TRIBUNALE DI SIENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESEC.IMM. R.G. E. N° 24/2020

Estesa alla procedura R.G.E. N° 59/2024

Promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA Spa

CONTRO:

Unità Immobiliari posti in:

Terreni in via del Malpasso 22 località Piazze

nel **Comune di Cetona (SI)**

Consulenza del CTU: Dott. Arch. Massimo CASINI

RELAZIONE PERITALE

Stima beni immobili

Il sottoscritto Arch. Massimo Casini, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 832 con studio in Montisi, via Umberto I, 183/B, nominato Consulente Tecnico nella causa in epigrafe nell'udienza del 24.07/2021 nella procedura RG 24/2020 estesa successivamente alla RG 59/2024, con incarico del Giudice di estendere le operazioni di stima del compendio pignorato anche ai terreni adiacenti.

L'accesso al compendio in via del Malpasso 24 in località Piazze (SI) è stato eseguito dal sottoscritto il giorno 15.05/2024 alla presenza del dott. Marco Giglietti per l'Istituto Vendite Giudiziarie di Siena nominato dal Tribunale di Siena custode giudiziario, dando così inizio alle operazioni peritali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7da2d2483dd4c5eb112d1c3f5d65dd63

In adempimento all'incarico conferito, il C.T.U. espone e risponde in ordine ai quesiti posti:

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7da2d2483dd4c5eb112d1c3f5d65dd63

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; 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 (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.). Specifichi 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7da2d2483dd4c5eb112d1c3f5d65dd63

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;

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7da2d2483dd4c5eb112d1c3f5d65dd63

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) 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, 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7da2d2483dd4c5eb112d1c3f5d65dd63

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7da2d2483dd4c5eb112d1c3f5d65dd63

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) ed al custode giudiziario;

ricordi alle parti: che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto e che, in tal caso, egli interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; che è raccomandato alle parti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7da2d2483dd4c5eb112d1c3f5d65dd63

medesime di depositare nel fascicolo telematico copia delle osservazioni eventualmente formulate e, comunque, almeno sette giorni prima dell'udienza;

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;

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

Lo scrivente esperto stimatore, avendo effettuato il primo accesso al compendio pignorato unitamente al custode giudiziario nominato dal Giudice dell'Esecuzioni, svolto gli accessi agli uffici delle pubbliche amministrazioni per reperire i dati ed i documenti necessari all'espletamento del proprio incarico, di seguito redige la relazione peritale dando risposta ai quesiti richiesti dal signor Giudice dell'Esecuzione.

Il sottoscritto ha verificato, prima di ogni attività, la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 del co.2 c.p.c., mediante l'esame del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

I dati indicati nel pignoramento identificano l'immobile oggetto di pignoramento e consentono una univoca identificazione degli stessi.

Non si ravvisano carenze nella documentazione presentata.

<u>IMMOBILI oggetto del PIGNORAMENTO</u>

Esecuzione forzata per espropriazione del diritto di piena proprietà di numero 3 unità immobiliari poste poco fuori la frazione delle Piazze.

Detti immobili risultano così intestati:

- Unità immobiliare costituita da resede comune;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7da2d2483dd4c5eb112d1c3f5d65dd63

- Unità immobiliare costituita da ente comune soppresso;
- Unità immobiliare costituita da terreno agricolo in parte seminativo e in parte uliveto;

intestati a per la quota di 1/1 della piena proprietà;

