TRIBUNALE DI SIENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESEC.IMM. R.G. E. N° 24/2020

Promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA Spa

CONTRO:

Unità Immobiliari posti in:

Laboratorio artigiano in via R. Cacioli a Cetona
Abitazione 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, accettava l'incarico affidatogli dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella, prestando giuramento di rito il giorno 16.08/2021 tramite la Cancelleria Telematica dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siena, di redigere la stima del valore del compendio pignorato.

L'accesso al compendio in via Remo Cacioli, 29 a Cetona e in via del Malpasso 24 in località Piazze (SI) è stato eseguito dal sottoscritto il giorno 10.12/2021 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.

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cd577114e4f29990f43e9500f716ca7

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

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;

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cd577114e4f29990f43e9500f716ca7

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

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#: 2cd577114e4f2999043e95007716ca7

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#: 2cd577114e4f29990f43e9500f716ca7

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.

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cd577114e4f2999043e95007716ca7

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

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;

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cd577114e4f29990f43e95007716ca7

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

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

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cd577114e4f29990f43e95007716ca7

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

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.

IMMOBILI oggetto del PIGNORAMENTO

Esecuzione forzata per espropriazione del diritto di piena proprietà di numero 2 unità immobiliari, il primo posto nell'abitato di Cetona, adibito a laboratorio artigianale, il secondo una casa singola ubicata poco fuori la frazione delle Piazze.

Detti immobili risultano così intestati:

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#: 2cd577114e4f29990f43e95007716ca7

- **Unità 1:** Laboratorio artigianale posto in Cetona, con accesso da via Remo Cacioli 29, al piano terra, censito al Foglio 5, p.lla 640, sub. 1 intestato a per la quota di 1/1 della piena proprietà.
- **Unità 2:** Fabbricato di civile abitazione e sottostante cantina posto nella frazione delle Piazze, via del Malpasso 24, censito al Foglio 46, p.lla 678 sub. 4 e sub. 6 intestato a per la quota di 1/1 della piena proprietà.

STATO di OCCUPAZIONE

Entrambe i suddetti beni, sono entrambi occupati dal debitore esecutato, nato a il , il quale ha eletto nell'unità identificata al n. 2 la propria residenza.

DESCRIZIONE CATASTALE

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

- Unità 1: Foglio **5**, particella **640**, sub. **1**, categoria C/3, classe 4, consistenza 93 mq, superficie catastale 129 mq, rendita 288,18 euro, Via Remo Cacioli 29 - piano terra;
- Unità 2: Foglio **46**, particella **678**, sub. **4**, categoria A/7, classe U, consistenza vani 5,5 e superficie catastale 119 mq, totale escluse aree scoperte 117 mq, rendita 923,17 euro, Via del Malpasso 24 - piano S1T.
  Foglio **46**, particella **678**, sub. **6**, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale 31 mq, rendita 29,95 euro, via del Malpasso – piano T.

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

A tutto il giorno 28/01/2020, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di sopra generalizzato, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

1 FOGLIO 5 MAPPALE 640 SUB.1:

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#: 2cd577114e4f29990f43e95007716ca7

a) con atto di compravendita del 25/03/1981 autenticato nelle firme dal Notaio Vincenti Emilio in Chianciano Terme (SI), numero 52900 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Montepulciano in data 03/04/1981 ai numeri 1366/906.

2 FOGLIO 46 MAPPALE 678 SUB.4 E 6:

a) per la quota di 2/9 del mappale 392 (ex 679 e ora 678 ente urbano) e per la quota di 2/18 del mappale 104 (ora 678) in virtù di denunciata successione per legge registrata il 17/11/1995 a Montepulciano (SI) al numero 86 volume 372 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Montepulciano in data 24/03/1997 ai numeri 1090/833 in morte di nata a il e deceduta in data (altri eredi: nato a il codice fiscale: per 3/9 del mappale 392 e per 3/18 del mappale 104, nato a il codice fiscale: per la quota di 2/9 del mappale 392 e per la quota di 2/18 del mappale 104 e nata a il codice fiscale: per la quota di 2/9 del mappale 392 e per la quota di 2/18 del mappale 104);

