TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ES. IMM. N. 126/2023 (CARTABIA) fascicolo 28624

[redacted]

AVV. MARCO PESENTI

contro

[redacted]

AVV. GABRIELLA CADELO

***

Ill.mo GIUDICE delle Esecuzioni

Dott. FLAVIO MENNELLA,

La scrivente, Rosanna Zari, dottore agronomo, con decreto di fissazione di udienza e quesito del 2/01/24, notificata a mezzo PEC, veniva nominata C.T.U. ed in data 10/01/24 prestava il giuramento di rito con l'accettazione dell'incarico, la S.V. Ill.ma proponeva di rispondere con relazione scritta al seguente quesito:

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;
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) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in

particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti

giudiziari relativi al bene pignorato;

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali 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; 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;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di <u>beni comuni</u> non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o

meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la

sua univoca identificazione;

se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione

del bene;

se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico–edilizia, l'esperto dovrà

descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo

stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

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

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 matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di

residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

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

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto

dalle vigenti normative, l'attestato di prestazione energetica (APE);

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a … e censita …, oltre a terreno ubicato a …, censito …; ecc.);

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

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

consegna.

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

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

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote

non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore

del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

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

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

della pubblicità e dell'avviso di vendita

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile.

Almeno dieci giorni prima dell'accesso programmato dal custode giudiziario, l'esperto: estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;

ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

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

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

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

- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di

vendita:

- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e

della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;

- gli allegati tecnici alla relazione di stima, tutti anche in forma anonima;

- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

***

OPERAZIONI DEL CONSULENTE

- acquisito il fascicolo di causa telematico, la scrivente verificava documentalmente natura, consistenza e ubicazione dei beni pignorati;
- richiedeva presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio (ex Catasto) la relativa documentazione catastale aggiornata rappresentata da visure catastali, estratti di mappa e planimetrie catastali relativa ai beni pignorati (**allegato n.1**);
- ricostruiva i passaggi di proprietà e la cronistoria dei beni pignorati a partire dal relativo atto di provenienza (**allegato n.2** - atto di provenienza), dalla relazione notarile del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano in atti e dai successivi aggiornamenti effettuati dalla scrivente;
- insieme a all'IVG, in data 28/03/2024, effettuava il sopralluogo dei beni pignorati, rilevando sommariamente la destinazione dei fabbricati, il tutto anche con servizio fotografico illustrativo;
- operava varie richieste di consultazione degli atti amministrativi: Comune di Colle Di Val D'Elsa; Soprintendenza, ARTEA (**Allegato n.3.-** Richieste di accesso agli atti amministrativi ed esito degli stessi); pec alla Soprintendenza; al Comune uff. tecnico, anagrafe; e relative risposte;
- venivano pertanto visionati e successivamente acquisiti in copia gli elaborati progettuali ed allegati relativi ai precedenti urbanistici, forniti alla scrivente dagli Uffici Competenti relativamente ai beni pignorati, sebbene la ricerca si sia rivelata lunga, tortuosa ed in parte infruttuosa (**Allegato n.4.-** documentazione acquisita); permessi e concessioni edilizie

Infine,

- presa visione dello stato attuale dei beni;

- verificata la documentazione tecnica urbanistica acquisita;

- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario, quest'ultimo per l'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico degli Esecutati;

- effettuati gli approfondimenti ipotecari anche ante ventennio, sulla base della relazione notarile in atti;

- verificato l'atto di provenienza;

- effettuate le indagini di tipo estimativo per la ricerca del più probabile valore di mercato, si è in grado di rispondere ai quesiti posti nella seguente;

****

Tutto ciò premesso in esito quindi ad un attento studio degli atti e dei documenti presenti nel fascicolo;

- eseguite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento;
- eseguite le verifiche presso l'AE sulla presenza di eventuali contratti d'affitto o di comunque di terzi;
- eseguite nuove visure per la verifica delle intestazioni nei RR II con richiesta e ritiro della documentazione occorrente;
- elaborati i dati tecnici reperiti in loco unitamente a quelli emersi dai grafici reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Siena unitamente alle notizie ed informazioni assunte presso gli uffici Urbanistici e Tecnici del Comune di Colle Di Val D'Elsa;

la scrivente si ritiene ora in grado di riassumere il risultato delle indagini compiute e la procedura valutativa adottata nella

CONSULENZA TECNICA

che, per una maggiore chiarezza espositiva, si articola nei seguenti capitoli:

1) **PREMESSA**
2) **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CALCOLO CONSISTENZE**
3) **PROVENIENZA E VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI**
4) **PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE**
5) **STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI**
6) **CONCLUSIONI**

***

1) PREMESSA

Forma oggetto del presente elaborato tecnico, come disposto dalla S.V. Ill.ma nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di cui agli Atti di Pignoramenti Immobiliari a firma dell'Avv. Marco Pesenti che a istanza della [redacted] è stata promossa la procedura in oggetto con pignoramento notificato alla [redacted] **in liquidazione** in persona del liquidatore Dr.ssa Stazzoni Tania in data 29/08/2023; a favore di [redacted] con il quale venivano sottoposti a procedura esecutiva, in Colle Di Val D'Elsa (Si) in [redacted] i seguenti immobili:

- **piena proprietà per 1/1 della [redacted]:**
- **fabbricato per attività agricola in Comune di COLLE DI VAL D'ELSA, [redacted] censito al C.F. di detto Comune. al foglio 27 part. 163, sub. 1 categoria D/10;**
- **fabbricato e locali per esercizi sportivi in Comune di COLLE DI VAL D'ELSA, [redacted]**

LOCALITA' CERCIGNANO, censito al C.F. di detto Comune, al foglio 27, part. 146, categoria C/4, mq 236;

- [redacted] **tipo popolare in Comune di COLLE DI VAL D'ELSA, [redacted] CERCIGNANO, censito al C.F. di detto Comune, al foglio 27 pa11. 163, sub. 2, categoria A/4, vani 6 piano n. 1;**

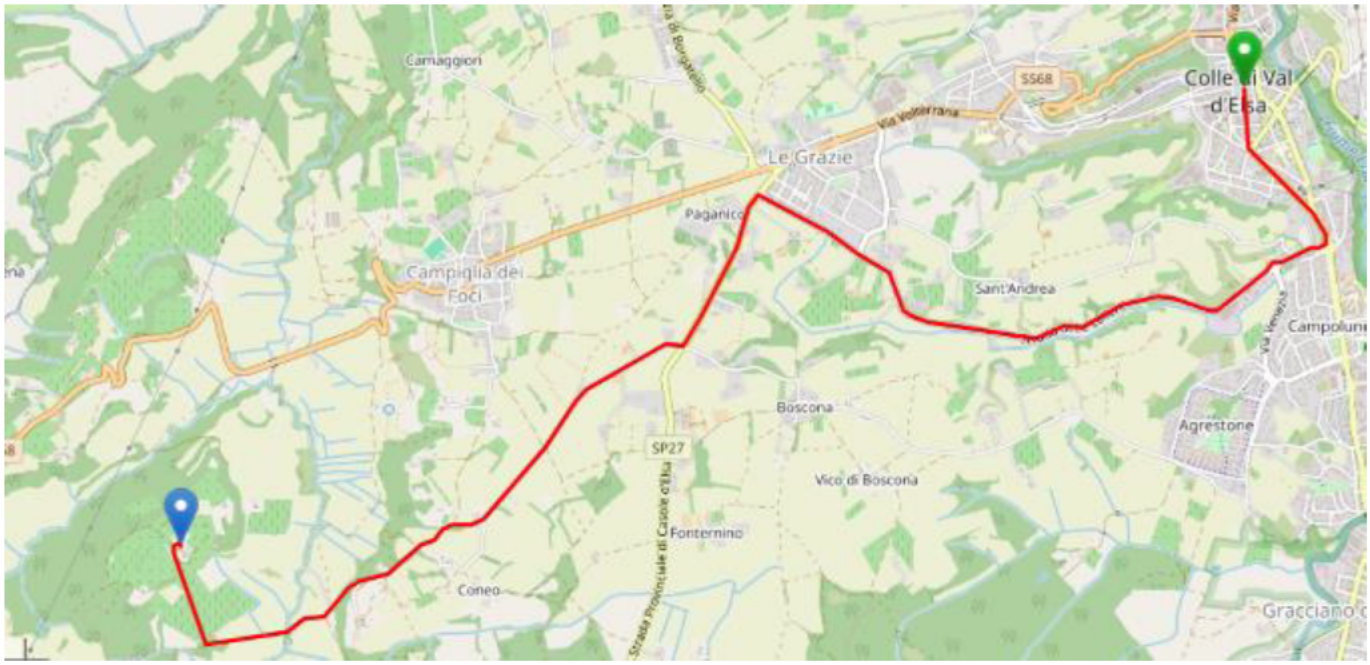
***

2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CALCOLO CONSISTENZE

La scrivente, come richiesto dal quesito, andrà a descrivere le caratteristiche dei beni oggetto del presente pignoramento posti in Comune di Colle di Val D'Elsa (SI) in [redacted] nord-ovest del capoluogo.

Si tratta di un complesso rurale posto a circa 7 km da Colle di Val D'Elsa raggiungibile percorrendo per circa 4 km la [redacted] poi imboccando la Strada [redacted] per circa 3 km ed infine svoltando a destra su una strada privata chiusa da catena munita di lucchetto si arriva al compendio pignorato.

Percorso per raggiungere il compedio pignorato



Ubicazione dei beni pignorati su Foto Aerea del 2019



Fabbricati:

I beni pignorati sono inseriti in un complesso rurale, tipo fattoria, non utilizzato da anni e in parte in stato di abbandono, costituito da numerosi fabbricati rurali posti a cornice di una importante villa (n. 1), non oggetto di esecuzione.

Il complesso edilizio è inserito in un contesto collinare di pregio circondato da coltivazioni di olivi e vigneti, in parziale abbandono.

La procedura esecutiva interessa i seguenti beni:

A. Annesso rurale e piscina: Fg. 27 p.lla 146.

B. Fabbricato rurale: Fg. 27 p.lla 163 sub. 1 cat. D10 e p.lla 163 sub. 2 cat. A/4.

Estratto mappa catastale

.



