

TRIBUNALE DI SIENA

All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva R.G.E. 9/2023

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Il sottoscritto Geometra Andrea Cappelli, nato a Chianciano Terme (SI) il 06.05.1975 – Cod. Fisc. CPP NDR 75E06 C608M ed ivi residente, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Siena al numero 992 ed altresì iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Siena, in data 19.08.2023 veniva nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva R.G.E. 9/2023 (Provvedimento di Nomina reso il successivo 21 Agosto 2023), prestando il proprio giuramento di rito (Verbale di Accettazione dell'Incarico e Giuramento dell'Esperto Estimatore in data 04.09.2023 – acquisito nel Fascicolo Telematico il successivo 05.09.2023) al fine di provvedere all'espletamento dei compiti ai sensi del vigente c.p.c.; In conformità all'incarico ricevuto, esaminate le formali indicazioni e disposizioni dell'ill.mo Giudice, analizzata preventivamente la documentazione agli Atti ed effettuate le opportune indagini, nonché tutte le ulteriori attività richieste, il sottoscritto espone quanto di seguito:

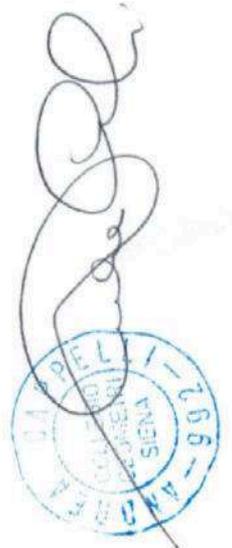
1) Verifica completezza dei documenti

Successivamente alla data di affidamento dell'incarico si è proceduto alla estrazione in copia della documentazione allegata alla Procedura Esecutiva per le opportune verifiche di tipo formale; Il sottoscritto dichiara che la documentazione agli atti, comprendente dettagliata Certificazione Notarile, da ritenersi integrata a seguito di Trascrizione R.P. 872 in data 17.03.2023 (Accettazione Tacita dell'Eredità a favore dell'originaria Proprietà – Rif. Denuncia di Successione R.P. 1918 in data 01.08.1986, richiamata ai fini della Compravendita Rep.85.910 del 27.04.2006 – R.P. 1594 in data 10.05.2006), evidenzia in modo dettagliato i beni oggetto di Pignoramento, nonché il riepilogo delle Iscrizioni, Trascrizioni e Variazioni nei venti anni anteriori rispetto al medesimo; E' pertanto attestata la completezza della documentazione, così come la rispondenza dei dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento:

Diritti di Piena Proprietà sulle Unità Immobiliari in Comune di Sarteano (SI):

Fg. 48 P.IIa 125	Sub. 19 e 37 graffati (Abitazione e Resede)
	Sub. 53 (Posto Auto Scoperto)

con i proporzionali diritti alle utilità coperte e scoperte del complesso immobiliare, di cui le medesime fanno parte, identificate dagli ulteriori sub.28-29-30-32-58 (B.C.N.C.);



Il trasferimento delle Consistenze Immobiliari oggetto di Procedura Esecutiva non produrrà effetti sul B.C.N.C. Sub.28 in quanto Utilità Comune ad altre Unità.

Per opportuna completezza il sottoscritto precisa che la P.Ila 826 del Foglio 48, richiamata sull'Atto di Provenienza dei beni (Rep.18.401 in data 30.12.2019) e sulla quale viene precisata una "servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo, esclusa la sosta e il parcheggio , su striscia di terreno della lunghezza di circa Mt.72 per una larghezza di circa Mt.6" (collegamento tra la viabilità pubblica e il complesso), è da ritenersi sostituita dalla P.Ila 849 del medesimo Foglio, per Frazionamento Prot. SI0067708 del 30.11.2015 (Soppressione P.Ila 826 e costituzione P.Ile 849-850-851), ancorché non formalmente menzionata sull'Atto; Ai fini della accertata corrispondenza rispetto all'Atto di Pignoramento, il sottoscritto segnala che su istanza 18.12.2023 del C.T.U. (richiesta istruzioni su come procedere per il Posto Auto, cancellato con formale Annotazione e quindi non più gravato dall'Ipoteca iniziale – si veda anche risposta al quesito 3), in sede di Udienza 15.02.2024 l'ill.mo Giudice incaricava l'Esperto di procedere anche alla stima del Posto Auto Sub.53.

2) Documentazione Integrativa

Così come disposto, in allegato alla presente sono depositati:

- Copia delle Planimetrie Catastali in Atti;
- Copia della Planimetria allegata all'ultimo Progetto depositato e/o approvato agli Atti Comunali (Attestazione di Conformità in Sanatoria 15.01.2013 – Pratica Edilizia N.40-2012);
- Copia Integrale Atto di Compravendita, ai rogiti [REDACTED] – Notaio in [REDACTED], Repertorio 18.401 del 30.12.2019 (Titolo di Provenienza);

3) Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli ai fini della presente E.I.