b) per la quota di 12/36 di nuda proprietà e 16/36 di piena proprietà dei mappali 678 subb. 1, 2 e 3 (ora 678 sub. 4 e 6) con atto di donazione accettata del 17/03/2006 ricevuto dal Notaio Cinelli Alessandro, in Chiusi (SI), numero 101150/14238 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Montepulciano in data 01/04/2006 ai numeri 1870/1139, da nato a il codice fiscale: nato a il codice fiscale: e nata a il codice fiscale: e successiva nota in rettifica trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Montepulciano in data 23/10/2008 ai numeri 5011/3165 e successivo ricongiungimento d'usufrutto in morte di deceduto in data ;

c) nata a il divenne proprietaria per 1/1 del mappale 392 con atto di compravendita del 26/05/1987 ricevuto dal Notaio Cinelli Alessandro in Chiusi (SI), numero 2123/345 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Montepulciano in data 11/06/1987 ai numeri 2570/1612;

d) nata a il e nato a il 11/06/1930 codice fiscale: divennero proprietari per 1/2 ciascuno del mappale 104 con atto di compravendita del 26/05/1987 ricevuto dal Notaio Cinelli

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#: 2cd577114e4f29990f4f3e95007716ca7

Alessandro in Chiusi (SI), numero 2122/344 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Montepulciano in data 11/06/1987 ai numeri 2569/1611.

Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato

oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Montepulciano in data 26/10/2010 ai numeri 4466/1000 per Euro 320.000,00 derivante daconcessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 160.000,00 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a., sede in Siena (SI), domicilio ipotecario eletto Siena - Piazza Salimbeni 3, codice fiscale 00884060526 e contro nato a il codice fiscale Intervengono nell'atto di mutuo quali debitori non datori di ipoteca le signore nata il , codice fiscale: E nata il , codice fiscale ;

b) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Montepulciano in data 28/01/2020 ai numeri 322/245 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., sede Siena (SI), codice fiscale 00884060526 e contro sopra generalizzato.

Eventuali osservazioni

Si precisa che:

- il mappale 640 sub.1 proviene dalla variazione del 23/11/2011 protocollo n. SI0135142 del mappale 640 il quale proviene dalla variazione del 27/03/2003 protocollo n. 74257 del mappale 303 sub.29 del foglio 5;
- i mappali 678 subalterni 4 e 6 provengono dalla variazione del 10/05/2011 protocollo n. SI0077372 del mappale 678 subalterni 1, 2 e 3;
- il mappale 678 subalterni 1, 2 e 3 proviene rispettivamente dalla variazione del 03/02/2006 protocollo n. SI0009257 del mappale 104 sub. 1, 2 e 3 costituiti all'NCEU in data 14/03/2005 protocollo n. SI0022751.

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:

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#: 2cd577114e4f29990f43e9500f716ca7

Unità 1: Laboratorio artigianale posto in Cetona, via Remo Cacioli 29:

- Vincolo ambientale: Vincolo Idrogeologico;
- Vincolo Paesaggistico (D.M.P.I 28.09/1966)
- L'immobile è inserito all'interno degli "ambiti edificati di recente formazione consolidati" del Regolamento Urbanistico vigente normato dal Capo II "ambiti di tutela e conservazione" del Titolo III - Disciplina dei sistemi insediativi e infrastrutturali (Utoe) - delle NTA RU VAR.3 del Comune di Cetona all'art. 22.

