

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

TRIBUNALE DI SIENA

Esecuzione immobiliare 169/2023

Promossa da

Contro

oooo

Consulenza del CTU geom. SABRINA GUERRINI



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

TEL/FAX 0577-872680



Svolgimento delle attività:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.
Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:
la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;
- 2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;
- 4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico



dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

- 7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;



- 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:
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 precedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi
- 10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;
Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati ;
- 12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa



eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il 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) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- 16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.
- 17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.
Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato



tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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

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

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 ed al debitore (anche se non costituito) alle parti;
- che almeno sette giorni prima dell'udienza, esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:
- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; 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;
- gli allegati tecnici alla relazione di stima così come gli stessi sono stati acquisiti dai competenti uffici, ovvero senza dover espungere nessuna parte degli stessi;
- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

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

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1) in data 03/03/2024 mi veniva affidato l'incarico della procedura esecutiva 169/24 venivano effettuate le verifiche preliminari della documentazione necessaria; dopo aver prestato il giuramento di rito dichiaravo di accettare l'incarico affidatomi, estraendo



successivamente copia del fascicolo dell'esecuzione.

Ho riscontrato la completezza della documentazione.

Oggetto di pignoramento sono immobili ubicati nel comune di Piancastagnaio (SI), per la piena proprietà di ----- e più precisamente con atto di Pignoramento Avv. Luca Palazzuoli del 22/11/2023:

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

FOGLIO	PARTICELLA
5	91 subalterno 6 e 573 subalterno 2 (A/4) graffati tra di loro

Si tratta di un appartamento al piano secondo e i dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'identificazione del bene, e corrispondono ai dati attuali.

La proprietà confina con Viale Roma su più lati, ----- salvo se altri.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

I diritti di piena proprietà dell'unità immobiliare attualmente censita al foglio 5 particella 91 sub 6 e alla particella 573 sub 2 graffati tra di loro sono pervenuti a ----- nata a ----- (--) il ----- c.f. ----- per la quota di 1/1 con:
- denuncia di successione registrata a Montepulciano in data 01/10/2018 rep. 478/9990/18, in morte di ----- nato a ----- (--) il ----- c.f. -----, e trascritta il 17/10/2018 ai nn. 4004/2878 (non risulta accettazione espressa/tacita in morte di -----).

Si precisa che la presente successione è in rettifica della denuncia n. 656/9990 trascritta il 22/11/2017 al particolare n. 3256 per udienza Tribunale di Siena per scadenza della fissazione termini e mancata presentazione di atto successorio.

I diritti di piena proprietà sono pervenuti al Sig. ----- nato a ----- (--) il ----- c.f. ----- per la quota di 1/1 in regime di separazione in virtù di atto tra vivi con:



- atto di compravendita notaio Pietro Serravezza di Abbadia San Salvatore (SI) del 08/06/2009 rep. 86074/27885 e trascritto a Montepulciano il 07/07/2009 ai nn. 3016/1846 da ----- nato a ----- (--) il ----- c.f. ----- e --
----- nata a ----- (--) il ----- c.f. -----

I diritti di piena proprietà sono pervenuti ai Sig. ----- nato a ----- (--) il ---
----- c.f. ----- e ----- nata a ----- (--) il -----
----- c.f. ----- per la quota di 1/2 in regime di comunione legale in virtù di
atto tra vivi con:

- atto di compravendita notaio Pietro Serravezza di Abbadia San Salvatore (SI) del 10/03/1985 rep. 13504/3468 e trascritto a Montepulciano il 03/04/1985 ai nn.1325/925 da --
----- nato a ----- (--) il ----- cf. -----

2) E' stata prelevata la planimetria dell' unità immobiliare che risulta depositata agli atti del Catasto Fabbricati di Siena e corrisponde allo stato dei luoghi.

3) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** di Euro 116.000,00, importo capitale di Euro 58.000,00, durata 25 anni, iscritta a Montepulciano (SI) il 06 luglio 2009 ai nn. 2998/609 atto notaio Pietro Serravezza Rep. n. 86075/27886 del 08 giugno 2009 a favore di -----
con sede in ----- (--) C.F. ----- contro ----- nato a -----
(--) il ----- c.f. ----- gravante sull' immobile oggetto di pignoramento
- **Pignoramento immobiliare**, trascritto in data 04 gennaio 2024 ai nn. 83/62 a favore di ---
-----, con sede in ----- (--), c.f. ----- contro -----
nata a ----- (--) il ----- c.f. ----- gravante sull'
immobile oggetto di pignoramento.