A. Fg. 27 p.lla 146.

Trattasi di piscina in muratura in c.a. gettato in opera, avente dimensioni in pianta di circa ml 10 x ml 20 con rivestimento interno/impermeabilizzazione in mattonelle di gres di colore turchese chiaro, finiture esterne perimetrali in pavimento ceramico; la struttura, delimitata da staccionata in

legno e siepi, è in pessimo stato di manutenzione con acqua maleodorante, griglie perimetrali di raccolta rotte, impianti elettrico ed idrico da sostituire.



Foto 1 – A- piscina

Il Fabbricato adiacente, ex porcilaia, è realizzato in struttura portante mista in mattoni e pietra e tetto a due falde con coppi e mattoni.

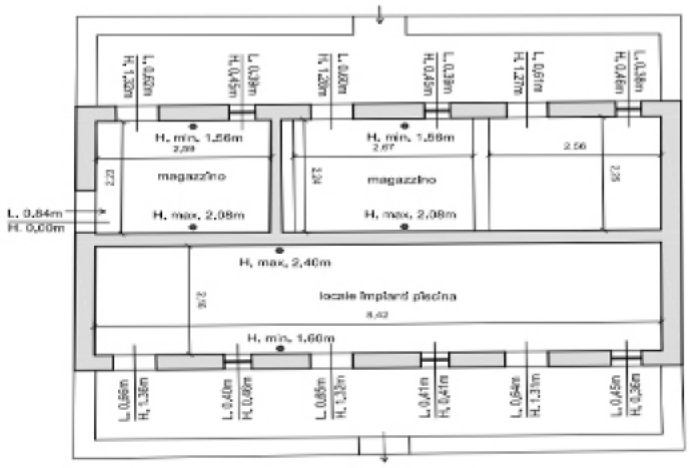
Attualmente è utilizzato come stanza motori per la piscina, magazzini per attrezzature e prodotti di scorta in genere, i locali risultano pieni di materiali di rifiuto.

Le condizioni statiche sono sufficienti anche se lo stato di conservazione e manutenzione sono mediocri/pessime. Non sono presenti impianti funzionanti quali luce e acqua.

I pavimenti sono in campigiane.



Foto 2 – A- annesso



PIANTA PIANO TERRA - STATO ATTUALE

	n. ord	*part*	*descrizione*	*Sup. Netta mq*	*Scv mq*	*H interna ml*	
						min	*max*
Fabbricato A	1	146	piscina	200,00	200,00	0,90	1.80

2	146	annesso	33,25	47,50	1,50	2,40

Si evidenzia come da un punto di vista catastale il locale impianti sia oggi unito in un unico vano anziché due vani come da planimetria catastale, sono inoltre presenti delle aperture difformi. Tali difformità andranno regolarizzate sia da un punto di vista urbanistico che catastale.

Fabbricato rurale: Fg. 27 p.lla 163 sub. 1 cat. D10 e p.lla 163 sub. 2 cat. A/4.

Il bene immobile consta di un fabbricato rurale, articolato in due corpi di fabbrica sfalsati tra di loro, con struttura in muratura, tetto a due falde, accessi indipendenti, posti sulla facciata ovest con passaggi/accessi interclusi in quanto posti su particelle non pignorate (165, 166, 154, ecc). Si presenta in mediocri condizioni con porzioni crollate e alcune porzioni risultano non agibili.

Si rimanda alla allegata documentazione fotografica per il dettaglio dello stato dell'immobile.

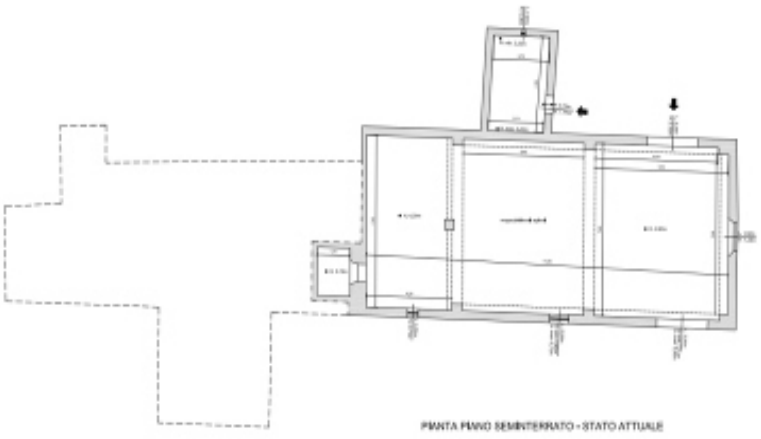
Part 163 sub 1

Si tratta di porzione di fabbricato rurale che si sviluppa su due livelli.

Piano seminterrato: n. 5 locali ad uso magazzino al grezzo, pavimento in terra battuta, ex officina/magazzini aziendali, impianto elettrico fuori traccia.





