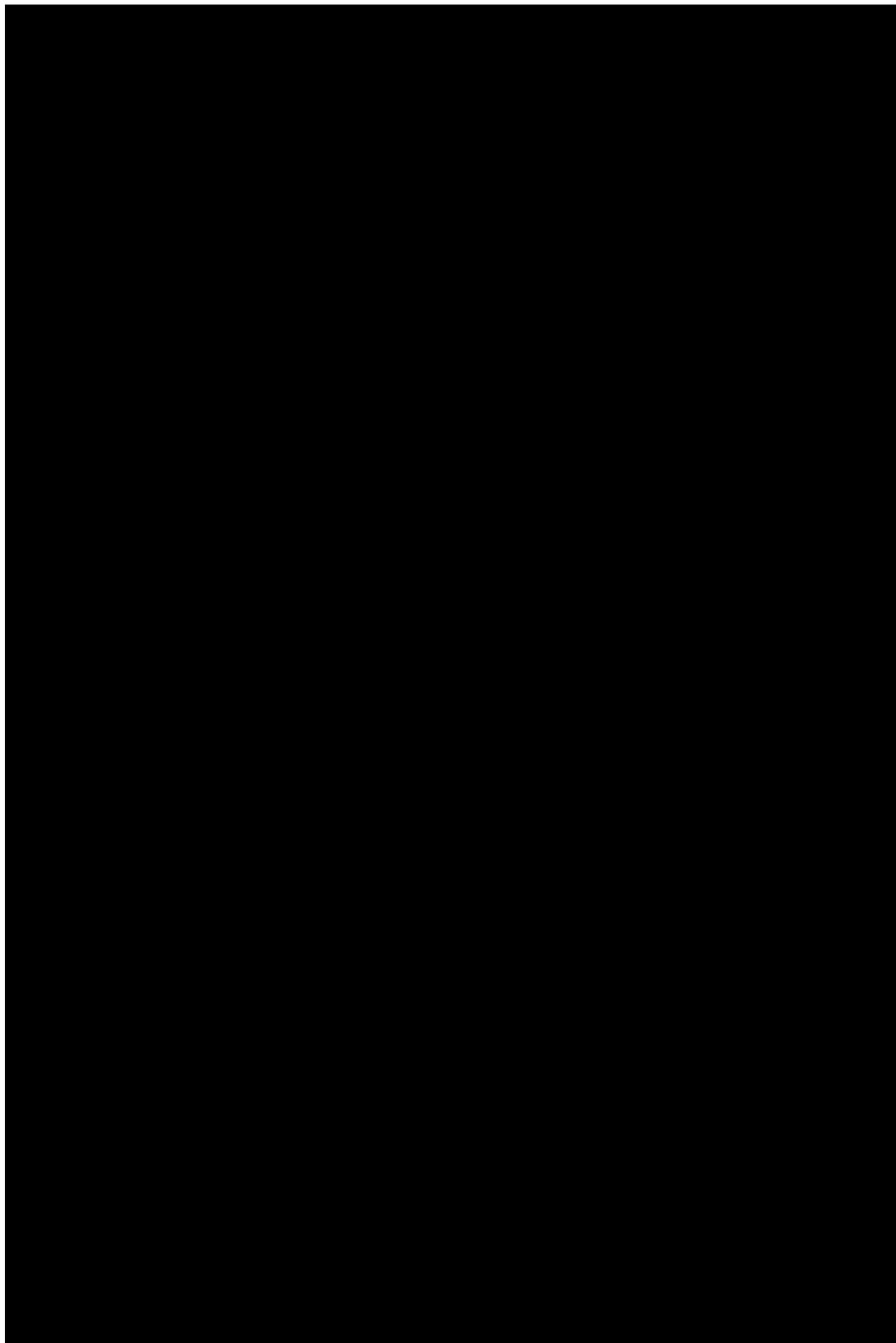
Non risultano particolari vincoli sul compendio come si evidenzia dal CDU allegato, se non quelli sulle possibilità edificatorie limitate tanto dalla normativa urbanistica locale che quella nazionale riguardante le distanze dalle strade e dai canali irrigui che qui sono prossimi ai terreni de quo.

