

TRIBUNALE DI SIENA

GIUDICE ISTRUTTORE DOTT. U. BELLINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO relativa al procedimento di esecuzione immobiliare n° 55/2010 promosso dalla **BANCA FEDERICO DEL VECCHIO** (creditore procedente) contro la [REDACTED] (debitore esecutato)

Prossima udienza: 17/06/2011

INCARICO

Io sottoscritto Dott. Ing. Paolo Ciampi, Ingegnere Libero Professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena al n° 287 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siena, nell'udienza del 21/01/2011 sono comparso davanti al G.E. Dott. U. Bellini, dal quale sono stato nominato CTU e, dopo il giuramento di rito, ho avuto l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

“Il G.E. incarica l'esperto nominato di rispondere, previo esame della documentazione prodotta dal creditore procedente e di quella che riterrà utile acquisire presso pubblici e privati depositari e previo sopralluogo dell'immobile da stimare, ai seguenti quesiti:

- 1) Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, indicazione dei dati catastali, della ubicazione, dei confini;*
- 2) verifica dello stato esterno ed interno degli immobili, se trattasi di beni abitati o liberi, se su di esso siano esercitati diritti personali di godimento apponibili al terzo acquirente, precisando, in caso affermativo, chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, in caso di contratto di locazione, quale sia la scadenza del contratto;*
- 3) Accertamento se sugli immobili gravino formalità, vincoli ed*

oneri, anche di natura condominiale, che potrebbero fare carico al terzo acquirente se non soddisfatti dal debitore;

4) *Verifica della continuità delle trascrizioni risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, con indicazione analitica di tutti i passaggi di proprietà, degli eventuali mutamenti catastali al fine di individuare la proprietà dei singoli cespiti al momento del pignoramento e in epoca successiva e sa dalla data della trascrizione del pignoramento sussistevano sugli immobili diritti reali a favore di terzi;*

5) *Accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio,*

a) *in quale epoca venne realizzato l'immobile riportando gli estremi della licenza edilizia e la loro conformità o meno agli strumenti urbanistici e la rispondenza delle costruzioni alla previsione della concessione;*

b) *le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi delle variazioni o ristrutturazioni;*

c) *l'esistenza della dichiarazione di agibilità di ogni cespite immobiliare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

d) *se e con quale procedura e con quale spesa le eventuali irregolarità edilizie riscontrate possono essere sanate.*

6) *indichi se sul bene gravano vincoli artistici, storici, alberghieri e se vi sono finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*

7) *Elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni o trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione con le relative spese;*

8) *Determini la valutazione complessiva di ciascun bene, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun*

cespite, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del

valore a metro quadro e del valore totale, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato manutenzione, lo stato di possesso (libero, occupato, in locazione), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza di oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, costi da sostenersi per bonifica e per la eliminazione di rifiuti, anche tossici e per eliminazione opere abusive e spese amministrative e per altri oneri e pesi (in misura non inferiore al 15% del valore commerciale);

9) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di tale cespite; precisi inoltre se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati a favore della procedura;

10) Predisponga la descrizione dei beni ai fini dell'ordinanza di vendita”.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione fornita, ho effettuato le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio di Siena - catasto fabbricati – da cui sono stato fornito della planimetria catastale e del certificato storico dell'immobile (che allego alla presente relazione) e presso il servizio Pubblicità immobiliare (ex Conservatoria) per chiarimenti sui gravami.

Quindi, come richiestomi dal Sig. Giudice, ho inviato in data 11/02/2011

una lettera raccomandata A/R al debitore esecutivo XXXXXXXXXX

privata) del Comune di Asciano dove reperivo gli estremi della DIA presentata per la ristrutturazione dei fabbricati rurali ed ormai decaduta.

RISPOSTA AL QUESITO N°1: DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

1.a) Descrizione delle caratteristiche ed ubicazione

Il bene pignorato è costituito da un podere agricolo con un fabbricato principale (ex casa colonica) e due annessi agricoli (capanna e annesso) ciascuno con area pertinenziale e da 2 particelle di terreno confinanti.

