

TRIBUNALE DI SIENA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 135/2021

PROMOSSO DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

I sottoscritti **Dott. Giuseppe VANNINI**, nato a Siena il 24 marzo 1966, iscritto all'Albo Professionale dei Dottori Agronomi al n° 185 presso l'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Siena ed esercitante la libera professione in Poggibonsi (SI) Via Montesanto n° 5 e-mail info@giuseppegvannini.com e **Geom. Marco LUNGHI** iscritto al Collegio dei Geometri di Siena al n. 1009, con studio in Monteriggioni, Via Val d'Aosta 13, e-mail: lunghi@geosiena.it nominati dalla S.V. Ill.ma con decreto del 29.10.2022 Esperti Stimatori nella Esecuzione Immobiliare in oggetto, depositano la seguente relazione peritale in esecuzione dell'incarico affidatogli.

Di seguito vengono riportati i **COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE**

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 precedente 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 precedente e al giudice, il quale assegnerà

al creditore precedente 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;

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 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;

4) accerti 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 pesi, 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; verificati 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;

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, accessori e i millesimi di parti comuni.

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.;

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’accatamento delle unità immobiliari

non regolarmente accatate, anche senza il consenso del proprietario;

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;

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 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;

13) alleggi, 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,

specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i

costi necessari al loro adeguamento;

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 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;

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.

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 trenta giorni prima dell'accesso con il 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, 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 completa degli allegati, 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; 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; con la relazione l'esperto

presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno

posti alla base della pubblicità; 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, così come gli stessi sono stato

acquisiti dai competenti uffici, ovvero senza dover espungere nessuna parte

degli stessi;

-l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte

(allegando le medesime).

AI QUESITI N. 1 e 2

La documentazione già depositata ex art. 567 c.p.c. risulta completa: è presente la relazione notarile sostitutiva.

La stessa risulta aggiornata al 13.12.2021; successivamente a tale data si è reperita la trascrizione rp 3300 del 11.10.2024 Conservatoria di Montepulciano relativa all'accettazione tacita di eredità da parte dell'esecutata volta a sanare la carenza di continuità delle trascrizioni già emersa in sede di esame documentazione preliminare. (*Allegato 1*)

Relativamente alla provenienza la relazione notarile si limita a dare atto della situazione al ventennio, senza approfondire le provenienze ultraventennali, che, pertanto, sono state oggetto di ricerca da parte dei sottoscritti e che si producono in appresso:

- Copia dell'atto r.p. 722 del 18.03.1986 Conservatoria RR II di Montepulciano relativa ad atto di compravendita a rogito notaio Castellana di Chiusi (SI) rep. 24.833 del 06.03.1986 con il quale la sig.ra XXXXXXX XXXXXXX

(dante causa dell'attuale eseguita XXXXXX XXXXXXX) acquistava da XXXXXXX

XXXXXX i beni oggi in proprietà esclusiva della Sig.ra XXXXXX XXXXXXX

(Allegato 2)

- Copia dell'atto r.p. 3136 del 10.12.1980 Conservatoria RR II di

Montepulciano relativa ad atto di compravendita a rogito notaio Cinelli di

Siena (SI) rep. 1.726 del 15.11.1980 con il quale la XXXXXXX XXXXXXX Xx

XXXXXX con sede in San Casciano dei Bagni acquistava da XXXXXXX

XXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX i beni oggi in proprietà esclusiva della Xxxx

XXXXXXXX Xx XXXXXX (Allegato 3)

Si rileva che nella procedura sono ricompresi anche beni in comproprietà per

la quota di 1/2/cad. tra Sig.ra XXXXXX XXXXXXX e XXXXXX XXXXX XXXX XXXXX

, senza che vi siano atti di trasferimento in tal senso. Dall'esame delle

compravendite del 1980 e del 1986 che precedono si rileva come vi fossero

ricomprese delle *utilità rurali comuni* costituite da corti, aia, ecc (si legge

nell'atto del 1980: *partic. 104 sub 1 (fabbricato rurale) con diritto all'aia p.lla*

102 ed alla corte partic. 103 del Foglio 9) e nell'atto del 1986: *partic. 104 sub*

2 (fabbricato rurale) con diritto all'aia p.lla 102 ed alla corte partic. 103 del

Foglio 9) per cui quando le suddette utilità comuni sono state censite al catasto

fabbricati, è stata loro attribuita la titolarità dei due soggetti che ne avevano

acquisito la comproprietà in virtù degli atti del 1980 e del 1986.

AI QUESITI N. 3 e 6

Dall'esame dei documenti ipotecari si evince che i beni sono oggetto dei

seguenti gravami (Allegato 4):

- Pignoramento immobiliare trascritto a Montepulciano in data 30.09.2021 al

numero 2929 rp, a favore di Xxxxxx Xxxxxx nata a Monza (MI) il xx.xx.xx (cf:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e Xxxx Xxxxxxx nato a Milano (MI) il

xx.xx.xxxx (cf: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) contro XXXXXXXX XXXXXXXX Xx

XXXXXX con sede in Roma (cf: 000000000000) e XXXXXXX XXXXXXXX nata a

Roma il xx.xx.xxxx (cf: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di proprietà

di 1/1 sui beni oggetto della procedura, in virtù di verbale di pignoramento

immobili del Tribunale di Verona rep. 4873 del 09.09.2021.

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 200,00

di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un

totale di € 294,00.

In epoca ultraventennale si riscontra la presenza di ulteriori n. due

pignoramenti di cui alle trascrizioni rp 920 e 921 del 26.03.2002 Conservatoria

RRII di Montepulciano entrambi a favore di XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX

XXXXXX e contro rispettivamente XXXXXXX XXXXXXX (dante causa dell'attuale

esecutata XXXXXXX XXXXXXX) e XXXXXXX XXXXXXX .

VINCOLI: (Allegato 5)

Tutti i beni ricadono in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.

3267/1923.

Tutti i beni ricadono in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.

Lgs. 42/2004 art. in virtù del DM 5.10.1973 (Gazzetta Ufficiale n. 278/1973)

“Centri abitati e zone circostanti di S. Casciano dei Bagni e Celle sul Rigo”

con la seguente motivazione “ la zona predetta ha notevole interesse pubblico

perché, quasi incontaminata, si impone per la sua particolare configurazione:

comprende un ampio comprensorio cretaceo, caratterizzato da calanchi e

profondi baratri, che si alternano a declivi coltivati e boscosi culminanti con i notevoli abitati di S. Casciano e Celle sul Rigo che completano, con l'opera dell'uomo, uno dei paesaggi più singolari e caratteristici di questa parte della campagna Toscana, ai confini dell'Umbria e del Lazio”

Tutti i beni, ad eccezione delle particelle: [F 19 P.lle 3, 5, 68 – F 9 P.lle 214 (parte), 215 (parte), 216 (parte), 222 (parte), 223 (parte), 96 (parte), 100 (parte), 101(parte), 102 (parte), 105 (parte), 106, 139 (parte) 198, 200 (parte), 201 (parte), 202 (parte), 203, 204, 205 (parte) 207 (parte) 208 (parte), 209, 210 (parte), 211 (parte), 212 (parte)] ricadono in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 art. 142 (ex L. 1497/39) comma g “territori coperti da foreste e da boschi”.

Gli edifici NON risultano notificati ai sensi della L. 1089/1939 (D. Lgs 42/2004 art. 10 comma 1).

Non sono presenti ulteriori vincoli.

AL QUESITO N. 4

Non si riscontra la presenza di condominio.

Si segnala che l'accesso al compendio avviene dalla strada vicinale di Casa Radice, in diramazione dalla Strada Comunale da Fighine a Palazzone. Trattasi di un tracciato di strada bianca di circa 2.8 km percorribile agevolmente con auto ordinarie.

In prossimità del podere, l'attuale viabilità risulta deviata sulle particelle 67, 8, e 68 del F. 19, mentre l'originario tracciato cartografico risulta non più visibile e -di fatto- inglobato nella consistenza dei terreni di pertinenza del podere.

Il tracciato risultante dalle cartografie lambiva in origine il fabbricato principale

sul lato sud, per poi proseguire verso i poderi La Lucarella e Rencioli.

Trattasi di strada vicinale, (*strada vicinale di Casa Radice*) che, seppur oggi apparentemente dismessa ed inglobata nella vegetazione, permane formalmente esistente

AL QUESITO N. 5

Non si rileva la presenza di diritti demaniali, né di usi civici.

I beni non risultano gravati da censi o livelli.

AL QUESITO N. 7

Descrizione dei beni.