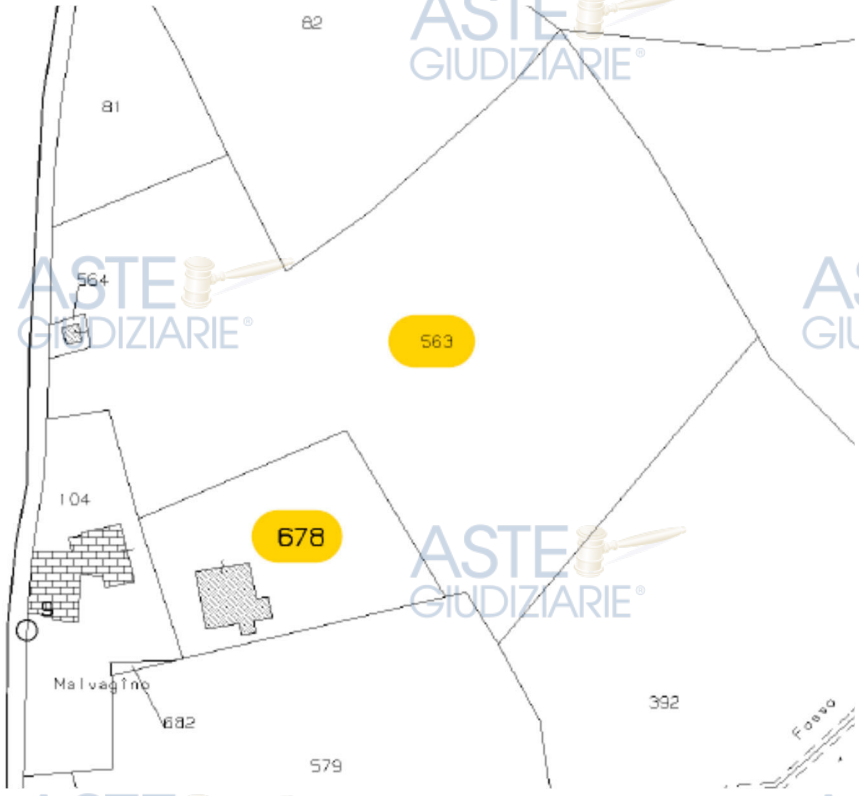
STATO di OCCUPAZIONE

I suddetti beni, sono occupati dal debitore esecutato, nato a il il quale ne dispone unitamente ai beni pignorati con la precedente procedura immobiliare.

DESCRIZIONE CATASTALE

Identificato catastalmente al NCEU del Comune di Cetona, al Catasto Fabbricati con identificativo:

- **Unità immobiliare costituita da resede comune**: censito al Foglio 46, p.lla 678 al sub. 5 come bene comune non censibile ai sub. 3 e sub. 6
- **Unità immobiliare costituita da ente comune**: censito al Foglio 46, p.lla 678 al sub. 3 come bene comune (ente urbano) soppresso,
- **Unità immobiliare costituita da terreno**: censito al Foglio 46, p.lla 563 come terreno agricolo con porzione di 975 mq a seminativo e porzione di 7.000 mq a uliveto.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7da2d2483dd4c5eb112d1c3f5d65dd63

PROVENIENZA degli IMMOBILI in OGGETTO (estratto dalla relazione notarile depositata agli atti)

In base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 18/04/2024 e dalle note rilevate presso i predetti Uffici Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, agli immobili suddetti risultano di proprietà per 1/1 di sopra generalizzato, al quale sono pervenuti come di seguito riportato:

A nato a in data c.f. per diritti pari a 12/36 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCT al Foglio 46 Particella 563, ed altri immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Cinelli Alessandro del 17 marzo 2006 repertorio n. 101150/14238 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano in data 23 ottobre 2008 al numero di registro generale 5011 e numero di registro particolare 3165 nato a in data 11 giugno per i diritti pari a 12/36 di nuda proprietà, per diritti pari a 8/36 di piena proprietà, per diritti pari a 8/36 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel Comune di Cetona (SI) di cui alla procedura. Nota in rettifica della formalità trascritta a Montepulciano in data 1 aprile 2006 al numero di registro generale 1870 e numero di registro particolare 1139 atto tra vivi donazione accettata. Si riporta Quadro D: la presente è a parziale correzione della precedente in quanto nella precedente trascritta in data 1 aprile 2006 sono state errate le quote, il titolo si trova depositato nella trascrizione n. 1138 in data 1 aprile 2006.

A per diritti di comproprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportato in NCEU a Foglio 46 Particella 678 subalterno 3 (da cui deriva anche il Subalterno 5) è pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata del notaio Cinelli Alessandro del 17 marzo 2006 repertorio n. 101150/14238 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano in data 23 ottobre 2008 al numero generale 5011 e numero di registro particolare 3165 da in per i diritti di comproprietà, per i diritti di comproprietà bene personale dell'immobile sito nel Comune di Cetona (SI) di cui alla procedura. Nota in rettifica della formalità trascritta a Montepulciano in data 1 aprile 2006 al numero generale 1870 e numero di registro particolare 1139 atto tra vivi donazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7da2d2483dd4c5eb112d1c3f5d65dd63

accettata. Si riporta Quadro D: La presente è a parziale correzione della precedente in quanto nella precedente trascritta in data 1 aprile 2006 sono state errate le quote, il titolo si trova depositato nella trascrizione n. 1138 in data 1 aprile 2006.

A per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, in data 16 maggio per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, nato a per diritti pari a 2/9 di piena proprietà,

per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà gli immobili riportato in NCT a Foglio 46 Particella 103, riportato in NCT a Foglio 46 Particella 392, soppressi che generano l'ente urbano riportato in NCT Foglio 46 Particella 678 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura e il terreno riportato in NCT al Foglio 46 Particella 563 di cui alla procedura sono pervenuti per atto di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Montepulciano del 17 novembre 1995 repertorio n. 86/372 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare a Montepulciano in data 24 marzo 1997 al numero di registro generale 1090 e numero di registro particolare 833 da per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduta in data 8 luglio 1995 degli immobili siti nel Comune di Cetona (SI) di cui alla procedura, per la suddetta denuncia di successione non si rilevano accettazione di eredità.