Con riferimento alla data del Pignoramento e tenuto conto di quanto già indicato nella Relazione Notarile agli Atti, i beni oggetto di Procedura Esecutiva risultano gravati dalle seguenti Formalità Pregiudizievoli:

- Originaria Ipoteca Volontaria R.P. 542 del 10.05.2006, iscritta per complessivi Euro 2.900.000,00 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato per Importo Capitale di Euro 1.450.000,00 a favore di [REDACTED] – C.F. [REDACTED] (successivamente incorporata da [REDACTED] – C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] – C.F. [REDACTED] gravante sull'intera consistenza immobiliare, nella rappresentazione catastale originaria e costituente il complesso di cui fanno parte le Unità

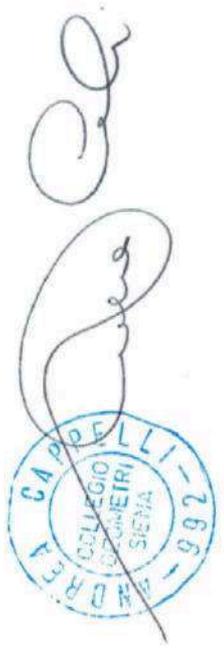


Immobiliari oggetto di Pignoramento – Rif. Atto di Mutuo ai rogiti [REDACTED]

[REDACTED] – Notaio in [REDACTED]) Rep. 85.911-2006;

A margine di detta Ipoteca sono rilevate N.4 successive Annotazioni, delle quali la prima (R.P. 405 in data 20.09.2013) riguardante la Cancellazione Parziale della Formalità su molte Unità Immobiliari (tra cui il Posto Auto **Sub.53** oggetto di Esecuzione Immobiliare) e su alcuni Terreni, la seconda (R.P. 228 in data 15.07.2015) ininfluenza ai fini della presente (restrizione beni su altre unità immobiliari), la terza (R.P. 384 in data 03.07.2017) riguardante il consolidamento del Mutuo Originario con riduzione da Euro 1.450.000,00 a Euro 1.161.220,00 e conseguente riduzione di Ipoteca da Euro 2.900.000,00 a Euro 2.322.440,00 – la quarta (R.P. 385 in data 03.07.2017) riguardante il Frazionamento in Quote del Mutuo e dell'Ipoteca su più Unità Immobiliari, tra cui i **Subalterni 19 e 37 graffati** (Rif. Unità Negoziale N.9 – Abitazione con Resede oggetto di Esecuzione Immobiliare), questi ultimi interessati per somma Capitale pari a Euro 152.941,00 e conseguente Ipoteca per Euro 305.882,00;

- Trascrizione R.P. 149 del 16.01.2023, derivante da Atto Giudiziario di Pignoramento Immobiliare, Rep.2755 del 02.01.2023 del Tribunale di Siena, a favore [REDACTED] – C.F. [REDACTED], per il Diritto di Piena Proprietà sulle Unità Immobiliari descritte al C.F. del Comune di Sarteano (SI) nel Foglio 48 dalla P.IIa 125 **Subalterni 19-37 graffati e Sub.53**, oltre Enti Comuni, contro il Debitore Esecutato [REDACTED] – C.F. [REDACTED];



Il sottoscritto attesta la corretta continuità catastale, la corrispondenza del Pignoramento alla reale consistenza dei Beni, precisando che sui medesimi non sono rilevati ulteriori Vincoli, Pesi e/o Limitazioni.

4) Esistenza Vincoli e Oneri Condominiali

Il Complesso Immobiliare di cui fa parte la consistenza immobiliare in oggetto forma un Condominio, munito di Regolamento e Tabelle Millesimali, più comunemente conosciuto e denominato "Casale Oriato"; In merito alla Proprietà Individuale del Debitore Esecutato si rileva quanto segue:

- non risulterebbero attualmente insoluti per la Gestione Ordinaria;
- non risulterebbero altresì insoluti per la Gestione Straordinaria delle Utilità Collettive, né delibere di approvazione per eventuali interventi;



quanto sopra esposto, già emerso verbalmente in fase di 1° Accesso, risulta confermato nella Pec 14.12.2023 da parte dell'Amministratore uscente del Condominio in risposta al sottoscritto C.T.U. (precedente richiesta Pec 08.11.2023); in sostanza, allo stato odierno non risulterebbero oneri a carico delle singole Proprietà Individuali in quanto le principali attività di Pulizia e Manutenzione Ordinaria sono svolte dai singoli condomini e regolate, concordate o compensate privatamente di volta in volta; L'unica reale e imminente esigenza riscontrata a carattere condominiale sarebbe individuata nell'impianto ascensore (attualmente fuori uso), per il quale la consistenza oggetto di Pignoramento né risulta comunque esonerata.

Allo stato non è possibile esprimere un giudizio e/o una previsione per spese fisse di gestione, manutenzione o spese straordinarie, di tale circostanza sarà comunque tenuto conto in sede di successiva fase valutativa; il Condominio non ha ancora nominato un nuovo Amministratore.