Azienda Agricola a vocazione ricettiva (agriturismo) composta da:

- Complesso edilizio di antica costruzione (il toponimo Podere La Radice compare già nelle cartografie del Catasto Leopoldino con la sagoma dell'edificio principale e di quello secondario pressoché analoghe alle attuali – fonti storiche lo collocano al XV secolo, con le prime notizie certe che risalgono poi al 1693 e, nello specifico, agli elenchi della *Rendita della Metà*) in Comune di San Casciano dei Bagni, in prossimità della frazione di Fighine, a circa 5 Km dal capoluogo comunale. I beni oggetto di procedura sono costituiti dal fabbricato principale sviluppantesi ai piani terra e primo, da fabbricato secondario su piani sfalsati, da tettoia isolata in muratura, e da rimessa interrata in corpo distaccato; fa parte della consistenza una piscina con relativo locale tecnico interrato ed i terreni pertinenziali circostanti.

Nel dettaglio si individuano:

A) Fabbricato principale destinato a unità ricettiva-agrituristica composto

(al piano terra) da ingresso, salone, cucina, soggiorno, tre camere, cinque bagni,

disimpegno, locale tecnico e ripostiglio sottoscala esterno.

Dalla scala esterna si accede al piano primo composto da ingresso, soggiorno,

ulteriore soggiorno con vano cottura, sei camere, sei bagni, due disimpegni.

Trattandosi di struttura a vocazione turistica, il fabbricato appare suddiviso in

una zona accoglienza/somministrazione, tre unità ricettive (composte ognuna

da soggiorno, camera e bagno), e sei camere con bagno.

Il fabbricato presenta struttura in buone condizioni, in virtù delle

ristrutturazioni degli anni '90 (lo vedremo nel capitolo "conformità

urbanistica") con scelte progettuali piacevoli e consone al contesto rurale. Allo

stato attuale appare tuttavia in stato di abbandono (l'attività risulta sospesa dal

2016), vandalizzato e danneggiato nelle finiture e negli impianti.

Caratteristiche principali: struttura in muratura mista di mattoni e pietra locale,

copertura in legno e laterizio con manto tradizionale in tegole e coppi, solai per

buona parte in legno e laterizio con la porzione dell'ampio soggiorno in voltine;

pavimenti in cotto (ceramiche in alcuni bagni).

Identificazione catastale: Foglio 9 P.lla 104 sub 1 e sub 2. *(gli identificativi che*

precedono risultano graffiati ad altri identificativi in virtù della categoria

catastale omnicomprensiva "D10" costituita da buona parte del complesso

edilizio)

B) Fabbricato secondario destinato a unità ricettiva-agrituristica

sviluppatasi al solo piano terra su livelli sfalsati, composto (al livello inferiore)

da ingresso-soggiorno, cucina con dispensa, locale accessorio, bagno, camera

rialzata accessibile da scala interna, porticato antistante e forno esterno. Al

livello superiore sono presenti una unità ricettiva composta da soggiorno,

camera e bagno, ed una camera con bagno avente accesso da piccolo loggiato.

Analogamente al precedente, il fabbricato presenta struttura in buone

condizioni, in virtù delle ristrutturazioni degli anni '90 (lo vedremo nel capitolo

“conformità urbanistica”) con scelte progettuali piacevoli e consone al contesto

rurale. Allo stato attuale appare tuttavia in stato di abbandono, vandalizzato e

danneggiato nelle finiture e negli impianti.

Caratteristiche principali: struttura in muratura di blocchi di tufo, copertura in

latero-cemento con manto tradizionale in tegole e coppi, pavimenti in cotto.

Identificazione catastale: Foglio 9 P.IIa 105 sub. 1, sub. 2, sub. 3 (*gli*

identificativi che precedono risultano graffiati ad altri identificativi in virtù

della categoria catastale omnicomprensiva “D10” costituita da buona parte

del complesso edilizio)

C) Tettoia in corpo distaccato avente struttura interamente muraria, con

copertura a capriate in legno, ed aperta sui quattro lati.

Immobile privo di finiture ed impianti, e pertanto non interessato dagli atti

vandalici sopra citati. Struttura intatta.

Identificazione catastale: Foglio 9 P.IIa 105. (*l'identificativo che precede*

risulta graffiato ad altri identificativi in virtù della categoria catastale

omnicomprensiva “D10” costituita da buona parte del complesso edilizio)

D) Deposito isolato costituito da un manufatto interrato di forma regolare

avente struttura interamente in cemento armato, e rivestimento in pietra per il

solo prospetto a vista di ingresso. Nella sagoma rettangolare che precede è stato

ricavato un vano ad uso centrale termica a servizio dell'intera struttura ricettiva.

Gli atti vandalici sembrano aver colpito la sola merce depositata.

Identificazione catastale: Foglio 9 P.IIa 105. *(l'identificativo che precede risulta graffiato ad altri identificativi in virtù della categoria catastale omnicomprensiva "D10" costituita da buona parte del complesso edilizio)*

E) Locale tecnico interrato a servizio della piscina di cui al punto successivo costituito da vano impianti e retrostante vasca di compensazione; struttura in cemento armato.

Identificazione catastale: Foglio 19 P.IIa 68.

F) Piscina a servizio della struttura ricettiva costituita da vasca interrata del tipo "a sfioro" avente profondità media di cm 140

Identificazione catastale: Foglio 19 P.IIa 68.

G) Resedi, piazzali, spazi a verde circostanti e pertinenziali alla struttura.

Identificazione catastale: Foglio 19 P.IIa 68, F 9 p.IIe 103, 105, 106, 223.

- Terreni di natura agricola per circa ha 60 ubicati tutt'intorno al complesso edificato e costituiti da appezzamenti a varia coltura, prevalentemente investiti a bosco, con pascoli e seminativi arborati, circa 3,5 ha oliveto e poco meno di 1 ha di vigneto. Si segnala la presenza di un vaso artificiale posto circa 300 m a valle del centro edificato, autorizzato (lo si citerà nell'apposito capitolo delle pratiche edilizie) nel 1998 ai fini antincendio, ed oggi pressoché irraggiungibile a causa della fitta vegetazione spontanea proliferata.

Le stesse foto aeree mostrano l'evoluzione della vegetazione intorno all'invaso dai primi anni 2000 ad oggi.



Identificazione catastale generale dei terreni:

Foglio n° 9 Particelle n° 86, 87, 88, 95, 96, 98, 100, 101, 102, 108, 111, 112, 113, 118, 120, 121, 122, 128, 129, 130, 131, 132, 139, 140, 141, 142, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222.

Foglio n° 18 Particelle n° 42, 43.

Foglio n° 19 Particelle n° 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 18, 59, 64, 65, 66, 67, 68.

Su alcuni appezzamenti di terreno si rileva la presenza di linee elettriche aeree su pali e conseguente servitù di elettrodotto; non si è reperita, tuttavia, la relativa trascrizione.

Seppur oggetto di quesito successivo, si precisa fin da subito che, nonostante la formale indipendenza catastale delle varie unità immobiliari del Catasto Fabbricati, e delle singole particelle del Catasto Terreni, si ritiene di proporre

in vendita il bene in lotto unico, comprendente terreni e fabbricati.

Le motivazioni che suggeriscono tale scelta vanno ricercate innanzitutto nella vocazione agricolo/ricettiva del complesso, sul quale può essere esercitata a livello imprenditoriale l'attività di ospitalità agrituristica, come, peraltro, già ivi esercitata dall'anno 1999 all'anno 2016 in funzione dell'Autorizzazione Comunale all'esercizio dell'attività agrituristica n. 22 del 02.07.1999.

Inoltre, seppur ormai privi di efficacia, si rileva la presenza di convenzioni edilizie ed atti unilaterali d'obbligo che vincolavano buona parte della consistenza dei terreni ai fabbricati, che, proprio in virtù della disponibilità dei terreni permangono e potranno mantenere le caratteristiche di ruralità anche ai fini urbanistici.

Infine, le ulteriori motivazioni per prevedere un unico lotto sono costituite dalla presenza di una sola strada di accesso al complesso e ai terreni, oltre che dall'opportunità di non frammentare la consistenza del nucleo aziendale per non comprometterne l'appetibilità: trattasi pur sempre di un centro isolato per il quale potrebbe risultare negativa ogni ipotesi di promiscuità.

CONSISTENZE:

L'edificio principale presenta una superficie utile di circa 200 mq al piano terra e di circa 210 mq al piano primo (lo scarto è dovuto al diverso spessore delle murature nei due piani, ben più "abbondanti" al piano terra), oltre a due locali accessori fuori sagoma al piano terra di circa 5 mq.

La superficie coperta, dalla quale ricavare la superficie commerciale ai fini estimativi è di circa 270 mq a piano (totale mq 540,00), oltre a circa 7 mq degli accessori (un sottoscala ed un vano tecnico seminterrato).

L'edificio secondario, su di un unico piano, presenta una superficie utile di circa

125 mq, oltre a due pertinenze accessorie (loggiati e forno) per circa 15 mq.