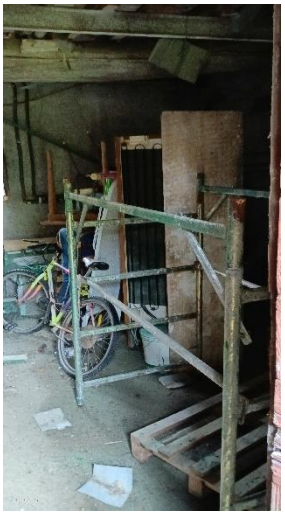


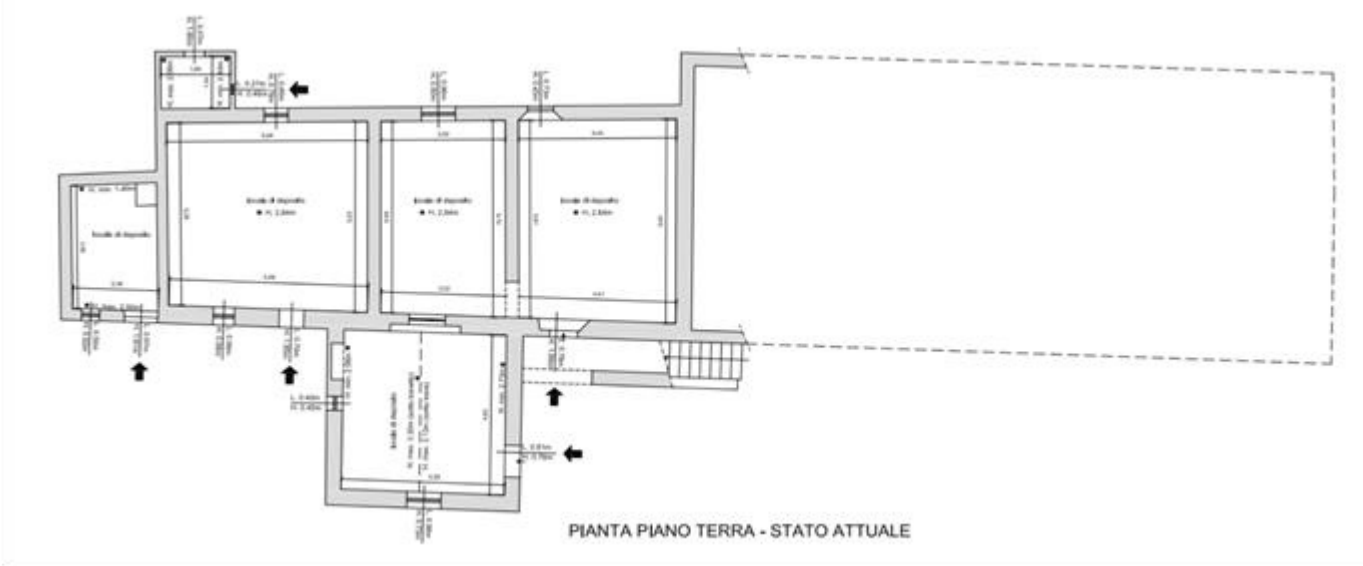
Piano terra:

trattasi di n. 6 locali al grezzo, posti al piano terra, ad uso locale tecnico, non agibile per crollo del tetto e magazzini, privi di impianti, in pessimo stato di manutenzione

I locali risultano pieni di materiali di rifiuto.





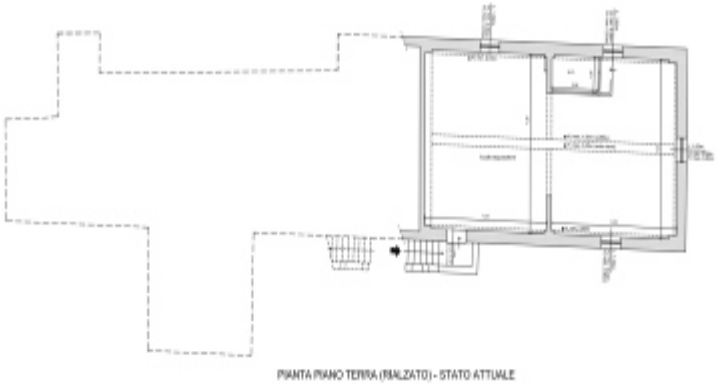
Piano rialzato: ampio locale uso deposito, vi si accede da scala esterna indipendente, utilizzato impropriamente come appartamento, con struttura portante mista laterizi-cemento armato, pavimento in cotto, pareti non intonacate, in laterizi a vista, tetto a capanna, soffitto con cemento

arricciato e verniciato, nel locale è stato realizzato un piccolo wc non accatastato e non regolare urbanisticamente, impianti idrico ed elettrico fuori-traccia, da verificare ed aggiornare.

Le condizioni statiche sono discrete, lo stato di conservazione e manutenzione sono discrete.







Part 163 sub 2

Trattasi di porzione di fabbricato rurale adibito ad abitazione, posto al primo piano, con accesso da scalinata esterna, con scale in gres.

Il fabbricato è realizzato in muratura di laterizio con solai e copertura con travature in legno, laterizio (tipo mezzana/tavelle) e copertura in coppi e tegole.

Le condizioni statiche sono mediocri, lo stato di conservazione e manutenzione sono mediocri/pessimi, con infiltrazioni dalla copertura.