Il sottoscritto allega alla presente copia del Regolamento di Condominio attualmente in vigore (contenente le Tabelle Millesimali del Complesso), con precisazione che la numerazione delle varie unità residenziali segue quella formalmente riconosciuta dall'ultimo Titolo Edilizio (non quella catastale); Sebbene alcune planimetrie non risultino completamente numerate, si precisa che all'Abitazione oggetto di Procedura Esecutiva risulta attribuito il Numero 6; dall'esame delle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio non è possibile risalire alla metodologia e quindi alla eventuale verifica di attribuzione dei Millesimi.

5) Esistenza di Diritti Demaniali (di superficie o servitù pubbliche)

Non sono rilevati formali elementi in merito.

6) Ulteriori Formalità, Vincoli e Oneri non opponibili

Non sono rilevati formali elementi in merito.

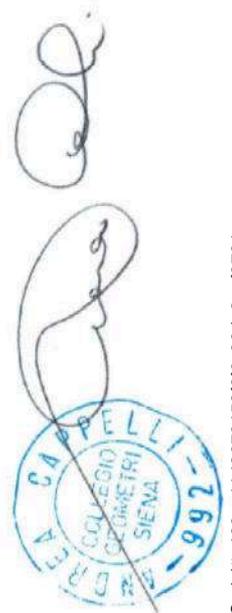
7) Descrizione dell'Immobile Pignorato

Abitazione di tipo Civile con giardino esterno esclusivo e posto macchina scoperto di proprietà, facente parte di ampio complesso immobiliare, costituito da un totale di 14 Unità Abitative, oltre pertinenze, il tutto posto nel Comune di Sarteano (SI) in Viale Amiata n.48 (Strada Provinciale N.478), nelle immediate vicinanze del centro abitato:

ABITAZIONE CON GIARDINO

(C.F. Foglio 48 P.IIa 125 Subalterni 19-37 graffati)

Trattasi di Unità Immobiliare Residenziale, posta al piano terreno sul lato Ovest del Complesso Immobiliare, avente ingresso autonomo dal giardino esterno di proprietà esclusiva; Parte dell'Abitazione (circa il 50%) è caratterizzata dalla presenza di livello superiore mansardato (collegato internamente da scala), con funzioni accessorie e non



The image shows a handwritten signature in black ink, followed by a blue circular stamp. The stamp contains the text 'COLLEGIO GEOMETRI SIENA' and the year '1992'. The stamp is partially obscured by the signature.



autorizzato ad uso permanente (progettualmente indicato e approvato come "Soffitta"); Al di sopra della restante porzione di casa è invece presente ulteriore consistenza immobiliare di altra proprietà; L'Abitazione è composta al Piano Terra da ampia zona Soggiorno-Pranzo (su cui insiste l'ingresso dall'esterno) con annesso Angolo Cottura, un Disimpegno, una Camera da Letto e un Servizio Igienico; attraverso scala interna (installata sul Locale Soggiorno) è collegato il sovrastante livello mansardato (coperto con solaio a doppia falda inclinata), costituito sostanzialmente da due locali, oltre zona di arrivo scala su cui è installata la Caldaia Murale; il tutto per una superficie utile di circa Mq.61 al P.T. + Mq.25 al P.1 e una superficie lorda commerciale pari a circa Mq.83 al P.T. + Mq.39 al P.1 per un totale di Mq.122 circa; Altezze Interne: Mt.2,70 per i locali al Piano Terra e Mt. 2,05/2,60 per quelli al Piano Primo; Per i due locali al Piano 1, attualmente allestiti e utilizzati come Camera secondaria e W.C. si veda quanto più dettagliatamente descritto in risposta al quesito 11.

Complessivamente è rilevato un buon livello di finitura e dotazioni interne, anche per effetto del recente recupero edilizio dell'antico caseggiato (Ristrutturazione con Cambio d'Uso in Abitazioni), con scelte progettuali, accorgimenti tecnici ed estetici di elevato standard qualitativo: Pavimenti in Cotto con battiscopa dipinto, pareti intonacate e tinteggiate al civile con varie tonalità, solai in legno e mezzane a faccia-vista, infissi in legno, pavimenti e rivestimenti W.C. / Angolo Cottura in Gres Porcellanato e/o pitture lavabili, impianti totalmente sotto-traccia, scala interna in acciaio e legno.

Il Giardino Esterno (Resede di Pertinenza Esclusiva), di superficie pari a circa Mq.120, risulta in piccola parte pavimentato (zona antistante l'ingresso all'Abitazione) e per il resto sistemato a verde con prato, siepe e varie essenze arboree; completamente delimitato da muri e/o ringhiera in ferro, con cancellino di ingresso pedonale.

POSTO AUTO SCOPERTO

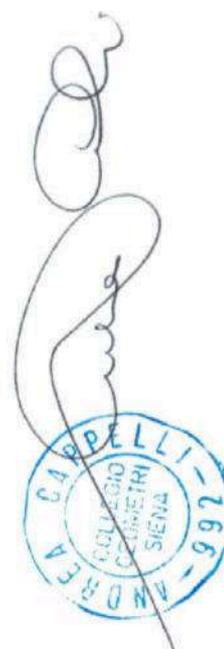
(C.F. Foglio 48 P.IIa 125 Subalterno 53)

Trattasi di Posto Auto Scoperto non identificato sul posto, ma facilmente individuabile, inserito all'interno di un piazzale nelle immediate vicinanze del Caseggiato, totalmente sistemato con finitura a breccia e verde; Dimensioni Mt.2,50 x 5,00 circa con superficie / consistenza catastale pari a Mq.13.