La superficie coperta, dalla quale ricavare la superficie commerciale ai fini
estimativi è di circa 155 mq oltre a circa 16 mq delle pertinenze.

La tettoia (priva di murature perimetrali) presenta superficie utile coincidente
con la superficie coperta di circa 60 mq

Il manufatto interrato presenta una consistenza utile di circa 50 mq, per una
superficie coperta di 60 mq.

Intorno al complesso edificato si estendono circa 8.500 mq di terreni
pertinenziali non agricoli adibiti a resede, parcheggio, giardino, parco e
solarium della piscina.

CONFINI:

Strada Vicinale delle Piazze, Strada Vicinale di Casa Radice, Propr. xxxxx,
Propr. xxxxx, Propr. Soc. Agricola xxxxxxxx – xxxxxxx, Propr. xxxxxxx, Propr.
xxxxxx, Propr. xxxxxxx, Propr. Soc. xxxxxxxx, Propr. xxxxx, Propr. xxxxx,
Propr. xxxxxxx, Propr. xxxxx, e s.s.a.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie c.d. "commerciale" verrà effettuato sulla base dei
dettami dello "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro
Quadro Commerciale" della Consulta Interassociativa dei Professionisti
dell'Immobiliare della Provincia di Siena, con i parametri di cui alla tabella alla
pagina che segue.

(rif. categoria RESIDENZIALE)

CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEI PROFESSIONISTI DELL'IMMOBILIARE
AGENTI IMMOBILIARI FIAIP | ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI

RESIDENZIALE

(categorie catastali da A/1 ad A/9)

STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE

NUMERO	DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
1	superficie utile netta calpestabile	100%	
	muri interni e perimetrali	100%	fino allo spessore di 50 cm
	muri perimetrali in comunione	50%	fino allo spessore di 25 cm
2	balconi, terrazzi e lastrici solari	25%	} accessori comunicanti con i vani principali incidenze fino alla superficie di mq. 25 cadauna, l'eccedenza al 10% per accessori non comunicanti con i vani principali considerare la metà dell'incidenza
	balconi coperti, terrazzi coperti e logge	35%	
	portici e patii	35%	
	verande	60%	
	"terrazze a tasca"	40%	
	corti e cortili	10%	
3	giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio diretto dei vani principali di un appartamento	15%	fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.
	giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio diretto dei vani principali di ville e villini	10%	fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.
	giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio indiretto dei vani principali	5%	fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.

Confindustria Siena - Sezione Agenti Immobiliari Professionali
FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Collegio Provinciale di Siena
Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena
Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Siena
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena
Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena

2

rev. 02/2014

4	posti auto scoperti	20%	} dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12, 50 mq
	posti auto coperti in autorimessa collettiva	40%	
	box auto in autorimessa collettiva	45%	
	garage a servizio indiretto dei vani principali	50%	
	garage a servizio diretto dei vani principali	60%	
5	cantine, soffitte, locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali	20%	altezza media minima mt 2,40
	locale/vano accessorio a servizio diretto dei vani principali	50%	

6	sottotetti abitabili (mansarda)	100%	altezza media minima mt 2,70
	sottotetti abitabili (mansarda)	75%	altezza media minima mt 2,40
	sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
7	soppalchi abitabili	100%	altezza media minima mt 2,70
	soppalchi abitabili	80%	altezza media minima mt 2,40
	soppalchi non abitabili	50%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
8	vano scala interno	100%	proiezione orizzontale considerata una sola volta
	vano scala esterno coperto	25%	
	vano scala esterno scoperto	15%	

Confindustria Siena - Sezione Agenti Immobiliari Professionali
FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Collegio Provinciale di Siena
Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena
Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Siena
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena
Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena

3

rev. 02/2014

Avremo pertanto:

• Complesso edificato:

- Fabbricato Principale	mq	540,00 coperti x 100% =	540,00 mq
- Accessori:	mq	7,00 coperti x 40% =	2,80 mq
- Fabbricato Secondario	mq	155,00 coperti x 100% =	155,00 mq
- Accessori:	mq	16,00 coperti x 35% =	5,60 mq
- Tettoia	mq	60,00 coperti x 40% =	24,00 mq
- Deposito interrato	mq	59,00 coperti x 50% =	29,50 mq
- Resede scaglione 1 (*):	mq	700,00 x 5% =	35,00 mq
- Resede scaglione 2 (*):	mq	700,00 x 2% =	14,00 mq
- Resede scaglione 3 (*):	mq	7100,00 x 0,5% =	35,50 mq

SOMMANO Superficie commerciale: 841,00 mq

(*) Terreni circostanti di mq 8.500. Le percentuali di ragguaglio, secondo le tabelle

che precedono, sono così indicate:

- 5% fino alla concorrenza con la superficie dell'alloggio
- 2% fino alla ulteriore concorrenza con la superficie dell'alloggio
- 0,5% l'ulteriore eccedenza

AL QUESITO N. 8

Conformità dei dati contenuti nel pignoramento.

I dati riportati nel pignoramento e nella relativa trascrizione risultano corretti ed individuano in maniera inequivocabile i beni oggetto di procedura.

AL QUESITO N. 2 e 9

Tra la documentazione allegata alla presente viene inserito l'estratto di mappa catastale relativo ai beni in oggetto; i fabbricati risultano censiti al Catasto dei Fabbricati, per cui trovano migliore identificazione nell'elaborato planimetrico e nelle relative planimetrie di u.i.u. allegate alla presente nel fascicolo catastale (Allegato 6).

Si allegano inoltre le recenti visure catastali dei beni oggetto della procedura, individuati come di seguito:

FABBRICATI

1) In proprietà esclusiva di: XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX
XXXXXXXX XXX :

- Struttura ricettiva principale: Comune di San Casciano dei Bagni, Foglio 9 Particella 104 sub. 1+3, Particella 105 sub 1+2, Foglio 19 Particella 68 (tutti graffati) - Categ. D10 – RC € 11.349,26.

(ricomprende buona parte del fabbricato principale ai piani terra e primo, buona parte del fabbricato secondario, la tettoia in muratura, il deposito e la

centrale termica interrati, la piscina con relativo vano tecnico interrato, e le

consistenze scoperte (piazzali, parcheggi, verde, ecc.) delle particelle 105 e

68).

Intestazione Catastale: XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXX

Proprieta' 1/1

2) In proprietà comune per 1/2 cad. di: XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX

XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXX e XXXXXX XXXXXXXX (CF:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a Roma (RM) il xx.xx.xxxx

- Forno e resede di pertinenza del fabbricato secondario: Comune di San

Casciano dei Bagni Foglio 9 Particella 223 - Categ. D10 – RC € 196,00.

(ricomprende il solo forno esterno al fabbricato secondario, ed il terreno in

adiacenza).

- Resede di pertinenza del fabbricato principale: Comune di San Casciano

dei Bagni Foglio 9 Particella 103 - Categ. F/1 (area urbana) di mq 730, senza

redditi.

(ricomprende il solo resede esterno al fabbricato principale, sui lati nord e

ovest).

- Porzione del fabbricato secondario: Comune di San Casciano dei Bagni

Foglio 9 Particella 105 sub 3 - Categ. D10 – RC € 588,00.

(ricomprende la porzione est del fabbricato secondario, seguendo la linea di

separazione tra le particelle 105 e 223)

Intestazione Catastale: XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX Proprieta'

1/2 e XXXXXX XXXXXXXX nata a ROMA il xx.xx.xxxx (cf:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Proprieta' 1/2

3) In proprietà esclusiva di: XXXXXX XXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

) nata a ROMA (RM) il xx.xx.xxxx

- Porzione della struttura ricettiva nel fabbricato principale: Comune di San

Casciano dei Bagni, Foglio 9 Particella 104 sub. 2+4, Particella 106 (tutti
graffati) - Categ. D10 – RC € 1.886,00.

*(ricomprende la parte del fabbricato principale ai piani terra e primo, e le
consistenze scoperte (aia e spazio a verde) delle particelle 104 e 106).*

Intestazione Catastale: XXXXXX XXXXXXXX nata a ROMA il xx.xx.xxxx (cf:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Proprieta' 1/1

Le unità (Foglio 9 Particella 104 sub. 1+3, Particella 105 sub 1+2, Foglio 19
Particella 68) e (Foglio 9 Particella 105 sub 3) costituiscono dal punto di vista
catastale la c.d. *Unità di Fatto*: in sostanza, in presenza porzioni di immobili
intestate a soggetti diversi ma contigue e strettamente interconnesse, vengono
depositate due planimetrie identiche con evidenziate -per ognuna- le rispettive
porzioni in titolarità. Nel caso in esame le due sub-unità appartengono
rispettivamente a xx xx xxxxxxxxxxx società semplice per 1/1 (per la prima) ed
a xx xxxxxxxxxxx società semplice per 1/2 + XXXXXX XXXXXXXX per 1/2 (per la
seconda).