Per quanto riguarda le possibilità edificatorie gper il prossimo futuro che potrebbero interessare la zona del compendio pignorato, visto che è limitrofo allo svincolo A1 di Bettolle, sentito le Autorità Competenti, la procedura di variante della stessa Autostrada è in corso di definizione a livello Regionale e pertanto ad oggi nulla è dato sapere.

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

Trattasi di terreni nulla da segnalare sul quesito al riguardo.

Formalità da cancellare :



**5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto,**

**nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;**

Sentito l'Ufficio Comunale non risultano gravami.

**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:**

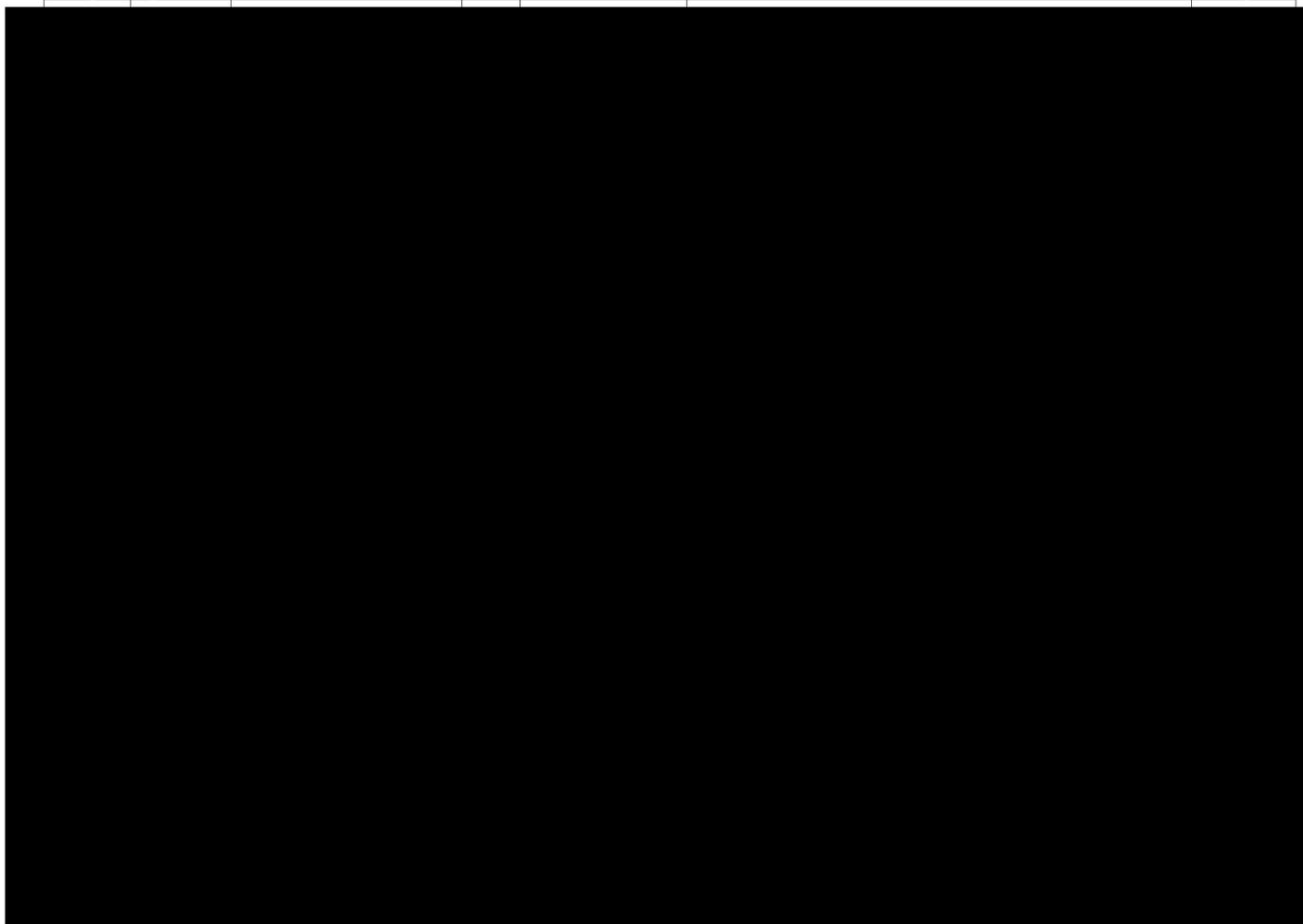
**l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); 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.**

Come già nel precedente quesito esiste l'evidenza della servitù di elettrodotto ed il vincolo di indivisibilità redatto dai debitori con la Regione Toscana (vedasi risposta al quesito 3).