UTILITA' COMUNI

(C.F. Foglio 48 P.IIa 125 Subalterni 29-30-32-58)

Nel precisare che il Caseggiato risulta accessibile con ingresso pedonale e carrabile su Via Amiata (strada sterrata insistente su P.IIa 849 di altra proprietà gravata da Servitù – si veda anche risposta al precedente quesito 1) e ulteriore ingresso pedonale (si presume esistente da tempo immemorabile) sulla medesima strada, ma in adiacenza



al Complesso sul lato Est, la consistenza immobiliare oggetto di Pignoramento gode dei proporzionali diritti di Comproprietà e di Uso delle seguenti Utilità Collettive:

Sub.29 (Marciapiede – B.C.N.C. a tutti i Subalterni): Trattasi di spazi pavimentati e illuminati, costituiti da vialetti pedonali per il collegamento degli spazi di uso comune;

Sub.30 (Giardino – B.C.N.C. a tutti i Subalterni): Ampio appezzamento di terreno, sostanzialmente mantenuto a verde naturale, su cui insiste una vecchia cisterna interrata per accumulo idrico, non utilizzata;

Sub.32 (Giardino – B.C.N.C. a tutti i Subalterni): Appezzamento di terreno, sostanzialmente mantenuto a verde naturale, su cui insiste il serbatoio di deposito GPL interrato, a servizio dell'intero complesso;

Sub.58 (Piazzale – B.C.N.C. a tutti i Subalterni): Area sistemata a verde e breccia, adibita a ingresso e spazi di manovra parcheggi; su tale area, in posizione marginale e defilata, riparata da siepe sempreverde, insistono gli allacci alle varie utenze (Contatori Acquedotto e Contabilizzatori consumo GPL per tutte le Abitazioni – Contatori Energia Elettrica delle Abitazioni con ingressi autonomi).

Ai fini di una migliore illustrazione di quanto descritto in risposta al presente quesito, si rimanda alla visione della Documentazione Fotografica allegata.

8) Corrispondenza del Bene rispetto ai contenuti del Pignoramento

L'immobile corrisponde esattamente alla consistenza indicata nella Trascrizione del Pignoramento:

C.F. Comune di Sarteano (SI)	Fg.48 P.IIa 125	Sub. 19-37 graffati
	Cat. A/2 Cl.2	Cons. 4,5 Vani Rendita € 406,71
	Fg.48 P.IIa 125	Sub. 53
	Cat. C/6 Cl.1	Cons. 13 Mq. Rendita € 35,58

con i proporzionali diritti di comproprietà e uso sulle parti coperte e scoperte del Complesso Edilizio, con particolare riferimento alle porzioni evidenziate nell'Elaborato Planimetrico in Atti, nello stato di fatto e di diritto esistente.

9) Eventuali necessarie Variazioni Catastali

Le Planimetrie depositate agli Atti Catastali corrispondono alla reale consistenza dei beni; in merito alla predisposizione e all'uso improprio dei due locali al piano superiore (autorizzati come soffitte), si procederà con la quantificazione dei costi per il ripristino delle caratteristiche idonee all'uso legittimato (si veda anche quanto più dettagliatamente relazionato in risposta al quesito 11); ciò premesso, per l'intera Consistenza Immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva non è rilevata la necessità di



procedere con formali Variazioni Catastali; la descrizione del bene (ai fini della messa in vendita) seguirà la rappresentazione planimetrica agli Atti.

10) Utilizzazione Prevista dallo Strumento Urbanistico

Nel premettere che lo Strumento Urbanistico Vigente del Comune di Sarteano (Regolamento Urbanistico approvato con Delib. C.C. n.72 del 27.12.2013) identifica l'intero caseggiato come "Edifici di Classe I" e il terreno circostante (su cui insistono il Resede, il Posto Auto e le Pertinenze scoperte di uso comune) come "Aree prevalentemente inedificate integrative degli Insediamenti", risultano ammesse, previa verifica di rispetto dei relativi parametri / standard edilizi e urbanistici, le seguenti funzioni:

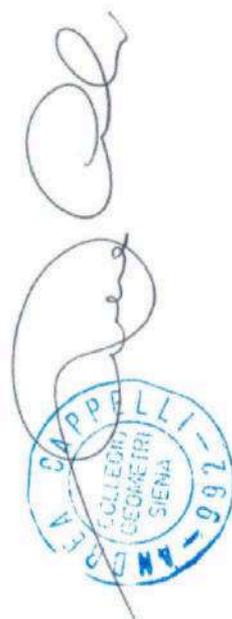
- Residenziale;
- Artigianale (con limitazioni);
- Commerciale di Vicinato;
- Turistico-Ricettiva (Alberghiera e Extra-Alberghiera);
- Direzionale;

oltre a funzioni di interesse pubblico / privato, parcheggi e verde.

