GEOM. SABRINA GUERRINI
VIA FIUME N.10 - 53023 CAMPIGLIA D'ORCIA (SI)
P.I. 00871270526 **e-mail sabrina.guerrini@geopec.it** **TEL/FAX 0577-872680**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

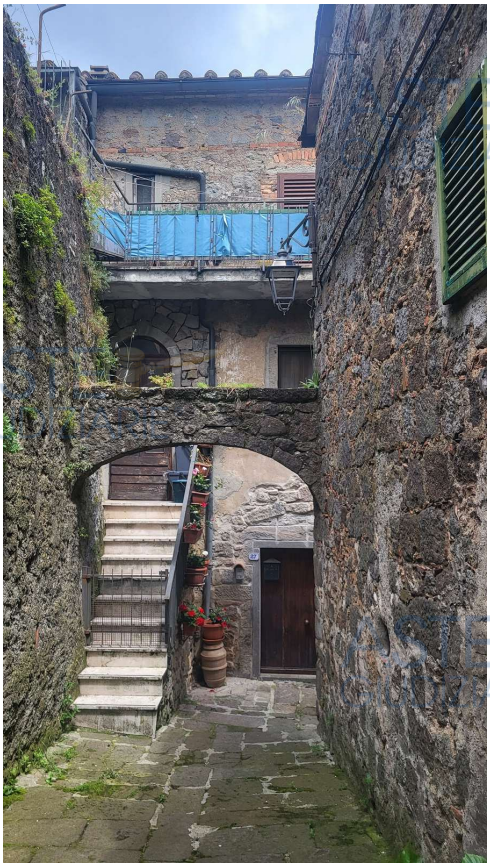
TRIBUNALE DI SIENA

Esecuzione immobiliare 143/2024
Promossa da

Contro

°°°°°

Consulenza del CTU geom. SABRINA GUERRINI





Consulenza CTU GEOM. SABRINA GUERRINI
VIA FIUME N.10 - 53023 CAMPIGLIA D'ORCIA (SI)
P.I. 00871270526 **e-mail sabrina.guerrini@geopec.it** **TEL/FAX 0577-872680**

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

Svolgimento delle attività:

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,

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

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

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

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

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, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

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 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.

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

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.
Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:
verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;
se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

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

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

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

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)..

Io sottoscritto ***Geom. Sabrina Guerrini*** libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Siena al n. 883 con studio in Castiglione d'Orcia (SI), Fraz. Campiglia d'Orcia, via Fiume n.10, ho ricevuto incarico dal G.E. Dott. Flavio Mennella di redigere la stima del valore del compendio pignorato:

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1) in data 25/02/2025 mi veniva affidato l'incarico della procedura esecutiva 143/24 venivano effettuate le verifiche preliminari della documentazione necessaria; dopo aver prestato il giuramento di rito dichiaravo di accettare l'incarico affidatomi, estraendo

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

successivamente copia del fascicolo dell'esecuzione.

Ho riscontrato la completezza della documentazione.

Oggetto di pignoramento sono immobili ubicati nel comune di Piancastagnaio (SI), per la piena proprietà di ---------- e più precisamente con atto di Pignoramento Avv. Giancarlo Poggiali Candidi Tommasi Crudeli trascritto in data 10 ottobre 2024

- Immobili censiti al Catasto Fabbricati di Siena di suddetto comune:

FOGLIO	PARTICELLA
5	67 sub 3 e 4 graffati tra di loro
56	162 sub 3 e 4 graffati tra di loro

L'appartamento è censito al foglio 5 part. 67 sub 3-4 si sviluppa su tre piani. Si accede tramite una scala esterna composto al piano primo da cucina pranzo, al piano secondo da due camere, disimpegno, un bagno ed un terrazzo da cui si accede al resede esclusivo. Al piano terra è ubicata la cantina

La proprietà confina con Via delle Mura, ----------, ---------- salvo se altri.

Il ristorante è censito al foglio 56 part.162 sub 3-4 si sviluppa al piano terra ed è composto dalla zona cucina, dispensa, bar, sala ristorante, due ripostigli e dal resede esclusivo.

La proprietà confina con ---------- e comune di Piancastagnaio su più lati salvo se altri.

I dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'identificazione del bene, e corrispondono ai dati attuali.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

- I diritti di piena proprietà dell'unità immobiliare attualmente censita al foglio 5 particella 67 sub 3-4 è pervenuta a ---------- nato a ---------- il ---------- c.f. ---------- per la quota di 1/1 con:

  denuncia di successione, devoluta per testamento notaio Pietro Serravezza del 16/01/2017 reo. 97730 rac. 38255, presentata all'ufficio del registro di Montepulciano il 20/02/2018 al n. 892/9990 e trascritta il 26/02/2018 al n. 506 in

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

morte di ---------- nato ad ---------- il ----------, deceduto il ----------. Accettazione d'eredità con beneficio d'inventario n. 916 del 24/03/2017 (atto notarile pubblico notaio Dott. Previti Francesco del 17/03/2017 rep. 94940/19745 trascritto a Montepulciano).