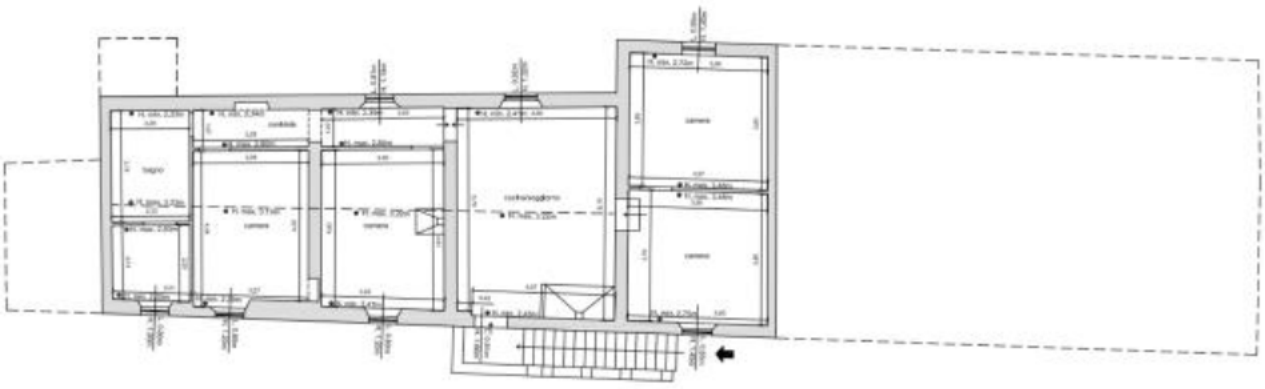
I pavimenti sono misti: graniglia, campigiane, piastrelle. Infissi, porte e finestre a vetro singolo, in legno di modesta fattura e ammalorate per la mancata manutenzione.











PIANTA PIANO 1° - STATO ATTUALE

Non sono presenti impianti funzionanti quali luce e acqua riscaldamento.

Il fabbricato risulta, in parte, coperto da vegetazione infestante.

Ai fini della stima si riconoscono le seguenti superfici:

	n. ord.	part.	sub	piano	destinazione vani	consistenza netta (mq)	consistenza murature (mq)	pond. (%)	Scv (mq)
Fabbricato B	1	163	1	seminterrato	magazzino esterno	11,52	-	100	11,52
	2	163	1	seminterrato	magazzini agricoli	132,16	-	100	132,16
	3	163	1	piano rialzato	locale degustazione	95,03	-	100	95,03
	4	163	1	piano rialzato	wc	3,52	-	100	3,52
	5	163	1	terra	magazzino esterno	3,02	-	100	3,02
	6	163	1	terra	locale deposito	8,47	-	100	8,47
	7	163	1	terra	locale deposito	30,35	-	100	30,35
	8	163	1	terra	locale deposito	19,90	-	100	19,90
	9	163	1	terra	locale deposito	25,95	-	100	25,95
	10	163	1	terra	locale deposito	21,25	-	100	21,25
	11	163	1	seminterrato, terra, rialzato	murature interne esterne	-	50,40	100	50,40

12	163	2	primo piano	cucina soggiorno	25,64	-	100	25,64
13	163	2	primo piano	camera	15,09	-	100	15,09
14	163	2	primo piano	camera	15,01	-	100	15,01
15	163	2	primo piano	corridoio	7,49	-	4,521	0,34
16	163	2	primo piano	camera	14,37		100	14,37
17	163	2	primo piano	camera	15,87		100	15,87
18	163	2	primo piano	bagno	7,19	-	100	7,19
19	163	2	primo piano	disimpegno	4,82	-	100	4,82
20	163	2	primo piano	murature interne esterne	-	34,69	100	34,69
TOTALE					**456,64**	**85,09**		**534,57**

A completamento descrittivo si allegano:

- **Allegato n.5** - documentazione fotografica

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare, costituito da piscina con annesso e fabbricato rurale suddiviso in abitazione, locali magazzini agricoli, ecc. privo di corte pertinenziale e accessi, risulta censito al catasto del Comune di Colle di Val d'Elsa ed ivi distinto come di seguito:

Catasto	*Ubicazione*	*Foglio*	*Particella*	*sub*	*categoria/qualità*	*Consistenza (mq)*	*Rendita (€)*
F	COLLE DI VAL D'ELSA (SI)	27	146	-	C/4	236	€ 1.023,82
F	COLLE DI VAL D'ELSA (SI)	27	163	1	D/10		€ 3.341,00
F	COLLE DI VAL D'ELSA (SI)	27	163	2	A/4		€ 433,82
T	COLLE DI VAL D'ELSA (SI)	27	146	-	ente urbano	1.040	-
T	COLLE DI VAL D'ELSA (SI)	27	163	-	ente urbano	318	-

Si evidenzia che la superficie catastale totale delle particelle sopra riportate è di complessivi mq 1358, comprese le aree a enti urbani (sedimi fabbricati).

** **

SITUAZIONE URBANISTICA

- Fabbricati

Si premette che all'interno del compendio immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione sono presenti edifici rurali in mediocri condizioni statiche e manutentive.

Per quanto concerne i fabbricati durante gli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico ed urbanistico del Comune di Colle di Val D'Elsa sono state fornite le seguenti pratiche edilizie:

Fabbricato censito al fg 27 part. 163 sub 1 e sub 2:

- Fabbricato in parte di remota edificazione (ante '67) ed in parte, locali al piano rialzato e sottostanti, edificati con Licenza edilizia n. 54/1974 per la costruzione e successiva **C.E. 228/90:** piano di recupero in sanatoria per il piano rialzato da adibire a deposito olio; (vedi all.4)

Piscina al fg 27 part. 146:

- ***C.E:* 126/90:** concessione per costruzione piscina in Loc [redacted] (vedi all.4)

In merito alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale dei fabbricati non si sono accertate particolari difformità fatta eccezione:

- per l'edificio al piano rialzato a seguito della realizzazione di un piccolo wc all'interno del locale deposito;
- per l'annesso piscina (ex porcilaia) in cui risultano difformi le aperture esterne e le divisioni interne.