L'ubicazione di detto immobile è inserita nel territorio del Comune di Asciano in aperta campagna nella zona a confine con il Comune di Rapolano Terme, dal cui centro abitato dista circa 5 Km ed inoltre è distante circa 3 Km dal raccordo autostradale Siena – Bettolle.

Attualmente il fabbricato principale è diroccato e in stato di abbandono così come lo sono gli annessi adiacenti e, data la folta vegetazione boschiva che lo circonda, non è possibile accedere all'interno.

Tuttavia i fabbricati sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano con elaborati grafici redatti nel 2005 dal Geom. [REDACTED] [REDACTED] dai quali è facile dedurre quanto segue.

Il fabbricato principale è (o meglio era) composto da 2 piani fuori terra ed è stato accatastato, per la successiva trasformazione con ristrutturazione, in 2 unità immobiliari di cui la prima è composta al piano terra da n° 4 locali (attualmente magazzini) e dal piano primo, a cui si accede tramite una scala interna, ad un locale magazzino e la seconda è composta al piano terra da una cantina con accesso principale e al piano primo (a cui si accede sia tramite una scala

interna dalla cantina che da una scala esterna al fabbricato terminante in un balcone) da una cucina e 3 locali.

Al piano terra del fabbricato principale sono ubicati 1 magazzino con accesso indipendente e altri 3 locali di cui 1 stretto e lungo e 2 piccoli adiacenti, probabilmente ex ricoveri di animali di piccola taglia (come polli, conigli, maiali). Questi 3 locali, fuori della sagoma del fabbricato principale, sono stati accatastati in un subalterno a parte (n° 3) insieme ad altri 2 locali di deposito con forno ed antiforno costituenti **un annesso a sé stante** e distante circa 1,50 mt dai precedenti, come meglio visibile dalle rappresentazioni catastali.

Vi è poi un altro corpo di fabbrica a sé stante distante circa 10 m dal fabbricato principale e costituito da una **capanna** composta da 2 piani fuori terra uniti tra loro da una scala esterna ed adibita con molta probabilità al piano terreno da stalla di ovini e al piano superiore da fienile.

Esso mantiene ancora in piedi il tetto ed i muri perimetrali mentre il solaio interno è crollato completamente.

Da quanto rimane (è crollato completamente il tetto del fabbricato principale e gran parte delle murature in elevazione) è facile dedurre che la struttura in elevazione, come la quasi totalità dei fabbricati rurali risalenti al sec. XIX, è in muratura mista di laterizi e pietrame ed ha carattere portante mentre il tetto ed i solai sono in legno, così come gli infissi.

Non è stato possibile accertare le rifiniture dell'immobile principale ma sicuramente esse sono rurali (pavimenti in cotto e/o marmette di graniglia) e scale in pietra.

Inoltre sicuramente sono assenti tutti gli impianti e quindi i fabbricati non sono dotati né di acqua, né di luce, né di gas, né di telefono.

Intorno ai fabbricati sono ubicati **2 aree pertinenziali di terreno**:
uno di 19,90 are comprendente il fabbricato principale (ex colonica)
ed uno di 7 are comprendente il fabbricato secondario (capanna) e
inoltre è ubicato un pozzo alla distanza di circa 4 m dal fabbricato
principale.

Completano il bene pignorato **2 particelle di terreno** seminativo
coltivato attualmente a cereali con ogni probabilità abusivamente
dagli agricoltori confinanti (ex proprietari ██████████).

Per finire la descrizione del bene pignorato vi è da sottolineare che
attualmente la **sua strada di accesso è inesistente** in quanto la strada
vicinale della Gambardella indicata nelle planimetrie catastali è stata
inglobata nelle particelle di terreno seminativo.

1.b) Consistenza reale

Per quanto riguarda i fabbricati (ex colonica, capanna ed annesso
secondario) non è stato possibile confrontare le planimetrie catastali
con lo stato di fatto perchè gli immobili sono in gran parte diroccati
ed inaccessibili.

Dei terreni è possibile ricavare le superfici dalle visure catastali.