A ---------- la quota di 1/1 è pervenuta con atto di compravendita notaio Pietro Serravezza del 08/06/2011 rep. 89149/30563 trascritto a Montepulciano il 16/06/2011 al n. 1432 da ---------- nato a ---------- il ----------.

A ---------- la quota di 1/1 è pervenuta con atti di compravendita notaio Pietro Serravezza del 19/11/1983 rep. 8379/2347 trascritto a Montepulciano il 7/12/1983 al n. 2328 e rep. 8380/2348 trascritto a Montepulciano il 7/12/1983 al n. 2329

- I diritti di piena proprietà dell'unità immobiliare attualmente censita al foglio 56 particella 162 sub 3-4 è pervenuta a ---------- nato a ---------- il ---------- c.f. ---------- per la quota di 1/1 con:

denuncia di successione, devoluta per testamento notaio Pietro Serravezza del 16/01/2017 reo. 97730 rac. 38255, presentata all'ufficio del registro di Montepulciano il 20/02/2018 al n. 892/9990 e trascritta il 26/02/2018 al n. 506 in morte di ---------- nato ad ---------- il ----------, deceduto ----------. Accettazione d'eredità con beneficio d'inventario n. 916 del 24/03/2017 (atto notarile pubblico notaio Dott. Previti Francesco del 17/03/2017 rep. 94940/19745 trascritto a Montepulciano)

A ---------- la quota di 1/1 è pervenuta con atto di compravendita notaio Pietro Serravezza del 08/06/2011 rep. 89149/30563 trascritto a Montepulciano il 16/06/2011 al n. 1433 da ---------- nato a ---------- il ---------- e ---------- nata in ---------- il ---------- per la quota di 1/2 ciascuno.

A ---------- e ---------- la quota di 1/2 ciascuno è pervenuta con atto di compravendita notaio Pietro Serravezza del 20/02/2006 rep. 80501/23391 trascritto a Montepulciano il 17/03/2006 al n. 947 dal Comune di Piancastagnaio con sede in

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

Piancastagnaio per la quota di 1/1

Al Comune di Piancastagnaio la quota di 1/1 è pervenuta giusti e legittimi titoli ultraventennali

2) Sono state acquisite sia la mappa censuaria, sia le planimetrie delle unità immobiliari che risultano depositate agli atti del Catasto Fabbricati.

I dati di identificazione corrispondono ai dati attuali mentre sono state rilevate difformità nelle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi.

L'appartamento non corrisponde per la chiusura di una porta nella camera del piano primo e della scala per accedere al resede.

Nel ristorante risulta non censita la tettoia con i sovrastanti pannelli fotovoltaici e la cabina elettrica, mentre il fabbricato ha esatta corrispondenza.

3) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca volontaria di Euro 1.280.000,00, importo capitale di Euro 800.000,00, durata 20 anni, iscritta a Montepulciano (SI) il 16 giugno 2011 al n. 446 atto notaio Pietro Serravezza Rep. n. 89150/30564 del 08 giugno 2011 a favore di ---------- con sede in ---------- contro ---------- nato a ---------- il ---------- gravante sugli immobili censiti al catasto fabbricati al foglio 5 part. 67 sub 3-4 graffati tra loro e sul foglio 56 part. 162 sub 3-4 graffati tra loro.

- Ipoteca volontaria di Euro 288.000,00, importo capitale di Euro 180.000,00, durata 15 anni, iscritta a Montepulciano (SI) il 11 maggio 2015 al n. 212 atto notaio Pietro Serravezza Rep. n. 94812/35585 del 14 aprile 2015 a favore di ---------- con sede in ---------- contro ---------- nato a ---------- il ---------- gravante sugli immobili censiti al catasto fabbricati al foglio 5 part. 67 sub 3-4 graffati tra loro e sul foglio 56 part. 162 sub 3-4 graffati tra loro.

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

- **Pignoramento immobiliare**, trascritto in data 10 ottobre 2024 al n. 3294 a favore ----------
------ con sede in ---------- (--), contro ---------- nato a ---------- (--) il ----------.

Le zone di ubicazione di entrambi i fabbricati sono interessate dai seguenti vincoli:
-Vincolo sismico in zona 2

4) Gli immobili in oggetto non sono parte di un condominio formalmente costituito e non sono state rilevate quote millesimali sulle parti comuni nè sono stati riscontrati vincoli di natura condominiale.

5) Nell'area non risultano diritti demaniali.

6) Cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli precedentemente elencate



7) Piancastagnaio è un borgo medievale situato nel versante sud orientale del Monte Amiata nella provincia di Siena, vi risiedono circa 4.200 abitanti, ad una altitudine di 772 mt slm.; presenta una rete viaria di collegamento piuttosto modesta con strade spesso strette e sconnesse, dista dal più vicino casello autostradale Chiusi Chianciano circa 50 km.