In entrambe le visure catastali è stata riportata l'annotazione: "*porzione di u.i.u.
unita di fatto con quella del foglio part. sub Rendita attribuita
alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali.*"

TERRENI

1) In proprietà esclusiva di: XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX

XXXXXXXX XXX :

*Fg. 9 P.IIa 86 – Qualità: Seminativo cl. 05 - HA 06.41.20 – RD 16,56 – RA 33,12

*Fg. 9 P.IIa 87 – Qualità: Bosco misto cl. 03 - HA 00.19.80 – RD 0,72 – RA 0,61

*Fg. 9 P.IIa 88 – Qualità: Pascolo arbor. cl. 03 - HA 00.49.10 – RD 0,76 – RA 0,51

*Fg. 9 P.IIa 95 – Qualità: Bosco misto cl. 02 - HA 00.97.30 – RD 7,54 – RA 3,02

*Fg. 9 P.IIa 96 – Qualità: Pascolo cl. 02 - HA 06.89.77 – RD 24,94 – RA 7,12

*Fg. 9 P.IIa 98 – Qualità Seminativo cl. 04 - HA 00.01.80 – RD 0,14 – RA 0,14

*Fg. 9 P.IIa 100 – Qualità: Seminativo cl. 05 - HA 00.72.50 – RD 1,87 – RA 3,74

*Fg. 9 P.IIa 101 – Qualità: Prato cl. 02 - HA 00.23.00 – RD 2,38 – RA 1,19

*Fg. 9 P.IIa 108 – Qualità: Pascolo cl. 02 - HA 00.34.70 – RD 1,25 – RA 0,36

*Fg. 9 P.IIa 111 – Qualità: Uliveto cl. 04 - HA 00.94.70 – RD 7,34 – RA 12,23

*Fg. 9 P.IIa 112 – Qualità: Seminativo cl. 04 - HA 00.10.60 – RD 0,82 – RA 0,82

*Fg. 9 P.IIa 113 – Qualità: Seminativo cl. 05 - HA 00.51.10 – RD 1,32 – RA 2,64

*Fg. 9 P.IIa 118 – Qualità: Pascolo arbor. cl. 02 - HA 01.23.00 – RD 4,45 – RA 2,54

*Fg. 9 P.IIa 120 – Qualità: Pascolo arbor. cl. 02 - HA 02.18.80 – RD 7,91 – RA 4,52

*Fg. 9 P.IIa 121 – Qualità: Seminativo cl. 05 - HA 00.36.10 – RD 0,93 – RA 1,86

*Fg. 9 P.IIa 122 – Qualità: Seminativo arbor. cl. 04 - HA 00.69.30 – RD 5,37 – RA 5,37

*Fg. 9 P.IIa 128 – Qualità: Pascolo arbor. cl. 02 - HA 01.22.50 – RD 4,43 – RA 2,53

*Fg. 9 P.IIa 129 – Qualità: Seminati arbor. cl. 03 - HA 00.63.30 – RD 8,17 – RA 6,54

*Fg. 9 P.IIa 130 – Qualità: Seminativo cl. 04 - HA 01.69.00 – RD 13,09 – RA 13,09

*Fg. 9 P.IIa 131 – Qualità: Pascolo arbor. cl. 02 - HA 00.43.10 – RD 1,56 – RA 0,89

*Fg. 9 P.IIa 132 – Qualità: Pascolo arbor. cl. 02 - HA 00.15.40 – RD 0,56 – RA 0,32

*Fg. 9 P.IIa 139 – Qualità: Seminativo cl. 04 - HA 00.34.50 – RD 2,67 – RA 2,67

*Fg. 9 P.IIa 140 – Qualità: Pascolo cesp. cl. 02 - HA 00.16.90 – RD 0,26 – RA 0,09

*Fg. 9 P.IIa 141 – Qualità: Seminativo cl. 04 - HA 00.35.00 – RD 2,71 – RA 2,71

*Fg. 9 P.IIa 142 – Qualità: Seminativo cl. 05 - HA 01.47.50 – RD 3,81 – RA 7,62

*Fg. 9 P.IIa 198 – Qualità: Area rurale - HA 00.02.05

*Fg. 9 P.IIa 200 – Qualità: Seminativo cl. 04 - HA 02.12.83 – RD 16,49 – RA 16,49

*Fg. 9 P.IIa 201 – Qualità: Uliveto cl. 03 - HA 0.53.85 – RD 8,34 – RA 12,52

*Fg. 9 P.IIa 202 – Qualità: Uliveto cl. 03 - HA 01.33.08 – RD 20,62 – RA 30,93

*Fg. 9 P.IIa 203 – Qualità: Uliveto cl. 03 - HA 00.07.10 – RD 1,10 – RA 1,65

*Fg. 9 P.IIa 204 – Qualità: Uliveto cl. 03 - HA 00.00.44 – RD 0,07 – RA 0,10

*Fg. 9 P.IIa 205 – Qualità: Seminativo cl. 04 - HA 00.56.70 – RD 4,39 – RA 4,39

*Fg. 9 P.IIa 206 – Qualità: Pascolo arbor. cl. 02 - HA 00.97.82 – RD 3,54 – RA 2,02

*Fg. 9 P.IIa 207 – Qualità: Uliveto cl. 03 - HA 00.00.28 – RD 0,04 – RA 0,07

*Fg. 9 P.IIa 208 – Qualità: Uliveto cl. 03 - HA 00.54.25 – RD 8,41 – RA 12,61

*Fg. 9 P.IIa 209 – Qualità: Vigneto cl. 02 - HA 00.21.30 – RD 6,60 – RA 5,50

*Fg. 9 P.IIa 210 – Qualità: Seminativo arbor. cl. 04 - HA 00.01.05 – RD 0,08 – RA 0,08

*Fg. 9 P.IIa 211 – Qualità: Seminativo arbor. cl. 04 - HA 00.21.40 – RD 1,66 – RA 1,66

*Fg. 9 P.IIa 212 – Qualità: Seminativo arbor. cl. 04 - HA 00.00.20 – RD 0,02 – RA 0,02

*Fg. 9 P.IIa 213 – Qualità: Pascolo arbor. cl. 03 - HA 04.10.45 – RD 6,36 – RA 4,24

*Fg. 9 P.IIa 214 – Qualità: Vigneto cl. 02 - HA 00.07.25 – RD 2,25 – RA 1,87

*Fg. 9 P.IIa 215 – Qualità: Seminativo cl. 05 - HA 00.51.92 – RD 1,34 – RA 2,68

*Fg. 9 P.IIa 216 – Qualità: Vigneto cl. 02 - HA 00.57.60 – RD 17,85 – RA 14,87

*Fg. 9 P.IIa 217 – Qualità: Seminativo cl. 05 - HA 00.02.55 – RD 0,07 – RA 0,13

*Fg. 9 P.IIa 218 – Qualità: Seminativo cl. 05 - HA 00.01.45 – RD 0,04 – RA 0,07

*Fg. 9 P.IIa 219 – Qualità: Seminativo cl. 05 - HA 00.01.75 – RD 0,05 – RA 0,09

*Fg. 9 P.IIa 220 – Qualità: Seminativo cl. 05 - HA 00.07.90 – RD 0,20 – RA 0,41

*Fg. 9 P.IIa 221 – Qualità: Seminativo cl. 05 - HA 00.69.87 – RD 1,80 – RA 3,61

*Fg. 9 P.IIa 222 – Qualità: Vigneto cl. 02 - HA 00.00.73 – RD 0,23 – RA 0,19

*Fg. 19 P.IIa 1 – Qualità: Bosco misto cl. 02 - HA 00.62.90 – RD 4,87 – RA 1,95

*Fg. 19 P.IIa 2 – Qualità: Pascolo arbor. cl. 02 - HA 00.62.30 – RD 2,25 – RA 1,29

*Fg. 19 P.IIa 6 – Qualità: Bosco misto cl. 03 - HA 03.25.10 – RD 11,75 – RA 10,07

*Fg. 19 P.IIa 7 – Qualità: Seminativo cl. 05 - HA 00.41.90 – RD 1,08 – RA 2,16

*Fg. 19 P.IIa 8 – Qualità: Prato cl. 02 - HA 00.18.60 – RD 1,92 – RA 0,96

*Fg. 19 P.IIa 64 – Qualità: Pascolo arbor. cl. 03 - HA 04.97.35 – RD 7,71 – RA 5,14

*Fg. 19 P.IIa 65 – Qualità: Pascolo arbor. cl. 03 - HA 00.27.40 – RD 0,42 – RA 0,28

*Fg. 19 P.IIa 66 – Qualità: Bosco misto cl. 03 - HA 04.36.90 – RD 15,79 – RA 13,54