11) Conformità Urbanistica-Edilizia

Trattasi di porzione immobiliare facente parte di edificio storico, realizzato in data remota e certamente antecedente il 1° settembre 1967, all'interno di Area oggi Urbanizzata; effettuati i dovuti accertamenti presso il Comune di Sarteano, comprendenti l'estrazione in copia della documentazione disponibile, il sottoscritto riassume in ordine cronologico i Titoli Abilitativi Edilizi riscontrati per l'intera costruzione:

- Denuncia per l'Inizio dell'Attività Edilizia Prot.1753 in data 13.02.2006 (Pratica D.I.A.E. N.19-2006), avente per oggetto "Recupero e Ristrutturazione dell'Immobile denominato Oriato";
- Voltura Prot.4669 in data 30.04.2007, per variata Proprietà del bene;
- Denuncia per l'Inizio dell'Attività Edilizia Prot.1603 in data 11.02.2009 (Pratica D.I.A.E. N.13-2009), avente per oggetto la Variante in Corso d'Opera al "Recupero e Ristrutturazione dell'Immobile denominato Oriato" (D.I.A.E. N.19-2006);
- Denuncia per l'Inizio dell'Attività Edilizia Prot.14178 in data 11.12.2009 (Pratica D.I.A.E. N.186-2009), avente per oggetto "Sistemazione Esterna della Resede dell'Immobile in Località Oriato" - ;
- Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività Edilizia Prot.5579 in data 23.05.2012 (S.C.I.A.E. N.40-2012), avente in oggetto "Richiesta Attestazione di



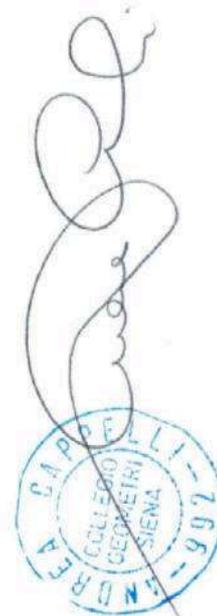
Conformità Edilizia, ai sensi dell'Art.140 L.R. 1-2005, per opere eseguite in difformità alla D.I.A.E. N.13-2009", a cui ha fatto seguito formale rilascio dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria (Art.140 L.R. 1-2005) in data 12.01.2013;

- Attestazione di Agibilità / Abitabilità Prot.2912 in data 14.03.2013 (indicati N.14 Subalterni / Unità Immobiliari);
- Attestazione di Agibilità / Abitabilità Prot.13321 in data 24.11.2014 (indicati N.15 Subalterni / Unità Immobiliari);

Analizzata la documentazione di cui sopra, il sottoscritto espone quanto segue:

- ABITAZIONE Sub.19 – rispetto al Progetto allegato all'ultimo Titolo di Legittimazione Edilizia (Attestazione di Conformità in Sanatoria 12.01.2013), comprendente anche l'Unità Abitativa oggetto di Pignoramento (Sub.19) sono rilevate le seguenti incongruenze: muratura divisoria interna (interposta tra la scala e l'angolo cottura) più ampia rispetto a quella approvata, presenza di un caminetto in muratura sull'angolo del Soggiorno-Pranzo, dotazioni e utilizzo improprio dei locali al Piano 1° autorizzati come soffitte;
- GIARDINO Sub.37 – rispetto al Progetto allegato all'unico Titolo di Legittimazione Edilizia (D.I.A.E. N.186-2009), del quale non si riscontra formale dichiarazione di Fine Lavori, sono rilevate le seguenti incongruenze: superfici pavimentate antistanti l'ingresso, leggere modifiche al vialetto e installazione cancello;
- POSTO AUTO Sub.53 – rispetto al Progetto allegato all'unico Titolo di Legittimazione Edilizia (D.I.A.E. N.186-2009), privo di formale dichiarazione di Fine Lavori, non sono rilevate sostanziali incongruenze (limitatamente alla consistenza in oggetto);
- ATTESTAZIONI DI ABITABILITA' – l'Abitazione oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta indicata tra le Abitazioni elencate nelle due Attestazioni di Agibilità-Abitabilità, restando tuttavia ignoti i motivi per cui siano state depositate due distinte Attestazioni (peraltro prive della data di sottoscrizione); Rispetto alle prescrizioni della Normativa Regionale (L.R.T. 1-2005 oggi sostituita da L.R.T. 65-2014) sulla documentazione a corredo dell'Attestazione di Agibilità-Abitabilità, si rileva che per l'Abitazione in oggetto risulterebbe depositata solo una Dichiarazione di Conformità relativa all'Impianto Elettrico (si veda anche quanto dichiarato all'Art.12 sull'Atto di Provenienza);

alla luce di quanto accertato e restando escluso dalla presente tutto ciò che travalica l'ambito delle attività richieste (Es. verifiche di Legittimazione Edilizia sulle Utilità



A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text: 'UFFICIO GEOMETRI SIENA' and '1997'. The signature is a cursive script that loops around the stamp.