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

- **L'appartamento ubicato in vicolo delle Mura 27** si trova in zona centro storico di un edificio contiguo che si sviluppa su tre piani.

Nel vicolo è situato il portone di ingresso alla cantina al piano terra e la scala esclusiva che conduce all'abitazione con ingresso al piano primo.

Esternamente presenta facciate parte in pietra e parte intonacate.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura con solai in latero-cemento e manto di copertura in laterizio.



L'appartamento è composto al piano primo da soggiorno con angolo cottura, tramite una scala in legno si accede al piano secondo composto da disimpegno, due camere da letto e bagno; da una camera si accede al balcone che è collegato alla corte esclusiva.

Tutti i vani sono dotati di finestre con vetro singolo e persiane ad ante, la pavimentazione interna è in ceramica così come i rivestimenti della cucina e del bagno.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia, per l'impianto elettrico risulta rilasciata la certificazione di conformità allegata all'agibilità del 21 luglio 2006.

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

Nell'insieme si può affermare che versa in mediocri condizioni di manutenzione in quanto si sono rilevate infiltrazioni di acqua dal tetto che ha conseguentemente deteriorato l'intonaco dei soffitti, e parte degli intonaci nelle pareti.





Le superfici delle unità immobiliari in oggetto sono:

- l'appartamento ha una superficie utile di mq 46,10 con un'altezza interna media di mt. 2,75 e una superficie lorda di mq. 63,00 il locale cantina al piano terra ha una superficie utile di mq 17,00, un'altezze interne di mt. 2,67 e una superficie lorda di 21,00.

L'appartamento ha un resede esclusivo di circa mq 120,00

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

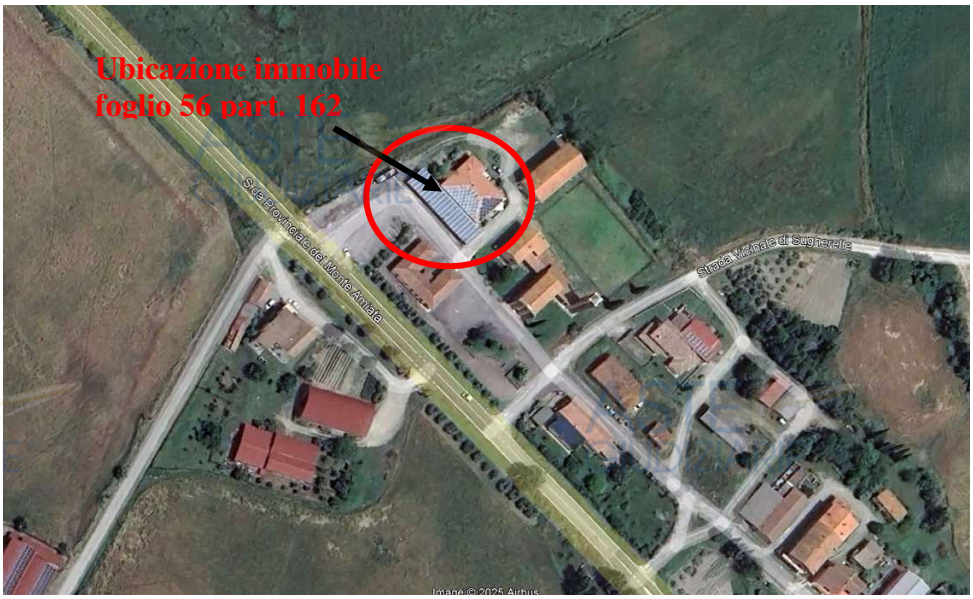
Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

GEOM. SABRINA GUERRINI
VIA FIUME N.10 - 53023 CAMPIGLIA D'ORCIA (SI)
P.I. 00871270526 **e-mail sabrina.guerrini@geopec.it** **TEL/FAX 0577-872680**

SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO PIANO PRIMO E SECONDO

destinazione	superficie
Soggiorno con angolo cottura p.1	mq 16,00
Camera p.2	mq 12,50
Camera p.2	mq 11,00
Disimpegno p.2	mq 1,60
Bagno p.2	mq 5,00

- **Il fabbricato ad uso Ristorante è ubicato in Località Casa del Corto** e dista circa 6 km da Piancastagnaio





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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

Trattasi di un fabbricato isolato posto nella piccola frazione di Casa del Corto nelle cui immediate vicinanze è situata anche un'ampia zona artigianale.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura con solai in latero-cemento e manto di copertura in laterizio e parte con pannelli fotovoltaici.

Si accede al ristorante tramite una tettoia (anch'essa con sovrastanti pannelli fotovoltaici) adibita a parcheggio ad uso pubblico ed è composto al piano terra da due sale ristoranti, un bar, un ripostiglio, servizi igienici, cucina, dispensa e un ripostiglio esterno, al piano primo da una soffitta accessibile soltanto con scala a pioli.