Tuttavia dal rilievo effettuato dal Geom. Scortecci prima
dell'accatastamento risulta la seguente superficie catastale:

1.b1) – **Fabbricato principale**: su 2 piani (ex casa colonica): **mq 535** su
h costante a P.T. di m 3,70 e variabile a P.1° da m 4,32 a m 2,45;

1.b.2) – **Annesso secondario**: su 1 piano (ricovero animali e forno): **mq**
40 con h= m 2,72

1.b.3) – **Area pertinenziale**: fabbricato principale e annesso secondario:
mq 1990 – mq 355 (sedime fabbricati) = **mq 1635 netti**, con pozzo;

1.b.4) – **Capanna** su 2 piani: **mq 64** su h= m 2,80 al P.T. E m 3,30 al P.

1.b.5) – **Area pertinenziale capanna:** mq 700 – mq 32 (sedime capanna)

= mq 668 netti;

1.b.6) – **Terreno seminativo** di ha 1.08.84;

1.b.7) - **Terreno seminativo** di ha 00.54.00;



1.c) **Identificazione catastale**

Dalla visura agli atti delle particelle effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Siena risulta che il bene pignorato è così censito:

1.c.1) **Catasto fabbricati** del Comune di Asciano:

- **Foglio 7 particella 23:**

- **subalterno 1** – cat. C/2 – classe 4 – mq 32 – rendita € 64,45 (piano terra della capanna);
- **subalterno 2** – cat. C/2 – classe 5 – mq 32 – rendita € 76,02 (piano primo della capanna);
- **subalterno 3** (area pertinenziale della superficie di mq 700 inclusa l'area di sedime della capanna);

- **Foglio 7 particella 24:**

- **subalterno 1** – cat. C/2 – classe 4 – mq 179 – rendita € 360,54 (unità immobiliare composta da n° 5 magazzini all'interno del fabbricato principale di cui 4 al piano terra e 1 al piano primo);
- **subalterno 2** – cat. A/3 – classe U – vani 8,5 – rendita € 702,38 (unità immobiliare composta da 1 cantina al piano terra e 1 cucina con 3 stanze al piano primo tutte all'interno del fabbricato principale);
- **subalterno 3** – cat. C/2 – classe 4 – mq 47 – rendita € 94,67 (insieme di piccoli magazzini di cui 3 nel fabbricato fuori sagoma del fabbricato principale e 2 magazzini con forno e antiforno nel piccolo annesso prospiciente il fabbricato principale);



- **subalterno 4** – cat. C/2 – classe 6 – mq 26 – rendita € 72,51 (magazzino con accesso autonomo al piano terra del fabbricato principale);
- **subalterno 5** (area pertinenziale della superficie di mq 1990 inclusa l'area di sedime del fabbricato principale e piccolo annesso);

1.c.2) **Catasto Terreni** del Comune di Asciano:

- Foglio 7 particella 60: qualità seminativo - classe 4 – superficie ha 1.08.84 – reddito dominicale € 11,24 – reddito agrario € 16,86;
- Foglio 7 particella 64: qualità seminativo - classe 4 – superficie are 54.00 – reddito dominicale € 5,58 – reddito agrario € 8,37;

d) **Confini:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] salvo se altri.

e) **NOTA:** Si segnala che nel rogito del Notaio Sannino del 10/03/2005 vi è un errore nell'indicazione della superficie dell'area pertinenziale (p.lla 24 sub. 5) del fabbricato principale poi ripetuto nell'atto di pignoramento degli Avv. [REDACTED] [REDACTED] del 19/03/2010. Tale superficie è pari a mq 1990 e non mq 5400, come erroneamente riportato.

RISPOSTA AL QUESITO N° 2: STATO DEGLI IMMOBILI.

2.a) **Stato di manutenzione dell'immobile**

I fabbricati rurali risultano inutilizzati da molti anni ed in gran parte crollati e perciò possono essere considerati ruderi.

La strada di accesso non è più esistente perchè la strada vicinale della Gambardella segnata sull'elaborato geometrico catastale è stata cancellata

dalle coltivazioni agrarie (vedi allegato di sovrapposizione foto aerea – catasto).

I fabbricati non sono forniti né di energia elettrica né risultano allacciati all'acquedotto pubblico né alla fognatura.