Comuni coperte / scoperte – rientranti nella sfera di competenza Condominiale), ai fini della Regolarità Edilizia e Urbanistica dei Beni oggetto di Pignoramento il sottoscritto ha tratto le seguenti conclusioni:

- ABITAZIONE Sub.19 – per i locali al Piano 1 si dovrà tenere conto delle spese necessarie al ripristino dell'uso autorizzato di Soffitte (smontaggio pezzi sanitari attuale W.C. – sgombero arredi sulla camera – ripristini impiantistici), non essendo rilevata la possibilità di legittimazione nello stato accertato per carenza di requisiti strutturali e igienico-sanitari (Altezze e Superfici Finestate); le modifiche interne del Piano Terra (muratura divisoria scala / angolo cottura e caminetto in muratura) risultano, ai fini della presente, sostanzialmente irrilevanti (opere rientranti nell'ambito della c.d. Attività Edilizia Libera – Art.136 Comma 2 Lettera a L.R.T. 65-2014, la cui mancata Comunicazione Asseverata risulta assoggettata a solo eventuale provvedimento sanzionatorio di tipo Amministrativo);
- GIARDINO Sub.37 – le incongruenze riscontrate rispetto al Progetto Approvato (piccole opere di adeguamento o modifica di spazi esterni – si presume in corso d'opera) risultano, ai fini della presente, sostanzialmente irrilevanti (opere rientranti nell'ambito della c.d. Attività Edilizia Libera – Art.136 Comma 1 Lettera g L.R.T. 65-2014 e Tabella A Voci A10-A12-A31 D.P.R. 31-2017);
- POSTO AUTO Sub.53 – nulla di sostanzialmente rilevante;
- ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' (Abitazione Sub.19) – si dovrà tenere conto (una volta effettuati i ripristini al Piano 1) delle spese necessarie per integrare la documentazione mancante ai fini dell'Attestazione di Agibilità-Abitabilità (Certificazioni di Conformità o in alternativa Collaudi Impiantistici) per gli impianti Idro-Termo-Sanitari e Linea Gas; nel frattempo, ai sensi dell'Art. 149 Comma 3 Ter L.R.T. 65-2014, l'Abitazione non può essere ritenuta Abitabile;

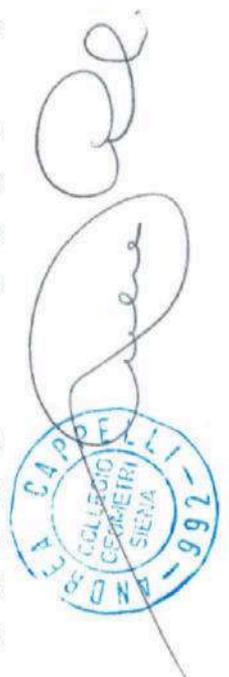
ai fini della successiva fase valutativa (risposta al Quesito 17) si procederà alla quantificazione e decurtazione dei costi presunti rispetto a quanto sopra esposto.

12) Stato di Occupazione del Bene

Come accertato in sede di primo accesso in data 10.10.2023 con il Custode Giudiziario, i Beni Immobili sono detenuti dal Debitore Esecutato che, dimorando altrove, ha chiesto di confermarne la detenzione con il pagamento della c.d. "indennità di occupazione"; tutte le Unità Immobiliari saranno quindi da intendersi trasferite libere.

13) Certificazioni Anagrafiche

Il sottoscritto allega formali Certificazioni sullo "Stato di Famiglia" e "Certificato Storico di Residenza" del Debitore Esecutato.



A handwritten signature in blue ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text "LA CAPPELLI - 992" around the perimeter and "COLLEGIO CERAMETRI SIENA" in the center.



14) Accertamento Occupazione Ex Coniuge o Coniuge Separato

Non sono rilevati formali elementi in merito.

15) Precisazioni Impiantistiche / A.P.E.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- Impianto Elettrico Autonomo, realizzato sotto traccia e funzionante (Contatore installato in prossimità del Parcheggio Esterno);
- Impianto Termico (Generatore a G.P.L.), realizzato sotto traccia e funzionante (Approvvigionamento Condominiale e Contabilizzatore di consumo in prossimità del Parcheggio Esterno);
- Impianto Idrico Autonomo, realizzato sotto traccia e funzionante (Contatore installato in prossimità del Parcheggio Esterno);

in relazione all'Art.6 – D.Lgs 19 Agosto 2005 n.192 (come modificato dall'Art.13 – D.Lgs 3 Marzo 2011 n.28) e succ., verificata l'esistenza della Certificazione Energetica A.P.E. (Allegato "C" all'Atto di Provenienza – Cod. Identificativo 0000110363), redatto in data 28.12.2019 con scadenza al 28.12.2029, necessaria e prescritta per l'Abitazione, sia ai fini della valutazione immobiliare, sia in previsione del successivo trasferimento, si è proceduto alla verifica dei dati energetici, dai quali emerge che all'Unità Abitativa, descritta Catasto Fabbricati del Comune di Sarteano (SI) nel Foglio 48 dalla P.Illa 125 Sub.19 è stata attribuita Classe Energetica "G" – Kwh/Mq. Anno 510,24.

16) Eventuale formazione di più Lotti.