*Fg. 19 P.IIa 67 – Qualità: Bosco misto cl. 03 - HA 00.19.80 – RD 0,72 – RA 0,61

*Fg. 18 P.IIa 42 – Qualità: Bosco misto cl. 02 - HA 00.92.60 – RD 7,17 – RA 2,87

*Fg. 18 P.IIa 43 – Qualità: Pascolo arbor. cl. 02 - HA 00.39.00 – RD 1,41 – RA 0,81

Intestazione Catastale: XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX Proprieta'

1/1

2) In proprietà comune per 1/2 cad. di: XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX

XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXX e XXXXXX XXXXXX (CF:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a ROMA (RM) il xx.xx.xxxx

*Fg. 9 P.IIa 102 – Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 00.13.30 – RD 1,72 – RA 1,37

Intestazione Catastale: XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX Proprieta' 1/2

e XXXXXX XXXXXX nata a ROMA il xx.xx.xxxx (cf:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Proprieta' 1/2

3) In proprietà esclusiva di: XXXXXX XXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

) nata a ROMA (RM) il xx.xx.xxxx

*Fg. 19 P.IIa 3 – Qualità: Seminativo cl. 04 - HA 00.41.80 – RD 3,24 – RA 3,24

*Fg. 19 P.IIa 5 – Qualità: Seminativo cl. 04 - HA 00.67.50 – RD 5,23 – RA 5,23

*Fg. 19 P.IIa 59 – Qualità: Bosco misto cl. 02 - HA 00.55.10 – RD 4,27 – RA 1,71

*Fg. 9 P.IIa 199 – Qualità: Seminativo cl. 03 - HA 00.00.20 – RD 0,03 – RA 0,02

Intestazione Catastale: XXXXXXX XXXXXXX nata a ROMA il xx.xx.xxxx (cf:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Proprieta' 1/1

Gli identificativi catastali attuali sia dei fabbricati che dei terreni trovano una diretta corrispondenza nei relativi titoli di provenienza, nelle iscrizioni e nelle trascrizioni esaminati, e/o ne sono direttamente derivati in esito a variazioni catastali (es. frazionamenti).

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale della struttura ricettiva principale (Foglio 9 Particella 104 sub. 1+3, Particella 105 sub 1+2, Foglio 19 Particella 68 tutti graffiati) è costituita da n. 3 schede planimetriche. Le stesse sono state depositate in Catasto con prot. SI0010387 del 17.04.2020 e risultano sostanzialmente conformi allo stato di fatto; ad un attento esame emergono lievi difformità nelle varie indicazioni delle altezze interne, spostamento di alcune aperture, mancata indicazione di dislivelli interni (scalini), di elementi di finitura (camini interni), di lucernari a tetto, ecc. Quanto sopra, comunque, non costituisce difformità tale da renderne necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010.

La planimetria catastale del forno e resede di pertinenza del fabbricato

secondario (Foglio 9 Particella 223) è stata depositata in Catasto con prot.

SI0025025 del 15.03.2004 e risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto,

o comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai

sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010.

Il resede di pertinenza del fabbricato principale (Foglio 9 Particella 103) non è

rappresentato con planimetria di u.i.u. in quanto censito in categoria F01 (area

urbana) che non ne prevede il deposito. Lo stesso, tuttavia, è correttamente

rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale di cui al prot. SI0025016 del

15.03.2004.

La planimetria catastale della porzione del fabbricato secondario (Foglio 9

Particella 105 sub 3) è stata depositata in Catasto con prot. SI0010405 del

17.04.2020 e risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto, o comunque

senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della

circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010.

La planimetria catastale della porzione della struttura ricettiva nel fabbricato

principale (Foglio 9 Particella 104 sub. 2+4, Particella 106 tutti graffiati) è stata

depositata in Catasto con prot. SI0010387 del 17.04.2020 e risulta

sostanzialmente conforme allo stato di fatto; ad un attento esame emergono

difformità nelle varie indicazioni delle altezze interne, mancata indicazione di

elementi di finitura (camini interni, canne fumarie, nicchie), ecc. Quanto

sopra, comunque, non costituisce difformità tale da renderne necessario

l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010.

I terreni appaiono correttamente rappresentati nella Mappa Catastale.

L'intestazione catastale risulta conforme a quanto emerso dalle trascrizioni.

Quanto sopra -come già accennato- viene riportato nel fascicolo catastale

(Allegato 6)

AI QUESITI N. 10 e 11

Dal punto di vista urbanistico, si segnala che il Comune di San Casciano dei Bagni è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n 63 del 09.12.2020, di cui al B.U.R.T. n. 4 del 27.01.2021 parte II.

Si riscontra l'aggiornamento delle NTA del PO di cui alla Delibera C.C. n 18 del 30.04.2022.

*I beni di cui al Foglio 9 P.Ile 86, 87, 88, 95, 98, 100, 101, 111, 112, 113, 118, 120, 121, 122, 128, 129, 130, 131, 132, 139, 140, 141, 142, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 217, 218, 219, 220, 221, 222; Foglio 18 p.Ile 42, 43; Foglio 19 P.Ile 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 18, 59, 64, 65, 66, 67 ricadono nel Sistema Ambientale "V" di cui all'art. 57 delle NTA del PO, Sottosistema Ambientale V1: Riserve di naturalità di cui all'art. 58 delle NTA del PO.

*I beni di cui al Foglio 9 P.Ile 96 – 108 – 216 ricadono nel Sistema Ambientale "V" di cui all'art. 57 delle NTA del PO, Sottosistema Ambientale V1: Riserve di naturalità di cui all'art. 58 delle NTA del PO (in parte), Aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici AP.1 di cui all'art. 31 delle NTA del PO (in parte).

*I beni di cui al Foglio 9 P.Ile 102, 104, 105, 106, 223, 198 ricadono nel

Sistema Ambientale "V" di cui all'art. 57 delle NTA del PO, Sottosistema

Ambientale V1: Riserve di naturalità di cui all'art. 58 delle NTA del PO (in

parte), Sottosistema Ambientale V4: Nuclei e insediamenti sparsi di interesse

storico architettonico di cui all'art. 63 delle NTA del PO (in parte), Ambito

V4.3: complessi colonici e case sparse di cui all'art. 66 delle NTA del PO (in

parte), Aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici AP.1

di cui all'art. 31 delle NTA del PO (in parte).

*I beni di cui al Foglio 9 P.IIa 215 e Foglio 19 P.IIa 68 ricadono nel Sistema

Ambientale "V" di cui all'art. 57 delle NTA del PO, Sottosistema Ambientale

V1: Riserve di naturalità di cui all'art. 58 delle NTA del PO (in parte),

Sottosistema Ambientale V4: Nuclei e insediamenti sparsi di interesse storico

architettonico di cui all'art. 63 delle NTA del PO (in parte), Ambito V4.3:

complessi colonici e case sparse di cui all'art. 66 delle NTA del PO (in parte),

Aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici AP.1 di cui

all'art. 31 delle NTA del PO (in parte).

*I beni di cui al Foglio 9 P.IIa 199 ricadono nel Sistema Ambientale "V" di cui

all'art. 57 delle NTA del PO, Sottosistema Ambientale V1: Riserve di

naturalità di cui all'art. 58 delle NTA del PO, Aree di pertinenza paesaggistica

dei Beni Storico Architettonici AP.1 di cui all'art. 31 delle NTA del PO.

Il complesso edificato ricade inoltre nella scheda norma SN 181 "Podere La

Radice" dei Beni Storico Architettonici (BSA)

Tutto quanto precede viene allegato alla presente nel fascicolo *Strumento*

Urbanistico (Allegato 7).

È stato inoltre richiesto ed ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica

(CDU) relativo alle particelle di terreno (*Allegato 8*)

CONFORMITÀ URBANISTICA: (*Allegato 9*)

Il complesso edilizio è certamente di antica costruzione (il toponimo Podere

La Radice compare già nelle cartografie del Catasto Leopoldino con la sagoma

dell'edificio principale e di quello secondario pressoché analoghe all'attuale –

fonti storiche lo collocano al XV secolo, con le prime notizie certe che

risalgono poi al 1693)

L'accesso agli atti c/o il Comune di San Casciano dei Bagni ha consentito di

individuare i seguenti titoli abilitativi, in epoca più recente:

- Pratiche Edilizie n. 600/1981 e 601/1981 per ristrutturazione e cambio

di destinazione di porzione del fabbricato principale e di fabbricato secondario.

- Concessione Edilizia in sanatoria (Condono L. 47/85) n. 1072 - rilascio

prot. n. 4534 del 02.10.1991- (rif. domanda prot. 2040 del 24.05.1986) per la

regolarizzazione del fabbricato secondario.

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 1380/1993 del 20.03.1993 (rif.

domanda prot. 1169 del 06.04.1989) per la regolarizzazione di opere di

ristrutturazione del fabbricato principale e del fabbricato secondario.