**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 (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. 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.; .**

Il compendio è identificato catastalmente, con la titolarità di ½ per ciascuno dei due debitori, nel Comune censuario di Sinalunga, così come nel dettaglio tabellarmente descritto.

Fg.	part.	Classamento	Cl	Cons. in m <sup>2</sup>	Rendita	origine
-----	-------	-------------	----	-------------------------	---------	---------



Per un totale catastale di poco più di 36,5 ettari. Tale dato è congruo con lo stato reale, costituito da terreni seminativi fra loro vicini, posti in prossimità dell'abitato di Bettolle.

L'accesso a tali terreni avviene facilmente dall'abitato di Bettolle, dal centro si prosegue ad est sul Viale del Progesso per circa 350 metri e successivamente si prende la SP63 sempre verso est (in direzione dell'A1) e superato appunto il cavalcavia sull'autostrada si trova una strada interpodereale che sulla sinistra (nord) porta ai terreni del compendio esecutato che sono prospicienti all'A1, proseguendo invece lungo la SP63 da detto cavalcavia i

terreni si trovano a sinistra della SP63 fino a trovare il Podere di Via Erbosa (di terza proprietà) e sempre sulla SP63, superato tale resede del fabbricato poderale e l'inizio di una strada interpoderale, sempre sulla sinistra, si incontra un altro grande appezzamento che fa sempre parte del compendio pignorato. Fisicamente forse non si può parlare di corpo unico tenuto presente degli elementi di divisione presenti fra alcuni appezzamenti che interrompono la contiguità ma praticamente è un complesso unico di terreni vicini fra loro, simili per caratteristiche agronomiche tipiche della fertile Valdichiana, e tutti con possibilità di irrigazione prendendo le acque dal vicino canale della bonifica chianina (Torrente Baregno affluente del Canale/Torrente Foenna) passando le tubazioni per poche centinaia di metri sui terreni confinanti.

Tutti i terreni sono in piano, permettono una facile meccanizzazione anche con macchinari di grande dimensione per coltivazioni estensive (frumento, mais, etc.) potendo, per la loro alta fertilità, essere destinati a coltivazioni di pregio quali orticole, erboristiche, etc.

Al momento del sopralluogo con l'IVG i terreni risultavano coltivati e ben mantenuti.

I confini del compendio esecutato sono SP63, Autostrada A1, Società Agricola Il Sole Di La Rocca S.S., Grazi/Meacci, Porto Vecchio - Società Agricola S.S., s.s.a.

**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;**

Non sussistono incongruenze tenuto presente che la relazione notarile chiarisce sia i passaggi di proprietà che quelli catastali anche se l'atto di pignoramento si riferisce ad una situazione passata con numeri di particelle non più esistenti. Le stesse variazioni catastali poi sono stati ripetuti in tabella nella identificazione del compendio alla risposta del precedente quesito.

**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.**

Nulla da segnalare.

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

Acquisito il CDU che qui è allegato si rileva che la destinazione urbanistica del compendio, essendo solo terreni in zona agricola, è appunto la coltivazione.

**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.**

Nulla da segnalare.

**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 allegghi 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, anche ai fini dell'art.**

**2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). 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;**

Il compendio è da ritenersi libero considerando che l'attuale contratto d'affitto (già acquisito e depositato dall'IVG) è non opponibile alla procedura, mentre risulta congruo come indennità di occupazione.

**13- alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di 14- 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.**

Trattasi di terreni pertanto non assegnabili come abitazione.

**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);**

c.s.

**15- precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);**

Essendo terreni niente impianti e niente 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.);**

In considerazione che l'ammontare pignorato è costituito da terreni suddivisi in particelle e pertanto è possibile suddividere in lotti facilmente. Questa facilità però si scontra con l'opportunità economica e di investimento nel proporre un unico lotto, considerando le possibilità agronomiche del fertile terreno qui presente, avendo a disposizione oltre 36 ettari in cui è possibile programmare e coltivare con opportune rotazioni una molteplicità di colture da quelle estensive, come mais e frumento, a quelle intensive come orticole/aromatiche/vivaistiche di alto reddito, cosa ovviamente non possibile se si divide il compendio ad esempio in 3 lotti da circa dieci ettari ciascuno, superfici appetibili solo per le proprietà confinanti.