Tutti i vani sono dotati di finestre in alluminio con vetro singolo, la pavimentazione interna è in ceramica così come i rivestimenti.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia ed è stata rilasciata la certificazione di conformità allegata all'agibilità del 03 dicembre 2010.

Nell'insieme si può affermare che versa in buone condizioni di manutenzione.

Le superfici delle unità immobiliari in oggetto sono:

- il ristorante ha una superficie utile di mq 200,40 con un'altezza interna media di mt. 4,00 e una superficie lorda di mq. 250,00, il locale ripostiglio esterno al piano terra ha una superficie utile di mq 8,10, un'altezze interne media di mt. 4,15 e una superficie lorda di mq 10,00 e una soffitta al piano primo ha una superficie utile di mq 50,00, un'altezze interne media di mt. 2,10 e una superficie lorda di mq 60,00

La tettoia ha una superficie di mq 225,60,

SUPERFICIE UTILE RISTORANTE

destinazione	superficie
ristorante	mq 93,10
bar	mq 44,00
Cucina	mq 50,00
bagni	mq 7,10
ripostiglio	mq 6,20

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

Sulla tettoia con struttura portante di elementi in legno e su parte del manto di copertura dell'edificio sono stati installati pannelli fotovoltaici per una potenza complessiva di 51 kw. Si evidenzia che l'impianto fotovoltaico realizzato nel 2011 è oggetto di convenzione con il Gestore dei Servizi Energetici. Sono state stipulate dal sig. ---------- (precedente proprietario) due convenzioni per il riconoscimento delle tariffe incentivanti con il Gestore dei Servizi Energetici (GSE).

CONVENZIONE N° P10I241702707 per impianto di potenza nominale pari a 33,81 KW e n. P10H242477907 per impianto di potenza nominale pari a 16,72 KW, di durata ventennale con entrata in esercizio il 14/02/2012 e con scadenza il 13/02/2032 e una per lo scambio sul posto n. SSP00314212 (di durata annuale con tacito rinnovo).

La tettoia è stata edificata lungo il confine della strada ed occupa complessivamente 272 mq di cui 46,40 mq sono stati realizzati sulla proprietà comunale confinante, il tutto regolarmente autorizzato dal comune e rilasciata deroga per la distanza con delibera del consiglio comunale n 23 del 21/06/2011, non ho riscontrato l'autorizzazione per l'occupazione di suolo pubblico. I pannelli fotovoltaici costituiscono la copertura sia della tettoia che di parte dell'edificio pertanto sono in stretta connessione strutturale con il bene pignorato.

8) La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento consentono la sua univoca identificazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati attuali e ai dati riportati nell'atto di provenienza.

I beni risultano intestati a ---------- nato a ---------- il ---------- c.f. ---------- per la quota di 1/1 e risulta identificato correttamente presso l'agenzia del territorio:

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

- Immobile censito al catasto Fabbricati del comune Sinalunga (SI):

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Rendita
5	67	3 e 4	A/3	Euro 299,55
56	162	3 e 4	C/1	Euro 1.926,90

9) L'appartamento risulta difforme alla planimetria presentata in data del 07/11/2005 prot. SI0103614 per fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, e ristrutturazione; non corrisponde per la chiusura di una porta nella camera del piano primo e della scala per accedere al resede.

Il ristorante risulta difforme dalla planimetria presentata in data del 30/11/2010 prot. SI0099842 per diversa distribuzione degli spazi interni; in quanto non risulta censita la tettoia con i sovrastanti pannelli fotovoltaici e la cabina elettrica, mentre il fabbricato ha esatta corrispondenza.

Per la redazione del Tipo Mappale e conseguente planimetria viene stimato un costo pari a **2.500,00 Euro**

10) Nello strumento urbanistico comunale l'appartamento è inserito in "centro storico" e il ristorante è inserito in "D1 aree a prevalente funzione artigianale"

11) l'appartamento è stato edificato ante 1967 e successivamente sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizia:

- D.I.A. prot. 7130 del 03/09/2004 per manutenzione straordinaria con successiva presentazione di fine lavori prot. 10546 del 08/11/2005.
- D.I.A. prot. 3265 del 07/04/2005 per fusione di unità immobiliari in assenza di opere edilizie con successiva presentazione di agibilità prot. 6563 del 21/07/2006 con allegata la conformità dell'impianto elettrico.