Tali difformità andranno sanate urbanisticamente e catastalmente.

***

3) PROVENIENZA E VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione è pervenuto all'attuale proprietà attraverso gli atti di seguito riepilogati, analizzati e ricostruiti attraverso i Certificati Notarili in atti del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano:

I BENI CENSITI:

- **Catasto fabbricati di COLLE DI VAL D'ELSA (SI) Foglio 27 Particella 146** Natura C4 Consistenza 236 mq Totale: 327 mq Totale escluse aree scoperte 327 mq Rendita catastale euro 1.023,82 Indirizzo [redacted] Piano T;

  in ditta a: [redacted] piena proprietà 1/1

  Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 01/03/2018 Pratica n. SI0009694 in atti dal 02/03/2018 COSTITUZIONE (n. 164.1/2018)

  Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 01/03/2018 in atti dal 02/03/2018 (n.000164/2018)

  Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/03/2019 Pratica n. SI0008182 in atti dal 02/03/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2486.1/2019)

- **Catasto fabbricati di COLLE DI VAL D'ELSA (SI) Foglio 27 Particella 163 Subalterno 1** Natura D/10 Rendita catastale euro 3.341,00 Indirizzo [redacted]

  in ditta a: [redacted] piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/10/2017 Pratica n. SI0054299 in atti dal 20/10/2017 COSTITUZIONE (n. 895.1/2017)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/10/2017 in atti dal 20/10/2017 (n.000895/2017)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/07/2018 Pratica n. SI0032052 in atti dal 23/07/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10145.1/2018)

-Annotazioni: classamento e rendita validati

Catasto fabbricati di COLLE DI VAL D'ELSA (SI) Foglio 27 Particella 163 Subalterno 2

Natura A4 Classe 3 Consistenza 6 vani Totale: 134 mq Totale escluse aree scoperte 133 mq Rendita catastale euro 433,82 Indirizzo [redacted] Piano I

in ditta a: [redacted] piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/10/2017 Pratica n. SI0054299 in atti dal 20/10/2017 COSTITUZIONE (n. 895.1/2017)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/10/2017 in atti dal 20/10/2017 (n.000895/2017)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/07/2018 Pratica n. SI0032052 in atti dal 23/07/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10145.1/2018) - Annotazioni: classamento e rendita validati - ruralità accertata

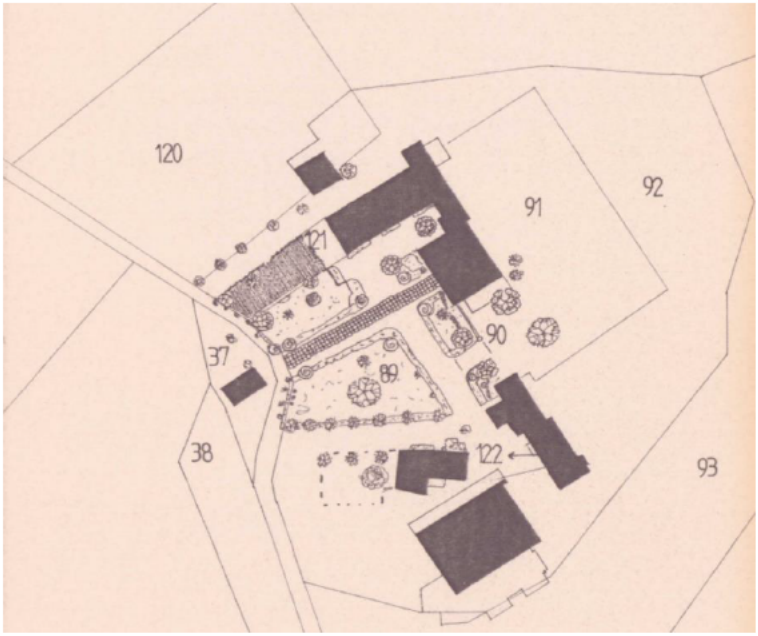
Dati derivanti da: 2013224

1. All[redacted] l'intera piena proprietà degli originari terreni sui quali insistono i fabbricati oggetto di pignoramento Colle Val d'Elsa Foglio 27 Particella 90, Particella 122, Particella 124, Particella 92, Particella 89, Particella 120 **è pervenuta per atto di conferimento in società del 30/12/1980 Numero di Repertorio**

107030 Notaio ANTONIO MIRALDI trascritto il 17/01/1981 nn. 505/348 da potere di

[redacted]

[redacted](Vedi All.2)



Estratto di mappa all'epoca dell'atto di conferimento

2. Si segnala atto unilaterale d'obbligo edilizio del 15.05.1992 Numero di repertorio 26771 Notaio PESCATORI ANDREA trascritto il 20/05/1992 ai nn. 4046/2853 a favore di COMUNE DI COLLE VAL D'ELSA codice fiscale 00134520527 degli immobili Colle Val d'Elsa Foglio 27 Particelle 89 Particella 120 contro [redacted] i cui termini risultano a oggi già spirati **(allegato.6);**