COMUNE DI CETONA

VARIANTE N. 3 al
REGOLAMENTO URBANISTICO

Legge Regionale 3 Gennaio 2005 n° 1



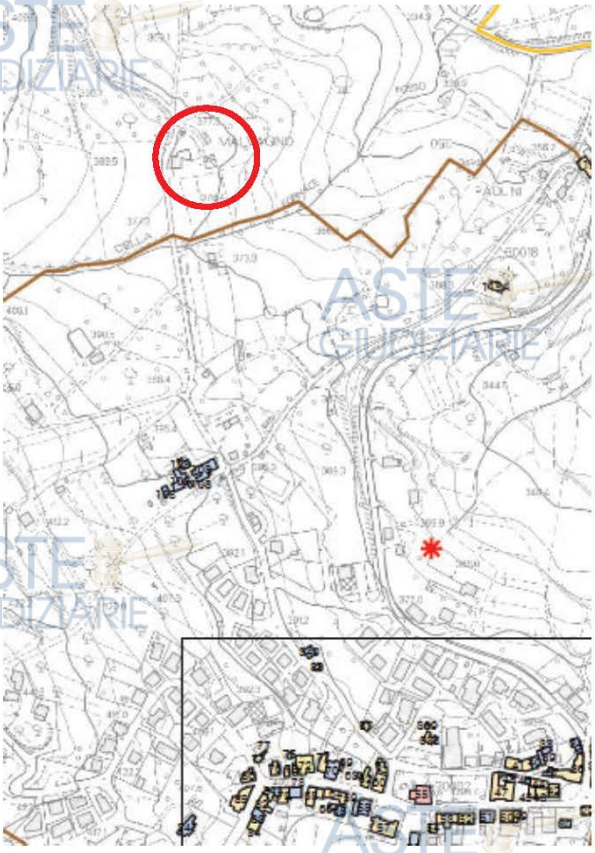


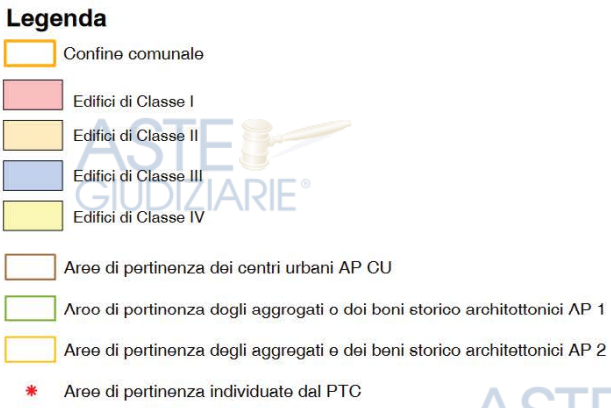
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cd577114e4f2999041f3e95007716ca7

Unità 2: fabbricato di civile abitazione con sottostante cantina posto nella frazione delle Piazze, via Malpasso 24:

- Vincolo Paesaggistico (D.L 42/2004)
- L'immobile ricade in "territorio extra urbano" del Regolamento Urbanistico vigente normato dal Capo I "Disciplina del territorio agricolo" del Titolo IV delle NTA RU VAR.3.





CONFINI

- **Unità 1**: Laboratorio artigianale posto in Cetona, via Remo Cacioli:
  a Nord, resede altro condominio;
  a Ovest con salvo se altri;
  a Est con salvo se altri;
  a Sud, resede altro condominio.

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#: 2cd577114e4f299904f3e95007716ca7

- **Unità 2** - fabbricato di civile abitazione con sottostante magazzino posto nella frazione delle Piazze, via Malpasso:

  a Nord, l'esecutato salvo se altri;

  a Ovest salvo se altri;

  a Est, l'esecutato salvo se altri;

  a Sud, l'esecutato salvo se altri;

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di due unità immobiliari poste nel Comune di Cetona, costituite da un laboratorio artigianale adibito a carrozzeria auto in via R. Cacioli 29 nel capoluogo e di un fabbricato di civile abitazione unifamiliare e magazzino posto nella frazione delle Piazze, località Malvagino in via del Malpasso 24.

Unità 1: Laboratorio artigianale posto in Cetona, via Remo Cacioli 29.



Laboratorio ubicato in posizione retrostante rispetto a condominio insistente sulla pubblica via Remo Cacioli 29 che, dal centro abitato di Cetona conduce in direzione di Chiusi, a distanza di 500 mt dal centro storico e 10 chilometri circa dal casello autostradale Chiusi-Chianciano Terme della A1 Milano Napoli.

L'accesso al fondo è garantito da un diritto di passo citato nell'atto di provenienza del 25/03/1981 a firma del notaio Vincenti Emilio in Chianciano Terme (SI), numero 52900 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Montepulciano in data 03/04/1981 ai numeri 1366/906, nel quale è riportato: *"…Viene precisato tra le parti che il compratore per accedere all'immobile compravenduto avrà diritto di passo attraverso la strada, che dalla*

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#: 2cd5771114e4f299904f3e95007716ca7

strada statale 321 del Polacco raggiunge il magazzino oggi acquistato". Non essendo allegata nessuna planimetria e/o mappa catastale, si presume che l'ingresso in questione sia l'attuale rampa privata interposta tra due palazzine che scendendo sulla p.lla 544 (ex p.lla 314) raggiunge il bene pignorato.

Nello stesso atto di compravendita *"l'acquirente si impegna a mantenere libero il passaggio sulla strada e sulla corte esistente e per eventuali depositi, l'0acquirente usufruirà del proprio terreno."*

Il bene si compone di un vano principale di 66 mq di forma rettangolare con attigui tre piccoli locali, un magazzino di circa 5 mq, un archivio di 4 mq e un piccolo bagno di 3 mq, con copertura piana addossato ad un terrapieno al disopra del quale sorgono delle palazzine per abitazioni condominiali e su di un lato al prolungamento dello stesso fabbricato afferente altra proprietà.