La pratica, originariamente richiesta ed ottenuta da "xxxxxxxx xxxxxx

xxxxxxxx xxxxxx xxx", fu completata con il rilascio dell'abitabilità di

abitazione rurale da parte del Sindaco di San Casciano dei Bagni in data

19.07.1994 in favore di Xxxxxxx Xxxxxx , soggetto nel frattempo subentrato

in forza di contratto di affitto.

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 1699/1993 del 29.06.1995 (rif.

domanda prot. 01836 del 06.04.1993) per la regolarizzazione di modifiche

interne ed esterne nel fabbricato principale e cambio di destinazione per uso

abitativo di porzione del piano terra. Si precisa che la pratica, originariamente

richiesta da "XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXX", fu completata e

rilasciata a "Xxx xxxx xxxx xxxx xxxxxxx xxxx".

Prima del rilascio della pratica che precede fu rilasciato dal Sindaco di San

Casciano dei Bagni permesso di abitabilità o uso in data 04.05.1995 in esito a

Parere Usl 31 Valdichiana prot. 24084 del 27.04.1995.

- Autorizzazione Edilizia n. 79/1994 del 02.07.1994 (rif. domanda prot.

3784 del 28.06.1994) per tinteggiatura facciate del fabbricato secondario.

Comunicazione di inizio lavori di cui al prot. 5464 del 20.09.1994

Comunicazione di fine lavori di cui al prot. 5535 del 24.09.1994

Richiedente: XXXXXXX XXXXXXX

- Autorizzazione Edilizia n. 69/1995 del 02.05.1995 (rif. domanda prot.

07463 (1) del 30.05.1995) per rifacimento delle pavimentazioni esterne e delle

coperture dei fabbricati principale e secondario.

(1) Numero non leggibile
sull'originale timbrato all'epoca

Richiedente: XXXXXXX XXXXXXX per "Xxx xxxx xxxx xxxx xxxxxxx xxxx xxxxx

xxxxx xx"

- Concessione Edilizia n. 1832/1995 del 10.06.1995 (rif. domanda prot.

6423 del 08.11.1994) per ristrutturazione e cambio d'uso del fabbricato

principale, costruzione di piscina e di n. tre annessi rurali.

Richiedente: XXXXXXX XXXXXXX per "Xxx xxxx xxxx xxxx xxxxxxx xxxx xxxxx

xxxxx xx"

Non si riscontra l'attuazione delle opere previste.

- Autorizzazione Edilizia n. 87/1995 del 07.09.1995 (rif. domanda prot.

5254 del 16.08.1995) per apposizione insegna e segnaletica.

Richiedente: XXXXXXX XXXXXX per "XXX XXXX XXXX XXXX XXXXXXX XXXX XXXXX

XXXXX XX "

- DIA n. 9/1996 (rif. domanda prot. 1537 del 08.03.1996) per opere agrarie di drenaggio per regimazione acque dei terreni agricoli.

Richiedente: XXXXXXX XXXXXX per "XXX XXXX XXXX XXXX XXXXXXX XXXX XXXXX

XXXXX XX "

- Autorizzazione Edilizia n. 147/1997 del 22.08.1997 (rif. domanda prot. 6161 del 14.08.1997) per modifiche interne da realizzarsi nel fabbricato secondario.

Richiedente: XXXXXXX XXXXXX per "XXX XXXX XXXX XXXX XXXXXXX XXXX XXXXX

XXXXX XX "

- Concessione Edilizia n. 1925/1996 del 19.02.1996 (rif. domanda prot. 415 del 22.01.1996) per variante alla Concessione Edilizia n. 1832/1995 relativamente al posizionamento della piscina.

Richiedente: XXXXXXX XXXXXX per "XXX XXXX XXXX XXXX XXXXXXX XXXX XXXXX

XXXXX XX "

- Concessione Edilizia n. 2066/1998 del 19.02.1996 (rif. domanda prot. 720 del 30.01.1998) per ulteriore variante alla Concessione Edilizia n. 1832/1995 relativamente a diversa conformazione e posizionamento della volumetria inerente alla tettoia e la rimessa interrata.

Richiedente: XXXXXXX XXXXXX per "XXX XXXX XXXX XXXX XXXXXXX XXXX XXXXX

XXXXX XX "

- Concessione Edilizia n. 2084/1998 del 04.12.1998 (rif. domanda prot. 4106 del 09.06.1998) per ulteriore variante alla Concessione Edilizia n. 1832/1995 relativamente a diversa conformazione interna ed esterna del

fabbricato principale e del fabbricato secondario.

Richiedente: XXXXXXX XXXXXX per "XXX XXXX XXXX XXXX XXXXXXX XXXX XXXXX

XXXXX XX "

- Concessione Edilizia n. 2140/1999 del 04.05.1999 (rif. domanda prot.

2045 del 26.03.1999) per ulteriore variante alla Concessione Edilizia n.

1832/1995 relativamente a diversa conformazione interna ed esterna del

fabbricato principale e del fabbricato secondario.

Comunicazione di fine lavori di cui al prot. 4479 del 18.06.1999

Richiedente: XXXXXXX XXXXXX per "XXX XXXX XXXX XXXX XXXXXXX XXXX XXXXX

XXXXX XX "

All'esito della pratica che precede il responsabile dell'Ufficio Tecnico di San

Casciano dei Bagni ha rilasciato permesso di agibilità in data 07.07.1999.

La consistenza dei due fabbricati oggetto delle pratiche che precedono, assume

pertanto la conformazione pressoché definitiva.

- Autorizzazione Edilizia n. 133/1998 del 10.07.1998 (rif. domanda prot.

04799 del 24.06.1997) per realizzazione di vaso antincendio.

Richiedente: XXXXXXX XXXXXX per "XXX XXXX XXXX XXXX XXXXXXX XXXX XXXXX

XXXXX XX "

Si segnala un primo rilascio in data 24.02.1998 decaduto per mancato ritiro nei

tre mesi successivi, sostituito poi dal definitivo rilascio del 10.07.1998.

- Autorizzazione Edilizia n. 206/1998 del 14.01.1998 (rif. domanda prot.

154 del 10.01.1998) per coibentazione ed impermeabilizzazione della

copertura.

Richiedente: XXXXXXX XXXXXX per "XXX XXXX XXXX XXXX XXXXXXX XXXX XXXXX

XXXXX XX "

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2356/2004 del 18.03.2004 (rif. domanda prot. 44 del 03.01.2004) per la regolarizzazione di alcune difformità rispetto ai vari titoli abilitativi sopra citati ed interessante tutti gli immobili precedentemente oggetto dei lavori ad eccezione del fabbricato principale.

Trattasi della pratica edilizia che legittima lo stato attuale del complesso, apparentemente invariato da allora.

Il confronto puntuale con i titoli che precedono evidenzia una sostanziale rispondenza dello stato di fatto. Nelle pratiche esaminate, tuttavia, non vi è traccia dei lucernari installati sulla copertura del fabbricato principale; alcune aperture esterne appaiono traslate, presumibilmente per errata rappresentazione grafica; sull'esterno dei fabbricati si notano un gazebo metallico ed un pergolato in legno, entrambi senza copertura, e comunque non previsti nei titoli abilitativi.

Appare doveroso precisare che le verifiche di conformità sono state eseguite sulla base delle numerose pratiche edilizie messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico esclusivamente in formato "scansione" e che, pertanto, l'esame delle stesse si è limitato ai documenti scansionati e trasmessi dall'Amministrazione, senza possibilità di visione integrale dei fascicoli cartacei.

Ai fini del ripristino della regolarità del complesso, appare prudentiale prevedere una ricognizione generale degli immobili, l'individuazione puntuale delle eventuali rettifiche e/o regolarizzazioni da porre in essere, la rimozione di elementi incongrui e/o non autorizzati. Si dovrà inoltre provvedere ai necessari rinnovi o rifacimenti ex-novo delle decadute autorizzazioni amministrative (vigili del fuoco per bombolone GPL e centrale termica, autorizzazione allo scarico per reflui, ecc)

L'attività tecnica da porre in essere, le istanze amministrative da promuovere, eventuali importi per regolarizzazioni e/o sanzioni rendono prudentiale quantificare un importo da detrarre pari ad € 25.000,00.

RIFIUTI:

I fabbricati risultano vandalizzati a più riprese, con danneggiamenti ad accessori, mobili, impianti e suppellettili, asportazione di infissi interni (porte); ciò ha determinato la formazione di rifiuti (mobilia rotta, detriti murari, ecc).

I terreni risultano colonizzati da vegetazione spontanea arbustiva, rovai, ecc, motivo per cui non è facile l'individuazione di eventuali rifiuti giacenti, che, tuttavia appaiono non presenti. In prossimità dall'oliveto si è riscontrata la presenza di un rimorchio agricolo (carrello) contenente pali in plastica.