**17- Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.**

**Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se**

**trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.**

**Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente 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;**

Il mercato di riferimento del compendio qui stimato è quello dei terreni coltivati che è difficilmente detraibile dalla semplice consultazione delle compravendite tenuto presente che non sono presenti nel breve termine rogiti aventi ad oggetto solo terreni nella zona interessata. Gli unici riferimenti sono quelli delle riviste specializzate (Patrimoni di Class Editori e i prezzari di Exeo Edizioni, etc.) e del Crea, che indicano valori dai 10.000,00 € ai 22.000,00€ ad ettaro per i terreni seminativi asciutti. Si tenga presente che in questi ultimi due anni in zona il mercato è stato sostanzialmente stagnante se non in ribasso per una serie di fattori quali l'innalzamento dei costi di lavorazione e la bassa redditività intrinseca nelle coltivazioni estensive.

Altresì è da notare che proprio in questo caso le opportunità di investimento, date dalla peculiarità della fertilità e della facile lavorazione dei terreni costituiscono il compendio de quo, permettono di aggiungere l'elemento di appetibilità che non hanno certamente i terreni in zone svantaggiate del senese (es. Val d'Orcia), con l'opportunità di una eventuale irrigazione (nei limiti della disponibilità permessa dal gestore dei canali della Chiana e dei vicini), a cui si aggiunge la vicinanza di grandi vie di comunicazione per eventuali trasporti (sono a pochi minuti tanto il casello Autostrada A1 che lo svincolo per la Superstrada Siena-Perugia).

Tenuto presente di quanto sopra si reputo ragionevole stimare il compendio qui rappresentato con la metodologia dei valori tipici, considerando come valore base l'indicazione massima per i terreni seminativi non irrigui in Sinalunga delle riviste specializzate a cui moltiplicare determinati coefficienti,

soppesati dallo scrivente in scienza e coscienza con la conoscenza della zona e del suo mercato della zona, così come di seguito indicato:

Ce = per la presenza in parte dei terreni di servitù di elettrodotto e tare = 0,98

Ca = possibilità di adattamento = 1,05

Cv = viabilità e facilità delle operazioni di spostamento merci = 1,05

Cc= fertilità ed orografia = 1,15 (considerando che già si parte col più alto valore tabellare indicato per i seminativi asciutti)

Pertanto in via essenziale, per quanto non semplificata, il valore del compendio considerando la superficie espressa in ettari ad oggi è pari a

Valore mercato = ettari totali X coefficienti X valore unitario/ettaro

Valore mercato = 36,5 Ha X 0,98 X 1,05 X 1,05 X 1,15 x 22.000,00€/Ha = 995.720,00 € ossia un milione di euro in cifra tonda .

Da tale cifra deve essere tolta una percentuale pari al 15% dovuta all'incertezza per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e pertanto il valore finale è pari a 850.000,00 €.

**18 - se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: (omissis ...)**

Si omette la risposta essendo il compendio pignorato per l'intero.

**19- nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto (omissis ..)**

c.s.

**20 - nel caso di immobili abusivi e non sanabili (omissis ...)**

Trattasi di terreni, si omette risposta.

## **Conclusioni**

Trattasi di terreni seminativi in Val di Chiana per una superficie di circa 36,5 ettari. Considerando per il compendio pignorato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché le opportunità di investimento e di uso, considerato come unico lotto, in quanto come tale più appetibile commercialmente, il più probabile valore riferito alla procedure esecutiva in titolo è stimato in data odierna in 850.000,00 (EUROottocentocinquantamila/00).

## **Allegati**

A1 – documentazione catastale;

A2 – documentazione fotografica;

A3 – cartografia.

A4 – C.D.U.

Rimanendo a disposizione della S.V.I. per qualsivoglia chiarimento si inviano distinti saluti.

Montepulciano li 10/08/2022

Il CTU

Dott.Daniele Piccini