Sul lato est del fabbricato sono visibili due tubi di scarico in pvc provenienti dal suddetto terrapieno di non chiara natura che si riversano nel resede, nel quale non è stato possibile stabilire la presenza o meno di altre condotte interne alla proprietà.

All'interno due piccoli locali accessori ed un bagno, mentre sulla porzione scoperta insiste un vecchio forno per la verniciatura di autovetture, il tutto in pessime condizioni e di manutenzione e non più in uso da anni, benché risultino in funzione gli impianti elettrico e idrico risalenti ai primi anni ottanta.

Gli infissi sono in metallo e vetro, il pavimento in piastrelle di clinker e rivestimento in ceramica nel bagno.

L'unità immobiliare non presenta impianto di riscaldamento ad eccezione di un vecchio bruciatore a gasolio e/o olio non più funzionante. All'interno del bagno è presente un boiler da circa 20-25 lt per la produzione di acqua calda sanitaria del quale non è stato possibile verificarne la funzionalità.

Per l'impianto elettrico del tipo esterno a canalette, riconducibile al periodo di realizzazione del fondo, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

All'interno del compendio è presente del materiale da smaltire (barattoli di vernici, solventi, vecchie auto da demolire, pneumatici) ed altro di scarto riconducibile all'attività svolta in officina. Detti materiali dovranno essere conferiti in discarica previa autorizzazione del Giudice.

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#: 2cd577114e4f29990f43e95007716ca7

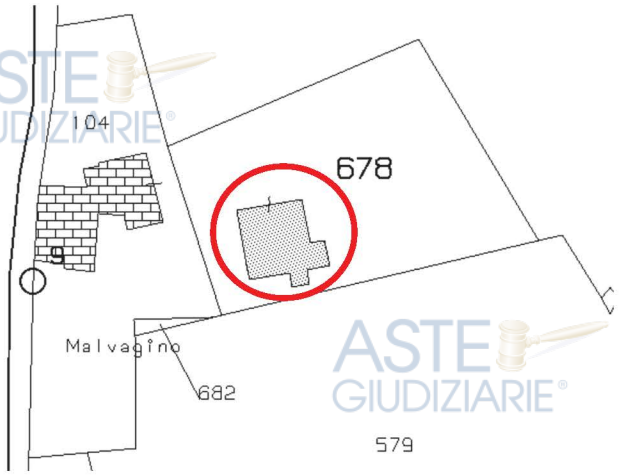
Le verifiche svolte hanno messo in evidenza lo sconfinamento di una porzione del forno attinente alla cabina di verniciatura sulla proprietà limitrofe, riconducibile alla p.lla 544 del foglio 5.

Per le spese di smaltimento rifiuti e materiale presente in loco, nonché lo smantellamento della cabina di verniciatura si stima una spesa complessiva di euro 2.000.

Completa l'unità immobiliare il resede esterno di pertinenza di 323 mq comprensivo dell'area coperta dal fabbricato.

L'immobile risulta allacciato al pubblico acquedotto e alla rete di distribuzione di energia elettrica.

Unità 2: fabbricato di civile abitazione con sottostante cantina posto nella frazione delle Piazze, via Malpasso 24.



Abitazione in villini e magazzino ubicati ai margini settentrionali del centro abitato della frazione Piazze, in contesto agreste, a circa 10 chilometri dal capoluogo e 16 chilometri dal più vicino casello autostradale di Fabro della A1 Milano Napoli.

Il compendio è composto al piano terreno (rialzato) da loggiato con ingresso su soggiorno con camino, cucina, sala da pranzo e bagno, tramite una rampa di scale interna si accede alla zona notte composta da due camere matrimoniali e bagno, per una superficie calpestabile complessiva di 90 mq.

Al piano seminterrato 1, accessibile da una rampa scala sottostante il loggiato, si trova un locale ripostiglio di circa 7 mq, censito come centrale termica, dal quale si accede alla vicina

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#: 2cd5771114e4f299904f3e95007716ca7

intercapedine di altezza ridotta di 65 cm, posto tra la sovrastante cucina e la cantina inferiore e adibito a ripostiglio.