L'appartamento risulta difforme per la chiusura di una porta nella camera del piano primo e della scala per accedere al resede, tali opere sono state realizzate senza alcun titolo edilizio e le difformità rilevate risultano sanabili con la presentazione di CILA tardiva i cui costi sono

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

quantificabili in:

- 1.100,00 euro (sanzione, diritti e marche da bollo)
- 1.500 euro (spese tecniche per pratica edilizia)

Per un totale complessivo di 2.600,00 euro oltre imposte come per legge

Il ristorante è stato edificato ante 1967 e successivamente sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizia:

- concessione edilizia n. 3425/1989 (prat. 3425/89) per la trasformazione delle ex scuole di Casa del Corto ad attività commerciale, successiva variante concessione edilizia n. 3425 bis/1990 e con successiva presentazione di agibilità del 24/12/1990.

- concessione edilizia n. 5021 del 07/07/1999 (prat. ed. 5064/99) per installazione di insegna luminosa

- D.I.A. prot. 3944 del 19/05/2000 (n.773/2000) per la costruzione di un magazzino all'interno del bar con pannelli prefabbricati

- determina n. 10 del 13/10/2000 per il consolidamento dell'edificio con successiva fine lavori prot. 7600 del 29/07/2005

- S.C.I.A. prot. 7829 del 13/10/2010 (n.2272/2010) per modifiche funzionali con successiva presentazione di fine lavori prot. 9422 del 03/12/2010 e agibilità prot. 9423 del 03/12/20010.

- D.I.A. prot. 3405 del 11/05/2011 (prat. ed. 2345/11) per la realizzazione di una tettoia con parcheggi ad uso pubblico e installazione di pannelli fotovoltaici (autorizzazione Genio Civile n. 483 del 14/06/2011).

- S.C.I.A. prot. 3707 del 30/05/2012 per installazione di una cabina elettrica con successiva presentazione di fine lavori prot. 4714 del 06/07/2012.

- S.C.I.A. prot. 11087 del 10/12/2013 per la sostituzione del manto di copertura e tinteggiatura delle facciate con successiva presentazione di fine lavori prot. 11276 del 13/12/2013.

Il ristorante risulta conforme sotto il profilo urbanistico.

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

12) L'appartamento risulta occupato dal soggetto esecutato ai fini abitativi, come da certificato storico rilasciato dal comune di Piancastagnaio che si allega alla presente.
Il ristorante risulta occupato con comodato ad uso gratuito da "----------"

13) Gli immobili risultano intestati a ---------- nato a ---------- il ----------
c.f. ---------- per la quota di 1/1

14) l'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

15) L'attestato di prestazione energetica per l'appartamento ubicato in via delle Mura 27 è stato redatto in data 02/12/2025 a mia firma e risulta in classe "G".
L'attestato di prestazione energetica per il ristorante ubicato in loc. Casa del Corto in via della Chiesa 43 è stato redatto in data 02/12/2025 a mia firma e risulta in classe "G"

16) Si costituiscono due lotti in quanto trattasi di un appartamento posto in Piancastagnaio e di un ristorante posto in località Casa del Corto

Lotto 1

Appartamento ubicato in Piancastagnaio (SI) vicolo le Mura 27

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Rendita
5	67	3 e 4	A/3	Euro 299,55

Lotto 2

Ristorante ubicato in Piancastagnaio (SI) loc. Casa del Corto via della Chiesa n. 43

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Rendita
56	162	3 e 4	C/1	Euro 1.926,90

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

17) Si procede alla valutazione complessiva del compendio pignorato per via sintetico comparativa:

- determinando la superficie commerciale dell'immobile,
- assegnandogli un valore unitario sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e confrontato con i valori ricavati dalla consultazione delle Agenzie Immobiliari operanti nella zona,
- applicando coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Determinazione della superficie commerciale dell'immobile

Lotto 1 Appartamento

Per l'immobile oggetto della presente stima la superficie commerciale è data dal 100% della superficie calpestabile, 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne, 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise, 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise, 50% dei garage a servizio indiretto dei vani principali, 25% dei terrazzi e il 20% dei locali accessori (ripostigli, cantine ecc..), 15% del resede esclusivo fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio e l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza al 2%, pertanto la superficie commerciale ammonta pertanto la superficie commerciale ammonta a:

- appartamento mq. 63,00 x 100% = 63,00 mq
- cantina 21,00 x 20% = 4,20 mq
- resede 46,10 x 15% = 6,91
- eccedenza resede della SUN 46,10 x 2% = 0,92
- ulteriore eccedenza resede mq 27,80 x 0,5% = 0,14

Superficie commerciale appartamento con arrotondamento = 75,00 mq.

Lotto 2 Ristorante

Per l'immobile oggetto della presente stima la superficie commerciale è data dal 100% della superficie calpestabile, 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne, 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise, 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise, 40% dei depositi ripostigli soffitte, 30% posti auto scoperti, 15% del resede esclusivo fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio e l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza al 2%,

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

pertanto la superficie commerciale ammonta pertanto la superficie commerciale ammonta a:

- Ristorante 250,00 x 100% =250,00 mq
- Ripostiglio esterno 10,00 x 40% =4,00 mq
- Soffitta 60,00 x 15% = 9,00 mq
- Resede 200,40 x 15% = 30,06
- eccedenza resede della SUN 25,20 x 2% =0,50

Superficie commerciale ristorante con arrotondamento = 294,00 mq.