3. Si segnala costituzione vincoli legali del 23.05.1992 Numero di repertorio 4591 Notaio MINISTERO BENI CULTURALI trascritto il 16/07/1992 ai nn. 5408/3651 a favore di MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI con sede in Roma codice fiscale 80188210589 contro [redacted](vedi all. 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

ISCRIZIONE NN. 11040/2130 del 28/11/2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 07/05/2019 Numero di repertorio 949 emesso da TRIBUNALE DI SIENA Sede SIENA

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA Codice fiscale 00884060526

contro A [redacted]

[redacted]

capitale€ 191.129,20 Totale€ 200.000,00

Grava su Colle Di Val D'elsa Foglio 27 Particella 146 Particella 163 Sub. I Particella 163 Sub. 2

TRASCRIZIONE NN. 8737/6123 del 15/09/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/08/2023 Numero di repertorio 1942 emesso da UFF. GIUD. UNEP PRESSO TRIBUNALE DI SIENA Sede SIENA

A favore di [redacted]

Grava su Colle Di Val D'Elsa Foglio 27 Particella 146 Particella 163 Sub. I Particella 163 Sub2.

Dagli aggiornamenti effettuati in data 29/07/2024 relativamente ai Signori [redacted] ed in data 01/08/2024 relativamente [redacted] effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Siena si evidenzia quanto segue:

- a carico [redacted] dalla data della relazione notarile 22/09/2023 a oggi non sono emerse nuovi carichi pendenti.

***

4) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Si va a ricercare il più probabile **valore di mercato all'attualità** da attribuire agli immobili oggetto di valutazione.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, la scrivente, sulla base della conoscenza del mercato dei beni agricoli (fabbricati rurali e piscina) nella zona di competenza, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati in detta zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto**.

Pertanto, il valore di mercato viene stimato attraverso le seguenti fasi

- reperimento dei valori di prezzi di mercato realizzati nella zona per immobili simili;
- individuazione di un parametro tecnico in comune di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- individuazione di un valore medio-ordinario reperito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita che si sono realizzati di recente;
- definizione di aggiunte o detrazioni al valore medio-ordinario per tenere conto delle peculiarità delle condizioni reali in cui si trovano i beni da stimare.

Stante la particolare attuale congiuntura negativa di mercato dovuta sia al perdurare della crisi economica inasprita con l'emergenza COVID-19 non è stato possibile reperire un numero sufficiente di atti.

Preso atto di ciò, la scrivente ha quindi eseguito una indagine di mercato presso professionisti ed operatori del settore immobiliare al fine di reperire il valore medio-ordinario (€/mq per i fabbricati) il più vicino possibile alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima, consultando, per confronto/riprova dei valori anche accreditate pubblicazioni in

materia vedi: OMI.

Nella presente valutazione la scrivente ha tenuto conto di alcuni fattori che risultano incidere positivamente/negativamente sul valore dei vari cespiti.

In particolare nella valutazione ha influito **positivamente**:

- la vicinanza alla viabilità principale della zona;
- la facilità dei collegamenti e la ridotta distanza dal centro storico del Comune Colle di Val D'Elsa;
- l'ottima vista panoramica sulle colline Toscane per alcuni fabbricati;

di contro ha influito **negativamente**:

- l'attuale tendenza di mercato in stagnazione/ribasso;
- fabbricati rurali per la maggior fatiscenti e da recuperare;
- mancanza di corte pertinenziale e impossibilità di accesso senza passare su particelle non colpite dalla procedura.
- assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente.

Per la piscina, non essendovi un mercato specifico di riferimento la scrivente ha effettuato una ricerca per le vie brevi, presso accreditate aziende e professionisti che realizzano piscine per ricercare il valore medio unitario per la sua realizzazione a nuovo: progetto, cemento armato, finitura in mattonelle, ecc., ponderando successivamente la vetustà.

Il costo delle piscine in cemento armato con impianti e finiture è risultato compreso in un range tra € 900,00 ed € 1.500,00 al mq.

Rilevato che le valutazioni risentono degli aspetti positivi/negativi i valori vengono così determinati:

STIMA DEI FABBRICATI:

	n. ord.	part.	piano	destinazione vani	Scv (mq)	valori unitari (€)	detrazione (%)	valori Totali (€)
Fabbricato A	1	146	terra	piscina	200,00	1.200,00	-70	72.000,00
	2	146	terra	annesso	47,50	600,00		28.500,00
				SubTOTALE	**247,50**			**100.500,00**