Al piano seminterrato 2 una cantina di circa 20 mq comunicante direttamente con l'esterno.

L'immobile presenta uno sviluppo planimetrico regolare a quote diverse, con struttura in muratura portante, derivante da più ampliamenti realizzati nel corso degli anni.

Le finiture interne denotano condizioni di conservazione e di manutenzione discrete, con pavimenti in gress porcellanato e rivestimenti bagni e angolo cottura in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e interni in legno tamburato.

Esternamente un marciapiede corre perimetralmente alla casa, coprendo tre dei quattro lati.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia risalente ai primi anni duemila dotato di quadro generale con interruttore magnetotermico conforme all'epoca di realizzazione.

L'impianto termico a radiatori in alluminio collocati sotto le finestre e alimentati da una caldaia murale a gpl posta nel vano cucina dell'abitazione ma il cui deposito risulterebbe interrato in posizione non riguardata dal pignoramento (p.lla 579) ma sempre di proprietà dell'esecutato che dovrà essere spostato all'interno del resede pignorato, con un costo presunto di euro 1.500 a carico dell'aggiudicatario.

Tutti gli impianti risalgono al periodo di realizzazione dell'abitazione, compreso tra il 2006 e il 2012. Di detti impianti non sono state fornite le dichiarazioni di conformità.

Completa il compendio il resede esterno di 1485 mq comprensivo dell'area coperta dal fabbricato, su cui insistono alcune parate in lamiera posticcia per il ricovero di animali domestici e parte di una struttura più grande tutte poste presumibilmente a cavallo del confine con la p.lla 563, anch'essa di proprietà dell'esecutato ma non riguardata dal pignoramento e che dovranno essere rimossi, per una spesa stimata per i manufatti minori di euro 1.000.

Riguardo a quest'ultimo aspetto, si rimette al Giudice la decisione a chi imputare l'onere della parziale rimozione della tettoia posticcia più grande, priva di titolo legittimo, se all'aggiudicatario oppure allo stesso esecutato ancorché confinante, considerando che la parziale demolizione pregiudicherebbe la stabilità dell'intero manufatto.

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#: 2cd577114e4f29990f43e9500f716ca7

L'unità immobiliare risulta allacciata all'acquedotto pubblico con contatore posto lungo la via del Malpasso e linea interrata di distribuzione su altre proprietà non meglio identificata così come alla rete di distribuzione dì energia elettrica.

All'atto di aggiudicazione del bene, dovrà essere costituita servitù di passo sulla particella 563 del foglio 46 di proprietà sempre dell'esecutato ma non riguardata dal pignoramento.

ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti regolamenti di condominio né spese condominiali riconducibili all'Unità 1 *(laboratorio artigianale posto in Cetona, via Remo Cacioli 29)* e all'Unità 2 (*fabbricato di civile abitazione con sottostante cantina posto nella frazione delle Piazze, via Malpasso 24*).

CLASSE ENERGETICA

Unità 1: *Laboratorio artigianale posto in Cetona, via Remo Cacioli 29.*

Appartamento censito al Foglio 5, p.lla 640, sub. 1 del Comune di Cetona: Classe energetica "G" (330,07 kWh/mq anno) come da Attestazione di Certificazione Energetica depositato in data 02/03/2022 con codice identificativo 0000453790 e unità catastale identificata con codice C587.0.5.640.1 al portale regionale della regione Toscana (SIERT) e di cui si allega copia.

Unità 2: *fabbricato di civile abitazione con sottostante cantina posto nella frazione delle Piazze, via Malpasso 24.*

Appartamento censito al Foglio 46, p.lla 678, sub. 4e sub. 6 del Comune di Cetona: Classe energetica "G" (424,35 kWh/mq anno) come da Attestazione di Certificazione Energetica depositato in data 02/03/2022 con codice identificativo 0000453807 e unità catastale identificata con codice C587.0.46.678.4 al portale regionale della regione Toscana (SIERT) e di cui si allega copia.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA:

Unità 1: *Laboratorio artigianale posto in Cetona, via Remo Cacioli 29.*

Dalle indagini svolte presso il Comune di Cetona, non è stato possibile reperire l'autorizzazione originaria da cui fu edificato l'immobile. Le consultazioni delle foto aeree contenute nella sezione Fototeca portale Geoscopio della Regione Toscana collocano il fabbricato tra anno 1978 e il 1981, anno in cui il Comune di Cetona ha rilasciato il 9 maggio

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#: 2cd577114e4f29990f43e9500f716ca7

la Concessione Edilizia 1315 per la sistemazione del laboratorio artigianale e collocazione di un forno per verniciatura.