Le particelle di terreno seminativo non risultano più confinate ma sono coltivate abusivamente dai confinanti, mentre le aree pertinenziali intorno ai fabbricati risultano incolte e perciò invase da macchie boschive (vedi allegato di sovrapposizione foto aerea – catasto).

2.b) Occupazione degli immobili

Non risulta che gli immobili siano gravati da contratti di locazione e perciò possono essere considerati liberi.

RISPOSTA AL QUESITO N° 3: FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Al di fuori delle formalità pregiudizievoli di cui dirò in seguito in risposta al successivo quesito n° 7, non risultano esistere sugli immobili altri vincoli e/o oneri di qualsiasi genere.

RISPOSTA AL QUESITO N° 4: PASSAGGI DI PROPRIETA' E DIRITTI DI TERZI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO

4.a) Passaggi di proprietà

Dalla visura storica dell'immobile agli atti risulta che il Sig. [REDACTED] aveva venduto tale bene a [REDACTED]

[REDACTED] con rogito Notaio Giovanni Guiso del 19/10/1988 Rep. 99564.

A seguito della successione di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] e della successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] divengono proprietari [REDACTED] (2/9), [REDACTED]

(5/9) e [REDACTED] (2/9).

Infine con atto Notaio Sannino (Rep. 9941 del 10/03/2005) [REDACTED]
[REDACTED] vendono tale bene alla
[REDACTED] che attualmente lo possiede.

Prima di tale data e precisamente in data 18/02/2005 con tipo mappale n°
13988 i fabbricati rurali vengono trasferiti ad ente urbano e con
accatastamenti n° 16676 e 16668 in data 24/02/2005 tali fabbricati
vengono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano dal Tecnico
incaricato Geom. [REDACTED] (vedi planimetrie allegate).

4.b) Diritti di terzi al momento del pignoramento

Al momento del pignoramento del bene, non risultano essere esistiti
diritti di terzi di alcun genere sul bene stesso.

— *****

RISPOSTA AL QUESITO N° 5: REGOLARITA' URBANISTICA

Da accertamenti effettuati presso il Comune di Asciano e dai rilievi
compiuti, i fabbricati rurali sono stati realizzati in epoca molto remota e
comunque antecedente alla data del 01/09/1967.

Agli atti del Comune di Asciano risulta che, a nome dei vecchi
proprietari, fu presentata una DIA (che porta il n° 15430 del 10/12/2004)
per la ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di un
immobile rurale denominato [REDACTED].

In data 13/01/2005 Prot. n° 941 il Comune di Asciano ha interrotto i
termini utili per iniziare il lavoro richiedendo alcuni dettagli tecnici ed in
particolare il pagamento dei diritti di segreteria e degli oneri urbanistici.
Tuttavia poiché tale richiesta è rimasta inevasa, la pratica n° 15430 è
decaduta e non ha più valore. Inoltre, poiché nel frattempo il Comune di
Asciano ha introdotto il nuovo piano strutturale, una eventuale nuova
pratica dovrà tenere conto di tale strumento urbanistico.

**RISPOSTA AL QUESITO N° 6: VINCOLI STORICI OD
ARTISITICI**

Non risultano gravare in tale bene vincoli artistici, storici o alberghieri, né vi sono finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

**RISPOSTA AL QUESITO N° 7: ELENCO GRAVAMI E SPESE DI
CANCELLAZIONE**

In merito ai gravami da cancellare al momento del trasferimento del bene esecutato, è stato predisposto un elenco con annesso il calcolo delle purgazioni ai sensi del D.L. N° 347 del 31/10/1990 e s.i.e m:

- | | |
|---|-----------------|
| 1) Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio a carico della [REDACTED] per € 800.000,00 iscritta il 11/03/2005 al rep. N° 602 (a garanzia di un mutuo ipotecario di € 800.000,00 rimborsabile in 10 anni) | € 35,00 |
| 2) Pignoramento immobiliare a favore della Banca Federico Del Vecchio (Gruppo Etruria) con nota di trascrizione Reg. Gen. n° 4534 – Reg. Part. n° 2519 del 07/05/2010 | € 262,00 |
| TOTALE PURGAZIONI | € 297,00 |