All'interno dei terreni a bosco, per quanto si è potuto constatare (stante anche la difficoltà al transito dovuta alla fitta vegetazione spontanea) non si sono reperiti rifiuti, tranne alcuni materiali sparsi, da abbandono e/o portati dal vento.

AI QUESITI N. 12 – 13 - 14

Gli immobili appaiono liberi da persone, nella disponibilità della procedura.

All'interno dei fabbricati risultano giacenti (in cospicua quantità) arredi, suppellettili, ed attrezzature inerenti all'attività ivi svolta nel passato.

AL QUESITO N. 15

Dal punto di vista impiantistico si segnala che gli immobili sono provvisti di tutte le dotazioni proprie di una struttura ricettiva-agrituristica, con impianti realizzati all'epoca della profonda ristrutturazione (ultimazione: 1999) e

certificati dalle rispettive ditte installatrici. I fenomeni di vandalismo che hanno interessato la struttura, e lo stato di abbandono in cui la stessa versa da anni hanno in parte danneggiato/asportato alcuni elementi, per cui allo stato attuale gli impianti debbono essere tutti considerati prudenzialmente come non funzionanti. Inoltre l'assenza di collegamenti alle utenze non ne rende possibile la verifica.

Il complesso è servito da bombolone interrato di GPL posto nelle immediate vicinanze del fabbricato secondario, oggi privo delle necessarie autorizzazioni in corso di validità.

Da quanto emerge dai titoli edilizi il complesso risulterebbe approvvigionato da pozzo idrico privato, del quale, tuttavia, non si è potuta verificare la presenza.

Non si è infine reperita autorizzazione allo scarico valida; l'impianto fognario risulta documentato in varie pratiche edilizie, rappresentando a valle del complesso un impianto domestico interrato di depurazione ad ossidazione totale. La presenza effettiva dello stesso non si è potuta accertare stante la copiosa vegetazione presente nei terreni indicati nelle pratiche.

Relativamente alla presenza degli attestati di Prestazione Energetica, si segnala che, trattandosi di immobili sostanzialmente "al rustico", con impianti tecnologici danneggiati e/o asportati, nonché o con infissi danneggiati (o senza infissi) e pertanto assimilabili a "volume aperto", non sarebbe prevista la dotazione di certificazione APE, sulla base di quanto disposto dall'Appendice A, Lett. G del DM 26 giugno 2015 *"i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale*

stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa

referimento: - agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di

tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;

- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti

tecnologici.”

AL QUESITO N. 16

L'argomento "Lotti" è stato già trattato in precedenza: nonostante la formale indipendenza catastale delle varie unità immobiliari del Catasto Fabbricati, e delle singole particelle del Catasto Terreni, si è ritenuto di proporre la vendita del bene in lotto unico, comprendente terreni e fabbricati, e, complessivamente, l'intera Azienda.

Le motivazioni che hanno suggerito tale scelta vanno ricercate innanzitutto nella vocazione agricolo/ricettiva del complesso, sul quale può essere esercitata a livello imprenditoriale l'attività di ospitalità agrituristica, come, peraltro, già esercitata dall'anno 1999 all'anno 2016 in funzione dell'Autorizzazione all'esercizio dell'attività agrituristica n. 22 del 02.07.1999.

Inoltre, seppur ormai privi di efficacia, si rileva la presenza di convenzioni edilizie ed atti unilaterali d'obbligo che vincolavano buona parte della consistenza dei terreni ai fabbricati, che, proprio in virtù della disponibilità dei terreni permangono e potranno mantenere le caratteristiche di ruralità anche ai fini urbanistici.

Infine, le ulteriori motivazioni per prevedere un unico lotto sono costituite dalla presenza di una sola strada di accesso al complesso e ai terreni, oltre che dall'opportunità di non frammentare la consistenza del nucleo aziendale per

non comprometterne l'appetibilità: trattasi pur sempre di un centro isolato per il quale potrebbe risultare negativa ogni ipotesi di promiscuità.

AL QUESITO N. 17

VALUTAZIONE ECONOMICA

A) Fabbricati

Trattasi di un complesso avente caratteristiche particolari: un originario "rudere" è stato finemente ristrutturato negli anni '90, per rimanere in esercizio fino all'anno 2016.

Successivamente, nell'ultimo decennio, è stato oggetto di abbandono e vittima di eventi vandalici che, pur non avendo compromesso alcune delle caratteristiche peculiari e/o strutturali, hanno determinato una situazione che necessita di interventi più o meno importanti per ripristinarne le normali condizioni di utilizzo.

Il criterio di stima che si intende adottare, è pertanto basato su:

a) reperimento di comparabili, costituiti preferibilmente da fabbricati in disuso e/o da rimettere;

b) quantificazione dei costi di ristrutturazione, utile ad individuare il valore "a nuovo";

c) deprezzamento derivante dall'abbandono, ai fini dell'abbattimento del corrispondente valore.

Nella zona di interesse (la ricerca si è estesa necessariamente ad altre zone rurali del comune in oggetto, stante l'isolamento e la scarsa densità di immobili nel contesto rurale locale) si sono reperiti diversi immobili; quelli maggiormente

assimilabili al soggetto di stima, sono risultati:

1) Casale da ristrutturare di mq 400 in San Casciano dei Bagni zona rurale, promosso in vendita dall'Agenzia Xxx xxxx xxxx xxxx (RM) al prezzo di € 230.000,00 (prezzo/mq richiesto € 575,00)

2) Casale da ristrutturare di mq 450 in San Casciano dei Bagni zona rurale, promosso in vendita dall'Agenzia Xxx xxxx xxxx xxxx sede di Cortona al prezzo di € 350.000,00 (prezzo/mq richiesto € 777,78)

3) Rustico da rimettere di mq 638 in San Casciano dei Bagni zona verso Celle sul Rigo, promosso in vendita dall'Agenzia xxxxxxxxxxxx di Montepulciano (SI) al prezzo di € 765.000,00 (prezzo/mq richiesto € 1.199,06)

4) Casale da ristrutturare di mq 370 in San Casciano dei Bagni Castello di Fighine (nelle immediate vicinanze del soggetto di stima), promosso in vendita dall'Agenzia Xxx xxxx xxxx xxxx (RM) al prezzo di € 229.000,00 (prezzo/mq richiesto € 618,92)

5) Casale in cattive condizioni di mq 390 in San Casciano dei Bagni zona rurale, promosso in vendita dall'Agenzia xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di Sarteano (SI) al prezzo di € 230.000,00 (prezzo/mq richiesto € 589,74)

6) Casa Colonica da rimettere di mq 250 in San Casciano dei Bagni zona rurale, promosso in vendita dall'Agenzia xxxxxxxxxxxxxxxx di Roma (RM) al prezzo di € 285.000,00 (prezzo/mq richiesto € 1.140,00)

Quanto sopra viene sintetizzato nella tabella riepilogativa che segue :

	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Comparabile 3</i>
Prezzo Richiesto	€ 230.000,00	€ 350.000,00	€ 765.000,00
Sup. Comm.	400 mq	450 mq	638 mq
Tipologia	Casale	Casale	Casale

	<i>Comparabile 4</i>	<i>Comparabile 5</i>	<i>Comparabile 6</i>
Prezzo Richiesto	€ 229.000,00	€ 230.000,00	€ 285.000,00
Sup. Comm.	370 mq	390 mq	250 mq
Tipologia	Casale	Casale	Colonica

Naturalmente, trattandosi di immobili offerti in vendita, il prezzo richiesto non corrisponderà al reale valore di mercato, che sarà soggetto alla trattativa.

Vista l'attuale situazione del mercato, e la particolarità della zona, l'incontro tra la domanda e l'offerta avverrà presumibilmente all'interno di una riduzione di circa il 10% del prezzo inizialmente richiesto.

Applicando tale riduzione (- 10%) otterremo pertanto un valore a metro quadrato di:

- € 517,50/mq per il comparabile 1,
- € 700,00/mq per il comparabile 2,
- € 1.079,15/mq per il comparabile 3,
- € 557,03/mq per il comparabile 4,
- € 530,77/mq per il comparabile 5,
- € 969,00 /mq per il comparabile 6,

Il prezzo medio così ottenuto [(€ 517,50+ 700,00 + 1.079,15 + 557,03 + 530,77 + 969,00) / 6] è pari a C.T. **€ 725,00/mq.**

La buona ristrutturazione a suo tempo (anni '90) eseguita nel complesso oggetto di stima ha comportato un costo unitario attualizzato pari a circa € 1.000,00/mq, con gli immobili che, in assenza di abbandono e/o vandalismo avrebbero pertanto un valore attuale di € (725,00 + 1.000,00) = € 1.725,00.

Al solo scopo di riscontro e verifica, viene di seguito riportata la valutazione

media OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sez.