Rispetto al titolo abilitativo rilasciato, l'immobile presenta uno sviluppo planivolumetrico conforme con un'altezza interna del locale principale ridotta di circa 8 centimetri e di 33 cm nei tre locali interni che da 270 cm sono stati ridotti a 237cm. Modifiche queste che non incidono sul volume complessivo.

Come detto in precedenza, una porzione della cabina di verniciatura è stata installata su una porzione di terreno non esecutata né di proprietà dell'esecutato che dovrà essere rimossa.

Nella valutazione del bene verrà quindi tenuto conto di tutti i costi di smaltimento materiale presente all'interno dei locali, compresi quelli stoccati e quelli relativi alla rimozione della cabina di verniciatura che andranno detratti dal valore di stima calcolato per l'unità in questione.

Unità 2: *fabbricato di civile abitazione con sottostante cantina posto nella frazione delle Piazze, via Malpasso 24.*

Nel 1992, il Comune di Cetona ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 2321/92, per l'ampliato dell'annesso agricolo esistente;

successivamente nel 2006 è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività edilizia (DIA 818/06) per la deruralizzazione e ristrutturazione annesso. Pratica questa non completata. Infatti nel 2012 è stata presentata una Segnalazione Certificata Inizio Attività edilizia (SCIA prot. 2077 del 15/03/2012) a Variante e rinnovo della precedente Dia, a seguito della quale il 21/06/2012 con prot. 4887 l'esecutato presentava la dichiarazione di abitabilità.

A fronte di quest'ultima, il Comune di Cetona, con missiva del 25/06/2012 prot. 4962 chiedeva al richiedente la seguente documentazione integrativa propedeutica all'agibilità:

a) Progetto L.10/91 e s.m.i;
b) Copia deposito Pratica Genio Civile – Zona sismica;
c) Copia Relazione finale Genio Civile e eventuale collaudo;
d) Completare dichiar. Isolamento termico.

Nella stessa lettera si invitava il tecnico dell'esecutato a presentare altresì la richiesta di autorizzazione allo scarico, allegandone la relazione tecnica e l'indicazione se il pozzo

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#: 2cd577114e4f29990f43e95007716ca7

fosse per usi civili o per uso potabile, comunicandone inoltre la sospensione dell'abitabilità del fabbricato fino alla presentazione di quanto richiesto.

Non trovando seguito alla richiesta, il 14/06/2013 con prot. 4522 il Comune di Cetona inviava nuova richiesta di integrazione dei seguenti documenti:

e) N. 1 marca da bollo di euro 14,62 – Perizia Asseverata;
f) Ricevuta versamento contributo Costo di Costruzione di euro 207,09;
g) Documentazione richiesta con nota del 25/06/2012.

Richiesta alla quale l'esecutato così come per la precedente non ha dato seguito determinandone la difformità dello stato legittimo dell'opera.

Per la regolarizzazione dell'edificato, in virtù degli aumenti volumetrici afferenti la DIA del 2006 occorrerà presentare un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014, comprensivo della pratica di sanatoria per la parte strutturale al Genio Civile di Siena.

I costi relativi alla sanatoria e alle sanzioni così come quantificate dall'arch. Elisabetta Marcellini, dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale, ammonterebbero a circa 4 mila euro oltre le spese tecniche alla quale ai fini dell'abitabilità dovrà poi seguire l'integrazione dei documenti richiesti in precedenza e sopra elencati, per un ammontare complessivo stimato in 20.000 euro, salvo eventuali opere edili strutturali e impiantistiche di adeguamento che potrebbero rendersi necessarie in fase ai fini della sanatoria al Genio Civile e ad oggi non quantificabili, ai quali si sommano le spese per la rimozione e smontaggio e smaltimento tettoie e parate varie per un importo di euro 3.000.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE:

Per quanto attiene alle planimetrie catastali alle due unità immobiliari, **Unità 1** *(Laboratorio artigianale posto in Cetona, via Remo Cacioli 29)* e **Unità 2** (*fabbricato di civile abitazione con sottostante cantina posto nella frazione delle Piazze, via Malpasso 24)*, nel corso dei sopralluoghi svolti si è potuto constatare la corrispondenza della stessa all'effettivo stato dei luoghi per entrambe la unità pignorate.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI (ai sensi del DPR 138/1998, norma UNI 10750:2005):