**RISPOSTA AL QUESITO N° 8: VALUTAZIONE DEGLI
IMMOBILI**

8.a) Criterio di stima e coefficienti correttivi

Tenute presenti le caratteristiche degli immobili e lo scopo della presente stima, che è quello di determinare il valore venale dei beni pignorati, in condizioni di mercato ordinario, cioè il più probabile valore attribuibile da ordinari compratori e venditori, si esclude il metodo analitico di capitalizzazione del reddito trattandosi di beni rurali non usufruibili nello stato in cui si trovano e pertanto si procederà con il **metodo di stima**

sintetico – comparativa che si applica attraverso 2 fasi: individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi e quindi attribuzione del giusto prezzo da stimare, tenendo conto dei manufatti edilizi presenti e delle colture effettivamente praticate.

Per potere applicare tale metodo di stima sono stati eseguiti una serie di accertamenti presso i pubblici Uffici e più precisamente per i fabbricati:

- prezzo di mercato unitario accertato dall'O.M.I. (Osservatorio del mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio di Siena nel 2° semestre dell'anno 2010 che alla voce 269 recita: "Asciano – R1 (rimanente territorio) – abitazioni civili – prezzo min. €/mq 1.500,00 = prezzo max. €/mq 2.050,00"

e per i terreni:

- valori agricoli medi dei terreni, forniti dalla Commissione Provinciale Espropri, riferiti all'anno 2010, a valere per l'anno 2011 – Regione Agraria n° 5 – Comuni di Asciano – Buonconvento – Montalcino – Monteroni d'Arbia – Murlo – Rapolano Terme – San Giovanni d'Asso – Trequanda: "seminativo = € /ha 15.479,00"; "resedi e similari= €/ha 87.561,00".

Il prezzo di mercato per gli immobili descritti al § 1 della presente CTU, nuovi e liberi, accertato allo stato attuale presso operatori tecnici del settore ed Agenzie Immobiliari di Asciano e Rapolano, ha confermato i valori forniti dall'O.M.I. per i fabbricati e dalla Commissione Provinciale Espropri per i terreni.

Allora, in base all'esperienza professionale e alla tipologia degli immobili di cui trattasi, si adottano i seguenti prezzi di riferimento unitario:

- Fabbricati rurali (val. medio)	€ 1.700,00
- Terreno seminativo	€/ha 15.479,00

Tuttavia, per tenere conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili

pignorati, sono stati adottati dei coefficienti di detrazione e di destinazione d'uso, come specificato di seguito:

- coefficiente di detrazione per ubicazione (aperta campagna senza via di accesso)= 0,70;
- coefficiente di detrazione per stato di manutenzione (pessima = rudere) = 0,60;
- coefficiente di detrazione per stato di occupazione (libero) = 1;
- coefficiente di detrazione per oneri vari e spese (senza accessi e da riconfinare)= 0,80;
- coefficiente di destinazione d'uso (annessi rurali) = 0,50.

8.b) Tabella riepilogativa di stima

Come chiesto espressamente dal quesito, vengono riportate di seguito le 2 tabelle di stima:

- 8.b.1) Fabbricati e aree di pertinenza
- 8.b.2) Terreni

8.b.1) FABBRICATI E AREE DI PERTINENZA

Rif. § CTU	Descrizione	mq	€/mq	Coefficiente di destinazione o detrazione	Valutazione
1.b.1	Fabbricato rurale principale	535,00	1.700,0	0,70x0,60x1x0,8	€ 305.592,00
1.b.2	Annesso con forno	40,00	1.700,0	0,70x0,60x1x0,8 x0,50	€ 11.424,00
1.b.3	Area pertinenziale netta fabbr.	1.635	8,75	1x0,80	€ 11.445,00

	Principale con pozzo				
1.b.4	capanna	64,00	1.700,0	0,70x0,60x1x0,8 x0,50	€ 18.278,00
1.b.5	Area pertinenziale netta capanna	668,00	8,75	1x0,80	€ 4.676,00

TOTALE FABBRICATI (c.t.): € 351.415,00

8.b.1) TERRENI

Rif. § CTU	Qualità	Ha	€/ha	Coefficiente detrazione	Valutazione
1.b.6	seminativo	01.09.24	15.479,00	0,80	€ 13.478,00
1.b.7	seminativo	00.54.00	15.479,00	0,80	€ 6.687,00