Territorio).

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG

agenzia delle Entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: SIENA
 Comune: SAN CASCIANO DEI BAGNI
 Fascia/zona: Extraurbana/RIMANENTE%20TERRITORIO%20COMUNALE%20IN%20ZONA
 Codice zona: R1A
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente:
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	730	1000	L	2,4	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	990	L	2,3	3,3	L
Box	Normale	320	460	L	1,1	1,5	L
Ville e Villini	Normale	1150	1650	L	3,6	5,2	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Legenda

I dati rilevati al secondo semestre 2024 (ultimi disponibili) riportano un valore compreso tra (min.) € 1.150,00/mq e (max.) € 1.650,00/mq per le abitazioni indipendenti ubicate in zona R1 – Territorio Agricolo.

Si ritiene che la particolarità del contesto, la vocazione ricettiva, la disponibilità di ampi spazi esterni, ecc conferiscano al bene oggetto di stima una maggiore valutazione rispetto ai parametri OMI, motivo per cui appare corretto che la stima comparativa fornisca una valutazione unitaria leggermente superiore.

I danneggiamenti e l'abbandono del complesso hanno determinato un deprezzamento dello stesso non calcolabile in valore assoluto, ma prudenzialmente quantificabile in una percentuale compresa tra il 15% ed il 20% del valore "a nuovo".

Adottando la decurtazione che precede il valore unitario a mq del complesso dei fabbricati è quantificabile in € 1.300,00/mq.

Applicando tale valore unitario alla consistenza (841 mq) commerciale

determinata in precedenza otterremo un valore dei fabbricati pari a:

€ 1.300,00/mq X 841 mq = € 1.093.300,00

All'importo che precede dovrà essere aggiunto il valore residuo della piscina

(ovvero il costo dell'opera originaria detratta la decurtazione per vetustà ed

abbandono) quantificabile a forfait in € 40.000,00; dovrà, invece, detrarsi il

costo per regolarizzazioni amministrative in precedenza quantificato in €

25.000,00.

Complessivamente al centro aziendale edificato può essere attribuito un valore

di € 1.093.300,00 + € 40.000,00 - € 25.000,00 = € 1.108.300,00.

Si rammenta che ai fini urbanistici il complesso risulta a destinazione rurale;

tale destinazione ha ragione di permanere in quanto il lotto in vendita

ricomprende sufficienti terreni di pertinenza.

Sulla rete internet sono ancora reperibili immagini, descrizione, e recensioni,

dell'attività ricettiva svolta nel complesso fino al 2016. La documentazione

consultabile mostra una struttura di elevato livello, con evidenza di accuratezza

nelle finiture e nelle dotazioni ricettive. Indipendentemente dalle condizioni di

conservazione attuali, determinate sia dal prolungato stato di abbandono, che

dagli eventi vandalici subiti dal complesso, la situazione *ante* appare facilmente

ripristinabile con opere di manutenzione ordinaria/straordinaria. Se alcune

finiture e dotazioni impiantistiche appaiono irrimediabilmente danneggiate e/o

asportate, la struttura nel complesso (pavimenti, rivestimenti, solai) risulta

tuttora efficiente e di piacevole aspetto, con finiture congrue la tipologia edilizia

tipica delle costruzioni rurali della zona.

Come già argomentato, la valutazione che precede, tiene debitamente conto di

tali circostanze.

B) TERRENI

Per i terreni la valutazione avverrà con l'indicazione dei valori ad ettaro con riferimento (per le tipologie colturali presenti) alla banca dati del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali di cui al portale CREA (*Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria*) consultabile qui: <https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiaro>, ed adattato allo specifico soggetto di stima in base ad ulteriori informazioni assunte c/o associazioni di categoria operanti sul territorio.

Incidono nel caso in esame le condizioni attuali dei terreni, risultati in stato di abbandono, oltre all'orografia sfavorevole della zona, pienamente collinare (si rammenta che il Comune di San Casciano dei Bagni è classificato tra i "Comuni Montani" della regione) che determina un incremento dei costi di conduzione e, spesso, minori rese unitarie di produzione.

Il bosco, che non necessita di manutenzione costante, appare attualmente idoneo anche per un eventuale piano di taglio.

Le porzioni a seminativo, in parte interessate da proliferazione arbustiva dovuta allo stato di abbandono prolungato, necessitano di lavorazioni profonde per la ripresa della normale coltivazione.

L'oliveto ed il vigneto si trovano anch'essi in condizioni di abbandono, con necessità di interventi agronomici di natura straordinaria per la loro ricostituzione.

Ai fini della stima del vigneto, si intende, inoltre, ricomprendere solo il terreno

e l'impianto vitato, senza alcun valore aggiunto apportato da eventuali diritti

(le c.d. "superfici rivendicabili", nella zona in esame "Doc Orcia"), le quali,

ove presenti, -comunque- sarebbero da considerare beni immateriali diversi ed

autonomi rispetto ai beni immobili oggetto della presente procedura.

Alla luce delle considerazioni che precedono vengono indicate le seguenti

valutazioni medie ad ettaro:

- Bosco € 4.000,00/ha
- Seminativo € 10.000,00/ha
- Seminativo Arbor € 11.000,00/ha
- Uliveto € 28.000,00/ha
- Vigneto € 20.000,00/ha
- Prato € 3.500,00/ha
- Pascolo € 1.500,00/ha
- Tare € 1.000,00/ha

Sviluppando le consistenze di cui all'elenco catastale delle particelle, i circa

60 ha di terreno sono così articolati:

(NB: la classificazione segue le qualità catastali, essendo impossibile la

ricostruzione della effettiva conduzione dei suoli, stante il fascicolo telematico

dell'anagrafe regionale aziende agricole ormai inattivo da oltre un decennio:

lo stato di abbandono dei terreni fa sì che le porzioni originariamente a

seminativo vedano oggi la presenza di vegetazione spontanea arbustiva; le

porzioni boscate vedono uno sviluppo in estensione, anche al di fuori degli

originari perimetri; l'invaso idrico, appare ormai avvinto da vegetazione

arborea ed arbustiva).

mq 113.660 BOSCO

mq 176.897 SEMINATIVO

mq 15.525 SEMINATIVO ARBOR

mq 34.370 ULIVETO

mq 8.688 VIGNETO

mq 4.160 PRATO

mq 244.759 PASCOLO

mq 205 TARE

Per un totale di ha 59.82.64

Applicando i valori già indicati alle consistenze che precedono avremo:

HA 11.36.60 di terreni a BOSCO ad € 4.000,00/ha = € 45.464,00

HA 17.68.97 di terreni a SEMINATIVO ad € 10.000,00/ha = € 176.897,00

HA 01.55.25 di terreni a SEMINAT ARBOR ad € 11.000,00/ha = € 17.077,50

HA 03.43.70 di terreni a ULIVETO ad € 28.000,00/ha = € 96.236,00

HA 00.86.88 di terreni a VIGNETO ad € 20.000,00/ha = € 17.376,00

HA 00.41.60 di terreni a PRATO ad € 3.500,00/ha = € 1.456,00

HA 24.47.59 di terreni a PASCOLO ad € 1.500,00/ha = € 36.713,85

HA 00.02.05 di terreni a TARE ad € 1.000,00/ha = € 20,50

Per un totale di valore dei terreni di € **391.240,85**

Il valore totale del compendio pignorato (Azienda Agraria con terreni e fabbricati ad uso agrituristico) è pertanto quantificabile in:

€ 1.108.300,00 (fabbricati) + € 391.240,85 (terreni) = C.T. € **1.500.000,00**

(unmilione cinquecentomila/00) (valore di mercato)

Ai valori che precedono viene applicata la prescritta riduzione forfaitaria del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, ed altre inferiori garanzie

civilistiche, proprie delle vendite giudiziarie.

E pertanto:

LOTTO UNICO : € 1.500.000,00– 15% = C.T. € **1.275.000,00** (*ripetonsi*
euro unmilione duecentosettantacinquemila/00) (*valore decurtato*)

AI QUESITI N. 18 – 19 - 20

Non pertinenti.

Il presente elaborato viene trasmesso ai creditori procedenti Xxxxxx Xxxxx e
Xxxx Xxxxxxxx all'indirizzo PEC dei legali costituiti Avv. Leonardo Pancrazi
leonardo.pancrazi@pecordineavvocatipisa.it e Avv. Alberto Pancrazi
alberto.pancrazi@pecordineavvocatipisa.it, analogamente debitori eseguiti
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxx Xxxxxxx con Avv. Salvatore Mileto
salvatoremileto@ordineavvocatiroma.org; al Custode Giudiziario all'indirizzo
perizie.ivg@gmail.com

Contestualmente si provvede al deposito in cancelleria telematica.

Siena, lì 16.04.2025

Gli Esperti Stimatori