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#: 2cd577114e4f29990f43e95007716ca7

Per l'immobile oggetto della presente stima la superficie commerciale è rappresentata 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% della superficie dei vani accessori a servizio diretto dei vani principali, il 15% dei giardini e aree di pertinenza a servizio diretto dei vani principali, fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio, l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della Superficie Utile Netta al 2% e l'ulteriore eccedenza allo 0,5%, il 60% dei garage a servizio diretto dei vani principali e il 50% dei locali/vani accessori a servizio diretto dei vani principali e il 35% dei sottotetti non abitabili (mansarda) con altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima 1,50, pertanto:

Superficie Commerciale

Unità 1: *Laboratorio artigianale posto in Cetona, via Remo Cacioli 29.*

(Sup. Utile Netta + murature 15% x incidenza vano)

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEG	PIANO	SUP. CALP. mq	SUP. LORDA mq	INC.%.	SUP. COMM.LE
5	640	1	C/3	T	78,50	90,27	100	90, 27mq
						78,50	15	11,77 mq
					resede	78,50	2	1,57 mq
					(323 – 90,27)	166	0,5	0,83 mq
Superficie commerciale totale								**104,44 mq**

Unità 2: *fabbricato di civile abitazione con sottostante cantina posto nella frazione delle Piazze, via Malpasso 24.*

(Sup. Utile Netta + murature 15% x incidenza vano)

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEG	PIANO	SUP. CALP. mq	SUP. LORDA mq	INC.%.	SUP. COMM.LE
46	678	4	A/7	T	90	103,50	100	103,50mq
				S1	7	8,05	20	1,61 mq
						90	15	11,77 mq
					resede			

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#: 2cd577114e4f29990f43e9500f716ca7

					(1485 – 103,50)	90 1201,5	2 0,5	1,80 mq 6 mq
Superficie commerciale totale								**124,68 mq**

Per la stima del valore dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire il metodo per confronto diretto o comparativo in considerazione del fatto che esistono nello stesso comprensorio altre unità abitative simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quelli in oggetto, acquistati o venduti nella stessa zona. Si è proceduto per le abitazioni e per le parti comuni, ad una stima sintetica in relazione alle condizioni seguenti: stabilità e conformazione geomorfologica macroscopica, salubrità ambientale, presenza o meno di reti tecnologiche o servizi tali da valorizzare i fondi medesimi, consistenza complessiva, comodità di accesso, accessori e pertinenze, ubicazione e potenzialità in funzione degli strumenti urbanistici approvati e vigenti.

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il compendio pignorato costituito da due unità distinte e autonome viene, per una migliore commerciabilità, suddiviso in due lotti:

LOTTO 1 - Unità 1: *Laboratorio artigianale posto in Cetona, via Remo Cacioli 29.*

Piena proprietà di un laboratorio ubicato in posizione retrostante rispetto a condominio insistente sulla pubblica via Remo Cacioli che, dal centro abitato di Cetona conduce in direzione di Chiusi, a distanza di 500 mt dal centro storico e 10 chilometri circa dal casello autostradale Chiusi-Chianciano Terme della A1 Milano Napoli.

Il bene si compone di vano principale, due accessori e bagno, per complessivi 78 mq utili, mentre sulla porzione scoperta insiste un vecchio forno per la verniciatura di autovetture, il tutto in pessime condizioni di conservazione e manutenzione e non più in uso da anni, benché risultino tuttora in funzione gli impianti elettrico e idrico. Completa l'unità immobiliare il resede esterno di pertinenza di 323 mq comprensivo dell'area coperta dal fabbricato.

L'immobile è a disposizione dal debitore esecutato.

LOTTO 2 - **Unità 2:** *fabbricato di civile abitazione con sottostante cantina posto nella frazione delle Piazze, via Malpasso 24.*

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#: 2cd577114e4f29990f43e95007716ca7

Piena proprietà di un'abitazione in villini e magazzino ubicati ai margini settentrionali del centro abitato della frazione Piazze, in contesto agreste, a circa 10 chilometri dal capoluogo e 16 chilometri dal più vicino casello autostradale di Fabro della A1 Milano Napoli.

Il compendio è composto al piano terreno (rialzato) da loggiato con ingresso su soggiorno con camino, cucina, sala da pranzo e bagno, tramite una rampa di scale interna si accede alla zona notte composta da due camere matrimoniali e bagno, per una superficie calpestabile complessiva di 90 mq.