La zona di ubicazione del fabbricato è interessata dai seguenti vincoli:

-Vincolo sismico in zona 2

4) L'immobile in oggetto non è parte di un condominio formalmente costituito e non sono state rilevate quote millesimali sulle parti comuni nè sono stati riscontrati vincoli di natura condominiale. Si precisa che vi sono parti comuni come il manto di copertura e i muri perimetrali in quanto l'appartamento fa parte di più ampio fabbricato.

5) Nell'area non risultano diritti demaniali.

6) Cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli precedentemente elencate



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

L'edificio è situato lungo viale Roma dove è posta la scala comune condominiale in graniglia che conduce al piano secondo dove è posto l'ingresso sempre comune con un altro appartamento.

L'edificio esternamente si presenta in discreto stato di manutenzione con facciate intonacate e tinteggiate, persiane in legno e pluviali in rame.

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



L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura e terrazzo ,una camera, un bagno e una soffitta inaccessibile in sicurezza, in quanto è possibile accedervi soltanto dal balcone e servendosi, eventualmente, di scala a pioli.

Tutti i vani sono dotati di finestre in alluminio con doppio vetro, la pavimentazione interna è in piastrelle in ceramica così come il rivestimento del bagno.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia ma non ho riscontrato la certificazione di conformità.

E' dotata di impianto di riscaldamento costituito da radiatori in alluminio che possono essere alimentati da una stufa a pellet e da una caldaia a GPL (attualmente non presenti nell'abitazione)

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



Le superfici dell'unità immobiliare in oggetto sono:

- l'appartamento ha una superficie utile di mq 38,00 e una superficie lorda di mq. 50,00 con un terrazzo di mq 2,20

SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO

destinazione	superficie
Cucina-soggiorno	mq 19,65
Disimpegno	mq 0,90
Bagno	mq 2,20
Camera	mq 15,25



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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

----- nata a ----- (--) il ----- c.f. ----- per la quota di 1/1 e risulta identificato correttamente presso l'agenzia del territorio:

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

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Rendita
5	91	6	A/4	Euro 177,14
	573	2		

9) L'appartamento risulta censito con giusta planimetria del 22/03/1985 per frazionamento e fusione (n. 1611.1/1985)

10) Nello strumento urbanistico comunale l'immobile è inserito in "centro storico"

11) L'immobile è stato costruito ante 1967, successivamente ha subito opere di ristrutturazione con pratiche edilizie:

- concessione in sanatoria n. 47/21 del 08/08/1989 per ampliamento in aggetto uso w.c. e terrazzo

- concessione edilizia n. 307 del 10/11/1999 (prat. edilizia 5110/1999) per il rifacimento delle facciate.

- D.I.A prot. 7556 del 30/09/1999 per il rifacimento del tetto

- S.C.I.A. prot. 4153 del 13/05/2013 per la sistemazione del terrazzo

Non è stata reperita agibilità.

12) L'immobile risulta libero.

13) L'immobile risulta intestato a ----- nata a ----- (--) il -----



c.f. ----- per la quota di 1/1

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

15) L'attestato di prestazione energetica è stato redatto in data 17/06/2024 a mia firma e risulta in classe "G" .

16) Si costituisce un unico lotto in quanto trattasi di un unico appartamento.

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

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

Determinazione della superficie commerciale dell'immobile

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

- appartamento mq. $50,00 \times 100\% = 50,00$ mq
- terrazzi mq. $2,20 \times 25\% = 0,55$ mq

Superficie commerciale appartamento con arrotondamento = 50,50 mq.



Assegnazione di valore unitario

Nell' assegnazione del valore di mercato vengono consultate:

- le tabelle dell'Osservatorio Immobiliare che riportano per le abitazioni tipo economico un valore minimo di Euro 670,00 ed un valore massimo di Euro 1.000,00;

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SIENA
Comune: PIANCASTAGNAIO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L	2,3	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	670	1000	L	2,2	2,9	L
Autorimesse	NORMALE	210	305	L	0,8	1	L
Box	NORMALE	255	375	L	0,9	1,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	245	340	L	0,8	1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	170	245	L	0,6	0,8	L

- professionisti del settore immobiliare che riferiscono per le abitazioni residenziali di tipologia e caratteristiche simili a quello in oggetto, un valore minimo di Euro 700,00 ed un valore massimo di Euro 1.200,00,00 euro/mq di superficie lorda con stato conservativo normale.

Il valore medio secondo i dati OMI è di 835,00 €/mq

Il valore medio secondo operatori del settore è di 950,00 €/mq

Valutando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, la richiesta di immobili di tale tipologia e comparando con compravendite recentemente effettuate, si ritiene congruo stimare l'immobile pari a 900,00 €/mq.