Assegnazione di valore unitario

Lotto 1

Nell' assegnazione del valore di mercato vengono consultate:

- le tabelle dell'Osservatorio Immobiliare che riportano:

  per le abitazioni tipo civile un valore minimo di Euro 770,00 ed un valore massimo di Euro 1.150,00;

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SIENA
Comune: PIANCASTAGNAIO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DI PIANCASTAGNAIO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	770	1150	L	2,5	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1100	L	2,4	3,2	L
Autorimesse	NORMALE	230	335	L	0,8	1,1	L
Box	NORMALE	280	410	L	0,9	1,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	270	375	L	0,8	1,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	185	270	L	0,7	0,9	L

- professionisti del settore immobiliare che riferiscono per le abitazioni residenziali di tipologia e caratteristiche simili a quello in oggetto, un valore minimo di Euro 900,00 ed un valore massimo di Euro 1.300,00,00 euro/mq di superficie lorda con stato conservativo normale;

Il valore medio secondo i dati OMI è per l'abitazione di 960,00 Euro/mq

Il valore medio secondo operatori del settore è per l'abitazione di 1.100,00 Euro/mq e

Valutando le caratteristiche dell'immobile terratetto con resede esclusivo, l'ubicazione in centro storico, l'elevata richiesta di immobili di tale tipologia di appartamenti di piccole

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

dimensioni e comparando con compravendite recentemente effettuate, si ritiene congruo stimare l'appartamento pari a 1.200,00 euro/mq.

Determinazione del valore:

appartamento 75,00 x 1.200,00 Euro/mq. = Euro 90.000,00
(novantamila/00)

Applicazione dei coefficienti di merito

Si ritiene di non dover applicare alcun coefficiente di merito si applica una decurtazione delle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica pari a Euro 2.600,00 in quanto nel valore assegnato è già stato tenuto conto delle condizioni in cui si trova l'immobile; si applica inoltre una decurtazione pari al 15% per le inferiori garanzie civilistiche fornite all'acquirente in sede di vendita pubblica
Pertanto: Euro 90.000,00 -2.600,00 - 15% = Euro 74.290,00

VALORE COMPLESSIVO arrotondato Euro 74.200,00

(leggasi settantaquattromiladuecento /00)

Lotto 2

Nell' assegnazione del valore di mercato vengono consultate:
- le tabelle dell'Osservatorio Immobiliare che riportano:
per i negozi un valore minimo di Euro 740,00 ed un valore massimo di Euro 1.100,

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SIENA
Comune: PIANCASTAGNAIO
Fascia/zona: Suburbana/ZONA PRODUTTIVA DI CASA DEL CORTO
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Capannoni tipici
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	210	280	L	1,1	1,4	L
Negozi	NORMALE	740	1100	L	3,4	5,1	L

- professionisti del settore immobiliare che riferiscono per immobili destinati a strutture ricettive di tipologia e caratteristiche simili a quello in oggetto, un valore minimo di Euro 700,00 ed un valore massimo di Euro 1.100,00,00 euro/mq di superficie lorda con stato

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

conservativo normale;

Il valore medio secondo i dati OMI è per negozi di 920,00 Euro/mq

Il valore medio secondo operatori del settore per immobili similari è di 850,00 Euro/mq e

Valutando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, la richiesta di immobili di tale tipologia e comparando con compravendite recentemente effettuate, si ritiene congruo stimare il ristorante pari a 850,00 euro/mq si considera ricompreso in tale valore anche la tettoia.

Determinazione del valore con il sistema comparativo:

appartamento 294,00 x 850,00 Euro/mq. = Euro 249.900,00

(duecentoquarantanovemilanovecento/00)

Stima con il metodo di capitalizzazione del reddito

- 294,00 mq x 4,00 Euro/mq. = 1.176,00 Euro x mese
- 1.176,00 Euro/mese x 12 = 14.112,00 Euro x anno reddito lordo annuo dato dall'immobile (affitto annuo).
- spese 30% pari ad 4.233,00 Euro
- 14.112,00 - 4.233,00 = 9.879,00 Euro Reddito netto annuo dato dall'immobile.

assumendo un saggio di capitalizzazione del 4% si ottiene un valore dell'immobile di:

- 9.879,00/4% = **246.975,00 Euro**

(duecentoquarantaseimilanovecentosettantacinque/00)

Avendo determinato il valore con due metodi di stima si procede a calcolare il valore sulla media dei due procedimenti:

Valore con metodo comparativo	Euro 249.900,00
Valore con metodo capitalizzazione del reddito	Euro 246.975,00
VALORE FINALE (scaturito dalla media dei due procedimenti)	Euro 248.437,50

VALORE COMPLESSIVO arrotondato Euro 248.400,00

(leggasi duecentoquarantottomilaquattrocento/00)

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

Stima pannelli fotovoltaici

L'impianto fotovoltaico è costituito da pannelli in silicio ed è oggetto di due convenzioni stipulate il 14/02/2012 con scadenza il 13/02/2032 con tariffa incentivante di 0,22 Euro Kw/h.