Al piano seminterrato 1, accessibile da una rampa scala sottostante il loggiato, si trova un locale ripostiglio di circa 7 mq, censito come centrale termica, dal quale si accede alla vicina intercapedine di altezza ridotta di 65 cm, posto tra la sovrastante cucina e la cantina inferiore e adibito a ripostiglio. Infine una cantina di circa 20 mq comunicante direttamente con l'esterno al piano seminterrato 2. Completa il compendio il resede esterno di 1485 mq comprensivo dell'area coperta dal fabbricato.
L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

VALORE COMMERCIALE:

Sulla base di quanto riscontrato dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Siena, nonché dall'indagine svolte presso le principali agenzie immobiliari operanti nella zona, al fine di determinare il più probabile prezzo unitario di beni simili, che tenesse conto anche dell'attuale periodo congiunturale del mercato immobiliare, si è arrivati alla determinazione di

Unità 1: *Laboratorio artigianale posto in Cetona, via Remo Cacioli 29.*
- euro 570 al metro quadrato dovuti allo stato di conservazione e alle caratteristiche dell'immobile al quale viene applicato un abbattimento del 20% per le pessime condizioni manutentive in cui versa, equivalente a 456 euro al metro quadrato.

Unità 2: *fabbricato di civile abitazione con sottostante cantina posto nella frazione delle Piazze, via Malpasso 24.*
- euro 1650 al metro quadrato dovuti allo stato di conservazione e alle caratteristiche dell'immobile.

Valore di mercato stimato:

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#: 2cd577114e4f29990f43e95007716ca7

➢ **LOTTO 1 - <u>Unità 1:</u>** *Laboratorio artigianale (Foglio 5, p.lla 640, sub 1) posto in Cetona, via Remo Cacioli 29.*

Sup. Comm.le 104,44 mq x 456 euro/mq = 47.624,64 euro

arrotondato a 47.500,00 euro (quarantasettemilacinquecentoeuro)

A detrarre costi per smaltimento e rimozioni = 2.000,00 euro

Valore Commerciale = 45.500,00 euro (quarantacinquemilacinquecentoeuro)

Abbattimento per le minor garanzie civilistiche pari al 15%

VALORE COMMERCIALE FINALE 38.675 arrotondato a

VALORE COMMERCIALE LOTTO N. 1 EURO 38.500,00 (trentottomilacinquecentoeuro)

➢ **<u>LOTTO 2 - Unità 2:</u>** *fabbricato di civile abitazione con sottostante cantina (Foglio 64, p.lla 678, subb. 4 e 6) posto nella frazione delle Piazze, via Malpasso 24.*

Sup. Comm.le 124,68 mq x 1650 euro/mq = 205.722,00 euro

arrotondato a 205.500,00 euro (cduecentocinquemilacinquecentoeuro)

A detrarre costi per sanatorie e rimozioni e smaltimento = 23.000,00 euro

Valore Commerciale = 182.500,00 euro (centoottantaduemilacinquecentoeuro)

Abbattimento per le minor garanzie civilistiche pari al 15%

VALORE COMMERCIALE FINALE 155.125 arrotondato a

VALORE COMMERCIALE LOTTO N. 2 EURO 155.000,00 (centocinquantacinquemilaeuro)

Riepilogo:

LOTTO 1 – *Laboratorio artigianale, via Remo Cacioli 29 a Cetona*

(Fg. 5, p.lla 640, Sub.1)

Valore Commerciale 38.500,00 euro (trentottomilacinquecentoeuro)

➢ **LOTTO 2** – F*abbricato di civile abitazione con sottostante cantina, via del Malpasso 24, frazione Piazze.*

(Fg. 46, p.lla 678, Sub. 4 e Sub. 6)

Valore Commerciale 155.000,00 euro (centocinquantacinquemilaeuro)

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#: 2cd577114e4f29990f43e9500f716ca7

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

Montisi, 09/03/2022

Il Consulente Tecnico
Arch. Massimo Casini

Allegati alla presente:

- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Visura catastale;
- ✓ Estratto di mappa;
- ✓ Planimetria catastale;
- ✓ Copia delle licenze edilizie e dell'abitabilità;
- ✓ Ape (attestazione di prestazione energetica)

Firmato Da: CASINI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cd577114e4f29990f43e9500f716ca7

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