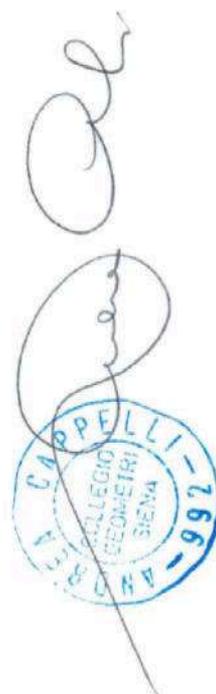
Non si rileva necessità o convenienza alla formazione di più Lotti.

17) Stima del Valore di Mercato

Per procedere alla determinazione del valore di mercato del bene è stata ritenuta congrua la scelta del criterio di stima sintetico-comparativo, mediante l'attribuzione di valori unitari al Mq. di superficie commerciale, nel rispetto delle normali logiche di mercato per compravendite di immobili simili.

Analisi del Mercato

Ai fini di una corretta valutazione, che tenesse conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, il sottoscritto ha ritenuto utile in primo luogo una attenta verifica preliminare dei valori di riferimento sui principali ed immediati canali informativi (siti web e riviste specializzate nel settore), messi a confronto con le informazioni di carattere generale ricevute da Agenzie Immobiliari locali ed infine, dopo un prudente studio dei risultati e una verifica comparativa con i parametri medi O.M.I. (Rif. Sarteano – Zona Extraurbana / Zona Agricola – Cod. Zona R1 – Microzona Cat. 1 – Destinazione Residenziale – Abitazioni Civili Min. € 1.050 Max € 1.500 x Mq. e Zona



A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text 'COLLEGIO GEOMETRI SIENA' and the number '992' at the bottom.



Suburbana / Nuova Edificazione del Paese – Cod. Zona E3 – Microzona Ct. 1 – Destinazione Residenziale – Abitazioni Civili Min. € 1.000 Max € 1.450 x Mq. – Media Valori Posti Auto Scoperti rispetto a entrambe le zone Min. € 230 Max € 332,50 x Mq.), il sottoscritto ha confrontato i risultati con quelli determinati in via discrezionale, ritenendo congrua l'applicazione dei seguenti valori unitari riferiti alla complessiva condizione del bene, tenuto conto sia dell'ubicazione piuttosto favorevole, sia del contesto e delle caratteristiche complessive del caseggiato, ma anche dei prezzi relativi a vendite di immobili simili, con espresso riferimento ai valori indicati sull'Atto di Provenienza (passaggio avvenuto in data piuttosto recente):

- Funzione Abitativa € 1.650,00 x Mq. di Superficie Lorda Commerciale
- Posto Auto Scoperto sarà attribuito un valore "a corpo"

Si è operato in sostanza tenendo presente il valore massimo riscontrato per le Civili Abitazioni (congruo per ubicazione, livello di finitura e grado di vetustà), aumentato del 10% in funzione dell'inserimento all'interno di un contesto piuttosto pregevole (Caseggiato nel suo complesso) e delle caratteristiche di Abitazione Semi-Autonomia; Per il Posto Auto Scoperto si è deciso di procedere con Stima "a corpo" in quanto i valori unitari riscontrati dall'Agenzia appaiono oggettivamente non applicabili alla fattispecie.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

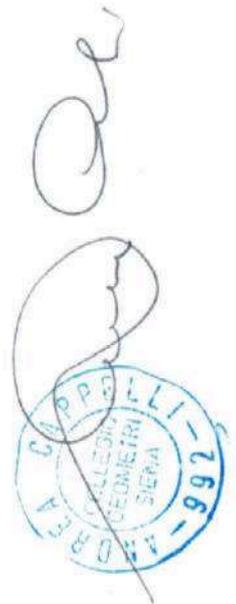
Calcolo delle c.d. Superfici Raggiugliate – Funzione Abitativa

Abitazione	P.T		S.L.C. Mq.	83,00 circa
	P.1	Mq. 39 circa x 70% = Sup. Ragg.	S.L.C. Mq.	27,30 circa
Giardino	P.T	Mq. 120 circa x 6% = Sup. Ragg.	<u>S.L.C. Mq.</u>	<u>7,20</u> circa
		Tot.	S.L.C. Mq.	117,50 circa

CALCOLO

Funzione Abitativa	Mq. 117,50 x Euro 1.650,00 =	Euro 193.875,00 +
Posto Auto Scoperto	A corpo	<u>Euro 7.500,00 =</u>
	Tot.	Euro 201.375,00

- I costi necessari per il ripristino dei due locali al Piano Primo, comprendenti la rimozione dei pezzi sanitari, la modifica alle reti impiantistiche ed in generale tutte le opere accessorie, pratiche e/o adempimenti, ivi compresi quelli per integrare l'Attestazione di Abitabilità, viene determinata in Euro 6.500,00;
- La percentuale di riduzione per l'assenza di garanzia da vizi (di norma pari al quindici per cento), viene confermata nella misura del 15%, intendendo tale



percentuale omnicomprensiva, sia per quanto riguarda il bene oggetto di vendita, sia per la quota parte di compartecipazione eventualmente spettante su tutto quanto di competenza condominiale;

Importo Valore Iniziale	Euro 201.375,00
Costi di Ripristino	Euro 6.500,00
Riduzione 15% (su valore iniziale)	<u>Euro 30.206,25</u>
Restano	Euro 164.668,75
Arrotondato	Euro 165.000,00

Il valore complessivo del bene oggetto di pignoramento, nel preciso stato in cui esso attualmente si trova, viene quindi determinato in € 165.000,00 (diconsi Euro centosessantacinquemila//00), precisando che detto valore è finale, indipendentemente da eventuali oscillazioni e/o arrotondamenti di consistenza.