A per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportato in NCT a Foglio 46 Particella 103, riportato in NCT a Foglio 46 Particella 392, soppressi che generano l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 46 Particella 678 su cui sono stati costruiti gli immobili di cui alla procedura e il terreno riportato in NCT a Foglio 46 Particella 563 di cui alla procedura, sono pervenuti per atto i compravendita del notaio Alessandro Cinelli del 26 maggio 1087 repertorio n. 2123/345 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano in data 11 giugno 1987 al numero di registro generale 2570 e numero di registro particolare 1612 da per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel Comune di Cetona (SI) di cui alla procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7da2d2483dd4c5eb112d1c3f5d65dd63

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Verbale di Pignoramento Immobiliare atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siena del 19 marzo 2024 repertorio n. 796 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano in data 18 aprile 2024 al numero generale 1760 e numero particolare 1361 a favore di Amco-asset Management Company Spa con sede in Napoli c.f. 05828330638, a carico di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 46 Particella 678 Subalterno 5, riportato in NCEU a Foglio 46 Particella 678 Subalterno 3, riportato in NCT a Foglio 46 Particella 563 siti nel Comune di Cetona (SI) di cui alla procedura.

Precisazioni:

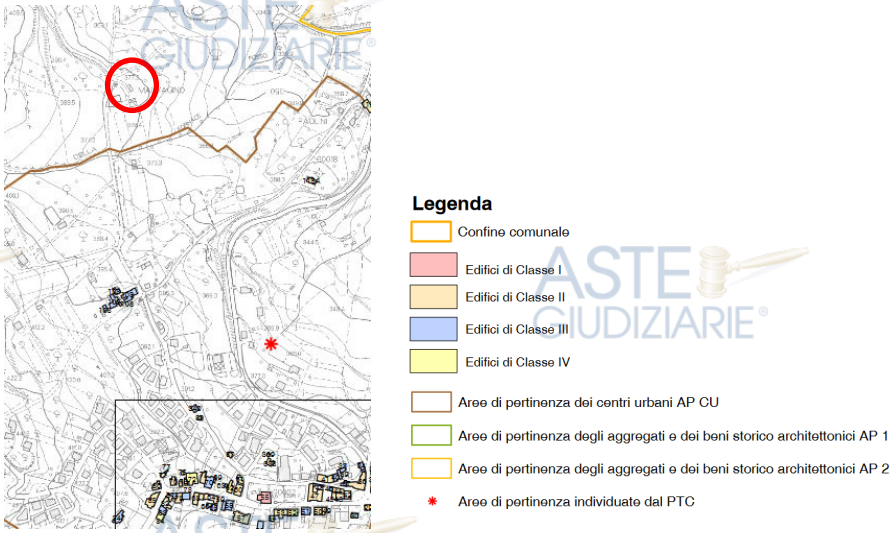
Gli immobili riportato in NCEU a Foglio 46 Particella 678 Subalterno 3 e Subalterno 5 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 46 Particella 678 (già Particella 392). Il terreno riportato in NCT a Foglio 46 Particella 563 deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 46 Particella 103.

VINCOLI

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare non risultano ricadere su suolo demaniale, sono privi di parti comuni in condominio con altri proprietari o gravati da censo, livello o uso civico.

Vincoli sovraordinati e vincoli urbanistici inerenti le unità immobiliari in oggetto:

- Vincolo Paesaggistico (D.L 42/2004)
- L'immobile ricade in Zona territoriale Omogenea E normata dall'art.82 Ambito V4.2 periurbano di Piazze e Cetona del Piano Operativo; nell'area di Paesaggio agrario periurbano di alto valore storico-ambientale di cui all'art. 77 del Piano Strutturale.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7da2d2483dd4c5eb112d1c3f5d65dd63

CONFINI

a Nord, con l'esecutato, Gallinella Edda, Romei Andrea, Romei Angela Maria, salvo se altri;

a Ovest con Brunelli Gianpiero e Brunelli Maria Grazia e via del Malpasso salvo se altri;

a Est, con l'esecutato, Gallinella Edda, Romei Andrea, Romei Angela Maria se altri;

a Sud, l'esecutato salvo se altri;

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di due unità immobiliari di cui una soppressa (sub. 3), poste nel Comune di Cetona, nella frazione delle Piazze, via del Malpasso di complessivi 1485 mq (p.lla 678 sub. 5,) compreso delle aree coperte, costituente un resede comune (BCNC) su cui insiste un fabbricato ad uso residenziale già pignorato con sottostante magazzino interrato e alcune parate in lamiera posticcia per il ricovero di animali domestici, unitamente ad una porzione di una struttura più grande eretta a cavallo del confine tra il suddetto ente urbano (sub. 5), oltre a un appezzamento di terreno agricolo in adiacenza alle porzioni immobiliari, identificato alla particella 563 di 7.975 mq (di cui 975 mq a seminativo e 7.000 mq a uliveto).