L'impianto produce in media circa 65 Kw annui.

Il prezzo minimo garantito definito dall'Autorità per l'Energia per il 2016 per il solare fotovoltaico è di 0,046 €/kwh a cui va aggiunto il valore del costo del libero mercato per arrivare ad un costo medio di vendita pari a 0.16 €/kwh.

La produzione annua dovrebbe calare dell'1% ogni anno per il deterioramento dei pannelli (garantiti all'80% del rendimento per 25 anni)

I pannelli fotovoltaici hanno un'aspettativa di vita lunga, di solito 25-30 anni.

Anno	Produzione kWh	Incentivo Euro 0,45/kWh	Vendita energia Euro 0,08/kWh	Spese di manutenzione e costi di gestione	Totale
2026	Euro 66.000,00	Euro 29.700,00	Euro 5.280,00	Euro 1.000,00	Euro 33.980,00
2027	Euro 65.340,00	Euro 29.403,00	Euro 5.227,20	Euro 999,00	Euro 33.631,20
2028	Euro 64.686,60	Euro 29.109,97	Euro 5.174,93	Euro 998,00	Euro 33.286,90
2029	Euro 64.039,73	Euro 28.817,88	Euro 5.123,18	Euro 997,00	Euro 32.944,06
2030	Euro 63.399,33	Euro 28.529,70	Euro 5.071,94	Euro 996,00	Euro 32.605,64
2031	Euro 62.765,34	Euro 28.244,40	Euro 5.021,23	Euro 995,00	Euro 32.270,63
2032	Euro 62.137,69	Euro 27.961,96	Euro 4.971,01	Euro 994,00	Euro 31.938,97
2033	Euro 61.516,31		Euro 4.921,30	Euro 993,00	Euro 3.928,30
2034	Euro 60.901,16		Euro 4.872,09	Euro 992,00	Euro 3.880,09
2035	Euro 60.292,15		Euro 4.823,37	Euro 991,00	Euro 3.832,37
2036	Euro 59.689,23		Euro 4.775,14	Euro 990,00	Euro 3.785,14
				TOTALE	**Euro 246.083,30**

Occorre poi considerare i costi di smaltimento dei pannelli una volta esaurita la loro funzionalità. Per gli impianti che hanno usufruito del Conto Energia il GSE (Gestore Servizi Energetici) garantisce il corretto smaltimento dei pannelli. Il GSE trattiene dall'undicesimo anno di incentivazione fino al ventesimo una quota necessaria ad assicurare la copertura dei costi di gestione dei rifiuti prodotti da tali pannelli, che verrà restituita una volta che le operazioni di smaltimento saranno state svolte correttamente.

Coloro che hanno beneficiato del I, II, III Conto Energia possono ottenere indietro le somme trattenute, dimostrando al GSE il corretto smaltimento del proprio impianto, a norma di legge. Le somme vanno dagli 8 ai 12 euro per pannello per i RAEE domestici e dai 6 ai 10 euro per quelli professionali.

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

Pertanto il costo di smaltimento si stima 3.000,00 Euro.

Per una resa a 15 anni pari a Euro 246.000,00.

Considerato che attualmente rimangono sette anni alla scadenza degli incentivi, possiamo valutare vantaggioso per l'acquirente un valore pari a Euro 100.898,00 acquisto ammortizzabile in tre anni.

Applicazione dei coefficienti di merito

Si ritiene di non dover applicare alcun coefficiente di merito si applica una decurtazione delle spese necessarie per la redazione di aggiornamento catastale pari a Euro 2.500,00 in quanto nel valore assegnato è già stato tenuto conto delle condizioni in cui si trova l'immobile; si applica inoltre una decurtazione pari al 15% per le inferiori garanzie civilistiche fornite all'acquirente in sede di vendita pubblica

Pertanto:

- Euro 248.400,00 - 2.500,00 = Euro 245.900,00
- 245.900,00 + 100.898,00 = Euro 346.798,00
- 346.798,00 - 15% = Euro 294.778,30

VALORE COMPLESSIVO arrotondato Euro 294.700,00

(leggasi duecentonovantaquattromilasettecento/00)

18) L'immobile è pignorato per intero

19) L'immobile risulta pignorato nella piena proprietà

20) L'immobile non risulta abusivo.

21) Descrizione Lotto 1

L'appartamento è ubicato in vicolo delle Mura 27 si trova in zona centro storico di un edificio contiguo che si sviluppa su tre piani.

Nel vicolo è situato il portone di ingresso alla cantina al piano terra e la scala esclusiva che conduce all'abitazione con ingresso al piano primo.