TOTALE TERRENI(c.t.): € 20.200,00

8.c) Valore finale dei beni pignorati

Alla luce dei calcoli esperiti e delle considerazioni tecniche fin qui espresse, si può affermare che il valore finale dei beni pignorati è il seguente:

-	Fabbricati e aree di pertinenza	€ 351.415,00
-	Terreni	€ <u>20.200,00</u>
	TOTALE (C.T.)	€ 372.000,00

(trecentosettantaduemilaeuro)

RISPOSTA AL QUESITO N° 9: DIVISIBILITA' DEL BENE

PIGNORATO

Teoricamente gli immobili potrebbero anche essere venduti separatamente, almeno i fabbricati con le proprie aree pertinenziali

separati dalle particelle di terreno seminativo. Tuttavia, a mio parere, il frazionamento del podere agrario non risulta economicamente vantaggioso perchè i terreni senza fabbricati perderebbero fatalmente d'interesse per i potenziali compratori e pertanto si propone la vendita globale del bene pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO N° 10: PROPOSTA DELL'ORDINANZA DI VENDITA

Complesso Agrario denominato [REDACTED] costituito da un fabbricato rurale di grandi dimensioni in cattivo stato di manutenzione e quasi completamente crollato, realizzato in pietra locale e laterizi sviluppato nella maggior parte su 2 piani adibiti a civile abitazione, magazzini e cantina; da un piccolo annesso su 1 piano con magazzino e forno; da una capanna su 2 piani di cui è crollato il solaio interpiano; da 2 aree pertinenziali di cui una con pozzo e da 2 particelle di terreno seminativo da riconfinare. Il complesso è inserito in aperta campagna nel territorio del **Comune di Asciano** ed è contraddistinto catastalmente come segue:

- Catasto fabbricati - Foglio 7 - particella 23 - subalterno 1 – cat. C/2 – classe 4 – mq 32 – rendita € 64,45;
- Catasto fabbricati - Foglio 7 - particella 23 - subalterno 2 – cat. C/2 – classe 5 – mq 32 – rendita € 76,02;
- Catasto fabbricati - Foglio 7 - particella 23 - subalterno 3 - mq 700;
- Catasto fabbricati - Foglio 7 - Foglio 7 particella 24 - subalterno 1 – cat. C/2 – classe 4 – mq 179 – rendita € 360,54;
- Catasto fabbricati - Foglio 7 - Foglio 7 particella 24 - subalterno 2 – cat. A/3 – classe U – vani 8,5 – rendita € 702,38;
- Catasto fabbricati - Foglio 7 - Foglio 7 particella 24 - subalterno 3 –

- cat. C/2 – classe 4 – mq 47 – rendita € 94,67;
- Catasto fabbricati - Foglio 7 - Foglio 7 particella 24 - subalterno 4 –
cat. C/2 – classe 6 – mq 26 – rendita € 72,51;
 - Catasto fabbricati - Foglio 7 - Foglio 7 particella 24 - subalterno 5 –
mq 1990;
 - Catasto Terreni - Foglio 7 - particella 60 - seminativo - classe 4 –
superficie ha 1.08.84 – reddito dominicale € 11,24 – reddito agrario
€ 16,86;
 - Catasto Terreni - Foglio 7 particella 64 - seminativo - classe 4 –
superficie are 54.00 – reddito dominicale € 5,58 – reddito agrario €
8,37;

Dalla CTU in atti risultano le seguenti informazioni:

l'edificio risale al XIX secolo; la via d'accesso, caduta in disuso, è stata in gran parte cancellata dalle coltivazioni agrarie succedutesi nel tempo; mancano totalmente gli allacciamenti all'acquedotto, all'energia elettrica, alla rete gas, alle fognature; le particelle di terreno devono essere riconfinate. Il bene risulta libero ma gravato, oltre all'atto di pignoramento, anche da un mutuo ipotecario presso la Banca Federico Del Vecchio (Gruppo Etruria).

Prezzo a base d'asta: come stabilito dal G.E.

Siena, 04/04/2011

Il CTU

(Dott. Ing. Paolo Ciampi)