	n. ord.	part.	sub	piano	destinazione vani	Scv (mq)	valori unitari (€)	valori Totali (€)
Fabbricato B	1	163	1	seminterrato	magazzino esterno	11,52	800,00	9.216,48
	2			seminterrato	magazzini agricoli	132,16	800,00	105.728,00
	3			piano rialzato	locale deposito	95,03	1.300,00	123.539,00
	4			piano rialzato	wc	3,52	1.300,00	4.579,12
	5			terra	magazzino esterno	3,02	900,00	2.716,56
	6			terra	locale deposito	8,47	900,00	7.625,52
	7			terra	locale deposito	30,35	900,00	27.313,20
	8			terra	locale deposito	19,90	900,00	17.911,53
	9			terra	locale deposito	25,95	900,00	23.350,86
	10			terra	locale deposito	21,25	900,00	19.126,53
	11			seminterrato, terra, rialzato	murature interne esterne	50,40	900,00	45.360,00
	12	163	2	primo piano	cucina soggiorno	25,64	1.100,00	28.208,95
	13			primo piano	camera	15,09	1.100,00	16.596,36
	14			primo piano	camera	15,01	1.100,00	16.507,26
	15			primo piano	corridoio	0,34	1.100,00	372,49
	16			primo piano	camera	14,37	1.100,00	15.803,04
	17			primo piano	camera	15,87	1.100,00	17.451,72
	18			primo piano	bagno	7,19	1.100,00	7.905,48
	19			primo piano	disimpegno	4,82	1.100,00	5.299,14

20			primo piano	murature interne esterne	34,69	1.100,00	38.159,00
				SubTOTALE	**534,57**		**532.770,24**

	TOTALE	**€ 633.270,24**

IN CONCLUSIONE, IL VALORE ATTUALE DI MERCATO DEL COMPENDIO È RISULTATO PARI A € 633.270,24 (ARROT.).

- **A SEGUITO DI DETRAZIONE DEL 15% PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE € 538.279,70**
- *della decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi stimate in* ***€ 2.000,00***
- *del conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali stimate in* ***€ 8.550,00***
- **COME DA QUESITO DEL GIUDICE (PUNTO 17)**

IL VALORE, È RISULTATO PARI AD € 527.800,00 (ARROT.), DICONSI

CINQUECENTOVENTISETTEMILAOTTOCENTO/00

***

5) STUDIO E FORMAZIONE LOTTI

A seguito delle particolari indagini esperite per verificare la comoda divisibilità dei beni oggetto di valutazione in uno o più lotti, per il migliore realizzo nel corso della vendita al pubblico incanto, per quanto in precedenza riferito;

rilevato che trattasi sostanzialmente di un unico compendio si ritiene congruo predisporre la vendita in un lotto unico per trovare un adeguato e congruo apprezzamento nel mercato.

La scrivente per tutto quanto precede ritiene a proprio giudizio, per un massimo realizzo unitamente ad una più facile collocazione del bene nel mercato, che la vendita al pubblico incanto debba essere proposta con la formazione di **un unico lotto** così concepito e formulato:

LOTTO UNICO

diritti di piena proprietà spettante a [redacted]

[redacted] **su Predio rurale ubicato nel Comune di Colle di Val D'Elsa, costituito da fabbricato rurale, annesso e piscina in** [redacted] **censito al C.T. e C.F. del Comune di Colle di Val D'Elsa (SI) come di seguito:**

Foglio 27

- **Particella 146 Natura C4 Consistenza 236 Piano T mq Totale: 327 mq Totale escluse aree scoperte 327 mq Rendita catastale euro 1.023,82,**
- **Particella 163 Subalterno 1 Natura D/10 Rendita catastale Euro 3.341,00,**
- **Particella 163 Subalterno 2 Natura A4 Classe 3 Consistenza 6 vani Piano I Totale: 134 mq Totale escluse aree scoperte 133 mq Rendita catastale Euro 433,82,**

C.T. del Comune di Colle di Val D'Elsa (SI) come di seguito:

- **Particella 146 ENTE URBANO mq 1.040,**
- **Particella 163 ENTE URBANO mq 318**

il tutto per una superficie catastale totale pari a mq 1.358,00 compresi i sedimi ad enti urbani.

Trattasi di fabbricato rurale, ad uso abitativo, magazzini, locali deposito, annesso, piscina il tutto in mediocre/pessimo stato di manutenzione, privo di corte e di accessi.

Piccole porzioni da sanare urbanisticamente e catastalmente, pertinenze in

aderenza/prossimità non colpite dalla procedura.

A confine con residua proprietà

Valore € € 527.800,00

6) CONCLUSIONI

Andremo in via definitiva a replicare che:

a) **Trattasi dei Diritti di piena proprietà su un predio rurale posto a poca distanza dal Comune di Colle di Val D'Elsa (SI) su fabbricati rurali e piscina.**

b) **al compendio immobiliare come sopra descritto di proprietà dell' è stato attribuito il più probabile valore di mercato di € € 527.800,00;**

c) **per la vendita al pubblico incanto, per le ragioni ed argomentazioni in precedenza esposte, si è ritenuto proporre la formazione di un unico Lotto, come meglio in precedenza formulato;**

d) **non si evidenziano particolari ostacoli alla vendita, come riportato all'interno della perizia, se non la mancanza di una corte pertinenziale e di un accesso diretto (passaggio su particelle non esecutate) se non costituite le necessarie servitù di passaggio;**

e) **per quanto concerne la situazione urbanistica, la verifica dei carichi pendenti e tutte le altre notizie ed informazioni la scrivente si riporta integralmente a quanto riferito nella relazione che precede.**

** ** **

Tanto la sottoscritta doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per chiarimenti, se necessari, e/o ulteriori incarichi.

Letto, confermato e sottoscritto in Monteroni d'Arbia, 01 agosto 2024

Allegati n. 6 comprensivi di servizio fotografico illustrativo

L'Esperto Estimatore

Rosanna Zari, dottore agronomo