.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7da2d2483dd4c5eb112d1c3f5d65dd63

Per i manufatti minori citati e per la struttura agricola più grande non sono stati reperiti autorizzazioni o titoli abilitativi che ne legittimassero la costruzione pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere alla loro completa rimozione con una spesa stimata di euro 1.000 (milleeuro) per i più piccoli, già conteggiati nella prima procedura esecutiva, mentre per il fabbricato più grande, composto da copertura in lastre di eternit e pareti in lamiera e muratura:

- Rimozione e smaltimento amianto: mq 65 x €/mq 25 = euro 1.625
- rimozione e smaltimento pareti: mq 65 x h 3 = 195 mc x €/mc 23,32* = euro 4.547

Per complessivi Euro 6.172 (seimilacentosettantadueeuro)

*costo ricavato dalla voce di Demolizione e Smaltimento media del prezzario ufficiale DEI del Genio Civile riferite al secondo semestre 2020 rivalutato alla data odierna.

ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti parti condominiali.

CLASSE ENERGETICA

Trattandosi di terreni e di manufatti agricoli non residenziali per i quali è escluso l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA:

Dalle indagini svolte presso il Comune di Cetona, in occasione del primo accesso relativo alla procedura a cui la presente è stata riunita, poi ripetute nuovamente il 15/05/2024 con il Geom. Fabiani Laura dell'Ufficio Tecnico comunale, non sono stati reperiti titoli abilitativi o condoni edilizi a nome dell'esecutato o per l'immobile in oggetto, pertanto i fabbricati che insistono sui terreni oggetto di pignoramento non trovando legittimità specifica, dovranno essere rimossi con spese a carico dell'aggiudicatario.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE:

Essendo presenti degli annessi agricoli non censiti al Catasto Fabbricati, di fatto si configura la non conformità catastale che potrà invece essere asserita nel momento in cui detti fabbricati saranno rimossi per i motivi sopra esposti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7da2d2483dd4c5eb112d1c3f5d65dd63

VALORE COMMERCIALE:

Si fa presente che l'area di resede identificata alla Particella 678, sub. 5 del Foglio 46, è già stata oggetto di valutazione dal sottoscritto nel precedente pignoramento (rg. 24/2020) pertanto si rimanda ad essa per il valore commerciale relativo.

Invece per quanto riguarda la porzione di terreno agricolo censito al Foglio 46, particella 563, sulla base dei dati derivati dalla Commissione Provinciale sui Valori Agricoli Medi della Provincia di Siena per la Regione Agricola 7 di cui il Comune di Cetona fa parte, nonché di quelli relativi alla Commissione Provinciale Espropri, si è ritenuto equo assumere il valore a ettaro per le colture in atto pari a euro 8.211,00 per il seminativo ed euro 19.093,00 per l'uliveto, arrivando così alla determinazione di:

Seminativo 0,0975 Ha x 8.211 €/Ha = Euro 800,57

Uliveto 0,7000 Ha x 19.093 €/Ha = Euro 13.365,10

Valore Commerciale complessivo Euro 14.165,67

Ai quali vanno detratti i costi per la rimozione e smaltimento eternit relativi al manufatto eretto a cavallo del confine tra la particella 678 e la 563, pari a Euro 6.172 come precedentemente calcolati.

VALORE COMMERCIALE FINALE AL NETTO DELLE DETRAZIONI Euro 7.993,67
arrotondato a Euro 8.000,00

Riepilogo:

Terreno posto in via del Malpasso 24, frazione Piazze.
(Fg. 46, p.lla 678, Sub. 5 e p.lla 563)
VALORE COMMERCIALE = 8.000 euro (ottomilavirgolazeroeuro)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7da2d2483dd4c5eb112d1c3f5d65dd63

In virtù di quanto sopra il Ctu ritiene in fede di aver espletato l'incarico affidatogli.

Montisi, 02/07/2024

Il Consulente Tecnico
Arch. Massimo Casini

Allegati alla presente:

- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Visura catastale;
- ✓ Estratto di mappa;
- ✓ Certificato di Destinazione Urbanistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7da2d2483dd4c5eb112d1c3f5d65dd63

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7da2d2483dd4c5eb112d1c3f5d65dd63





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7da2d2483dd4c5eb112d1c3f5d65dd63





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7da2d2483dd4c5eb112d1c3f5d65dd63

PROCEDURA RG 59/2024

PROCEDURA RG 24/2020



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7da2d2483dd4c5eb112d1c3f5d65dd63