18) Eventuale Pignoramento Pro-Quota

Non sono rilevati formali elementi in merito.

19) Eventuale Pignoramento Parziale di Diritti

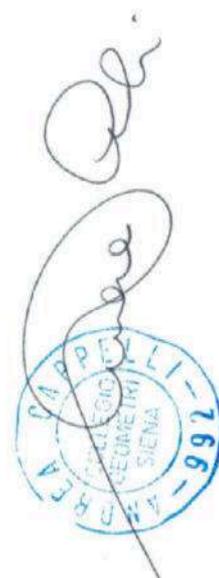
Trattasi di Pignoramento dell'intera quota di Piena Proprietà.

20) Immobili Abusivi Non Sanabili / Valore del solo Terreno

Non si rilevano elementi significativi in merito.

DESCRIZIONE SINTETICA FINALE – LOTTO UNICO

Diritti di Piena Proprietà su Abitazione semi-indipendente di tipo Civile, con Giardino Esterno e Posto Auto Scoperto esclusivi, posta ai piani terreno e primo di più ampio Caseggiato oggetto di recente recupero edilizio, posto nel Comune di Sarteano (SI) in Viale Amiata n.48, composta al Piano Terreno da ampio Soggiorno con Cucina, Disimpegno, Camera Matrimoniale e Servizio Igienico, al Piano Primo due locali mansardati autorizzati a Soffitta, oltre scala interna, il tutto per una superficie Lorda Commerciale di circa Mq.83 al Piano Terra, Mq. 39 al Piano Primo, Mq.120 di Giardino e Mq.13 di Posto Auto Scoperto; Superficie Utile Abitazione Mq.61 al Piano Terra e Mq.25 al Piano Primo; Il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Sarteano (SI) nel Foglio 48 dalla Particella 125 Subalterni 19-37 graffati (Abitazione e Giardino) e Subalterno 53 (Posto Auto Esterno esclusivo), con i proporzionali diritti di comproprietà e uso sulle parti coperte e scoperte del complesso edilizio, come da Elaborato Planimetrico Catastale e Regolamento di Condominio vigenti; Impianti Autonomi e Classe Energetica "G"; l'Abitazione necessita di alcuni lavori di Manutenzione Interna per ripristino dei locali al Piano Primo ad uso Soffitta, oltre adempimenti per integrazione della Attestazione di Abitabilità.

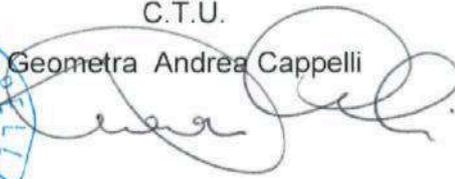


CONCLUSIONE

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto ritiene concluso il proprio incarico e restando a disposizione per ogni ulteriore ed eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario (anche personalmente in sede di udienza), procede al completamento di tutti gli ulteriori adempimenti, così come disposti dall'ill.mo Giudice nell'Esecuzione.

Chianciano Terme li 27.05.2024

C.T.U.
Geometra Andrea Cappelli



Allegati:

- 01) Copia Titolo di Provenienza (Compravendita Rep. 18.401 del 30.12.2019) comprensivo dell'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. 28.12.2019;
- 02) Visura Catastale Nominativa (Debitore Esecutato);
- 03) Visura Catastale Storica Fg.48 P.IIa 826 (Servitù di Passo);
- 04) Elaborato Planimetrico + Elenco Sub. agli Atti Catastali;
- 05) Planimetrie Catastali Sub. 19-37 graffati e Sub.53;
- 06) Copia Planimetria allegata all'ultimo Progetto Approvato agli Atti Comunali (Attestazione di Conformità in Sanatoria 12.01.2013 – Pratica Edilizia 40-2012);
- 07) Copia Attestazioni di Agibilità / Abitabilità con Allegati Tecnici (limitatamente all'Abitazione oggetto di Pignoramento);
- 08) Planimetrie con indicazioni sulle incongruenze / difformità riscontrate;
- 09) Ispezioni Ipotecarie (Ipoteca Iniziale e successive Annotazioni);
- 10) Esito Negativo Interrogazione Agenzia delle Entrate (Rif. Eventuali Contratti Opponibili alla Procedura);
- 11) Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali;
- 12) Certificazioni Anagrafiche del Debitore Esecutato;
- 13) Estratti Cartografici;
- 14) Documentazione Fotografica;

Altri Allegati:

- 15) Consulenza Tecnica d'Ufficio – Formato Privacy;
- 16) Ricevute Invio Preventivo alle Parti;