L'appartamento è composto al piano primo da soggiorno con angolo cottura, tramite una scala in legno si accede al piano secondo composto da disimpegno, due camere da letto e bagno; da una camera si accede al balcone che è collegato alla corte esclusiva.

La proprietà confina con Via delle Mura, ----------, ---------- salvo se altri.

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

Risulta censita al Foglio 5 particella 67 sub 3-4, categoria A/3, classe U, consistenza vani 4, superficie catastale totale 80 mq, escluso aree scoperte 71 mq, rendita Euro 299,55

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia, per l'impianto elettrico risulta rilasciata la certificazione di conformità allegata all'agibilità del 21 luglio 2006.

Nell'insieme si può affermare che versa in mediocri condizioni di manutenzione in quanto si sono rilevate infiltrazioni di acqua dal tetto che ha conseguentemente deteriorato l'intonaco dei soffitti, e parte degli intonaci nelle pareti.

L'appartamento ha una superficie utile di mq 46,10 con un'altezza interna media di mt. 2,75 e una superficie lorda di mq. 63,00 il locale cantina al piano terra ha una superficie utile di mq 17,00, un'altezze interne di mt. 2,67 e una superficie lorda di 21,00

L'appartamento ha un resede esclusivo di circa mq 120,00

La superficie commerciale dell'appartamento è pari 75,00 mq

Per un valore complessivo pari a Euro 74.200,00

(leggasi settantaquattromiladuecento /00)

Descrizione Lotto 2

Il fabbricato ad uso Ristorante è ubicato in Località Casa del Corto e dista circa 6 km da Piancastagnaio.

Trattasi di un fabbricato isolato posto nella piccola frazione di Casa del Corto nelle cui immediate vicinanze è situata anche un'ampia zona artigianale.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura con solai in latero-cemento e manto di copertura in laterizio e parte con pannelli fotovoltaici

Si accede al ristorante tramite una tettoia (anch'essa con sovrastanti pannelli fotovoltaici) adibita a parcheggio ad uso pubblico ed è composto al piano terra da due sale ristoranti, un bar, un ripostiglio, servizi igienici, cucina, dispensa e un ripostiglio esterno, al piano primo da una soffitta accessibile soltanto con scala a pioli.

La proprietà confina con ---------- e comune di Piancastagnaio su più lati salvo se altri.

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

Risulta censita al Foglio 56 particella 162 sub 3-4, categoria C/1, classe 4, consistenza 182 mq, rendita Euro 1.926,90

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia ed è stata rilasciata la certificazione di conformità allegata all'agibilità del 03 dicembre 2010.

Nell'insieme si può affermare che versa in buone condizioni di manutenzione.

Il ristorante ha una superficie utile di mq 200,40 con un'altezza interna media di mt. 4,00 e una superficie lorda di mq. 250,00, il locale ripostiglio esterno al piano terra ha una superficie utile di mq 8,10, un'altezze interne media di mt. 4,15 e una superficie lorda di mq 10,00 e una soffitta al piano primo ha una superficie utile di mq 50,00, un'altezze interne media di mt. 2,10 e una superficie lorda di mq 60,00

La tettoia ha una superficie di mq 225,60,

Sulla tettoia con struttura portante di elementi in legno e su parte del manto di copertura dell'edificio sono stati installati pannelli fotovoltaici per una potenza complessiva di 51 kw.

Si evidenzia che l'impianto fotovoltaico realizzato nel 2011 è oggetto di convenzione con il Gestore dei Servizi Energetici. Sono state stipulate due convenzioni di durata ventennale con scadenza il 13/02/2032 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti con il Gestore dei Servizi Energetici (GSE).

La superficie commerciale del ristorante è pari 294,00 mq

Per un valore complessivo pari a Euro 294.700,00

(leggasi duecentonovantaquattromilasettecento /00)

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d

GEOM. SABRINA GUERRINI
VIA FIUME N.10 - 53023 CAMPIGLIA D'ORCIA (SI)
P.I. 00871270526 **e-mail sabrina.guerrini@geopec.it** **TEL/FAX 0577-872680**

Allegati:

1) Elenco iscrizioni e trascrizioni

2) Certificato storico di residenza

3) Copia del verbale di accesso.

Lotto 1

4) Planimetrie catastali

5) Elenco sub

6) Estratto di mappa

7) Visura catastale

8) Documentazione fotografica

9) Certificazione energetica.

Lotto 2

10) Planimetrie catastali

11) Elenco sub

12) Estratto di mappa

13) Visura catastale

14) Documentazione fotografica

15) Certificazione energetica

16) Convenzioni GSE

Campiglia d'Orcia 01 Dicembre 2025

IL TECNICO

Geom. Sabrina Guerrini

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

Firmato Da: SABRINA GUERRINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38f982decaa51eae03033da310b6e91d