Determinazione del valore:

appartamento 50,50 x 900,00 Euro/mq. = Euro 45.450,00
(quarantacinquemilaquattrocentocinquanta/00)



Applicazione dei coefficienti di merito

Si ritiene di non dover applicare alcun coefficiente di merito ma una decurtazione pari al 10% per le inferiori garanzie civilistiche fornite all'acquirente in sede di vendita pubblica

Pertanto: Euro 45.450,00 - 10% = Euro 40.905,00

VALORE COMPLESSIVO arrotondato Euro 40.905,00

(leggasi quarantamilanovecentocinque/00)

- 18) L'immobile è pignorato per intero
- 19) L'immobile risulta pignorato nella piena proprietà
- 20) L'immobile non risulta abusivo.

Allegati:

- 1) Planimetria catastale
- 2) Estratto di mappa
- 3) Visura catastale storica
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Elenco iscrizioni e trascrizioni
- 6) Certificazione energetica.
- 7) Copia del verbale di accesso.

Campiglia d'Orcia 26 luglio 2024

IL TECNICO

Geom. Sabrina Guerrini



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ingresso





Ingresso e Scale comuni



Cucina







Bagno



ubicazione soffitta



N=-52000

Direzione Provinciale di Siena Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DE SALVIA ROSSELLA

Vis. tel. (0.90 euro)



ubicazione immobile

Firmato Da: GUERRINI SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76017a583b6db6145f0369b7045d35e8

E=29500

1 Particella: 91



ISTITUTO GESTIONI E SERVIZI AUSILIARI

IVG PER I TRIBUNALI DI AREZZO E DI SIENA

Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1: direzione generale (direzione1.ivg@gmail.com), amministrazione asporti, custodie giudiziarie, liberazioni, procedure concorsuali, pubblicità e *marketing*, sala gare immobiliari - Tel.: 0577318111

Arezzo, via Galileo Ferraris, 136: sala gare mobiliari, vendita al dettaglio: - Tel.: 0575382000

Soggetto specializzato ex art. 107 legge fallimentare, iscritto al Registro dei gestori delle vendite telematiche, autorizzato alla pubblicità ex art. 490, co. 2 e 3 c.p.c.

Iscritto al Registro degli operatori di comunicazione (ROC) - Bollettino ufficiale degli avvisi di giustizia (BUAL): www.giustiziaivg.it

Monteriggioni, 24 maggio 2024

Ill.mo sig.

Giudice delle esecuzioni immobiliari

presso il tribunale ordinario di Siena

Oggetto: custodia giudiziaria del bene immobile ubicato a Piancastagnaio, viale Roma, 428/A

RGE 169/2023 c

Udienza ex art. 569 c.p.c. fissata al 20 giugno 2024, ore 9,50



Relazione di primo accesso

Ricevuto l'incarico di custodi giudiziari del bene immobile pignorato, giusta decreto reso il 4 marzo 2024, abbiamo posto in essere le seguenti attività:

accesso al fascicolo, estrazione di copia degli atti, studio e predisposizione delle attività successive;

comunicazioni all'esecutata a mezzo di raccomandata, consegnata il 5 aprile 2024;

accesso in data 16 maggio 2024 unitamente all'esperto stimatore nominato, geom. Sabrina Guerrini.

Oggetto della custodia giudiziaria

Abitazione di tipo popolare al piano secondo di stabile ubicato ai margini del centro storico di Piancastagnaio, nei pressi della porta di Borgo e sul lato opposto della strada¹ rispetto alle omonime fonti, a distanza di cinquecento metri circa dalla casa comunale.

L'immobile, cui si accede per il tramite di scala esterna comune e disimpegno, è composta da soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, bagno e camera da letto (con camino); la consistenza è completata da un vano sottotetto, cui è possibile accedere soltanto dal balcone e servendosi, eventualmente, di scala a pioli.

La porzione *de qua* è provvista degli impianti ordinari², è apparsa versare in condizioni di conservazione e di manutenzione mediocri ed è libera da persone, ma non da cose, atteso che l'esecutata ha consegnato le chiavi dell'immobile dichiarando altresì di abbandonare i mobili.

Attesa la necessità di mettere in sicurezza il bene si è convenuto fabbro, il quale ha sostituito il cilindro della serratura della porta di accesso rendendo nota spese³ che si allega ed in relazione alla quale si formula

istanza

affinché il giudice oneri il creditore procedente di anticipare il pagamento.

Con riserva di raccogliere preventivi per lo smaltimento dei mobili, nonché di depositare lista di controllo e, in ogni caso, con osservanza.

IL DIRETTORE⁴

¹ Trattasi della SP 18 del Monte Amiata la quale, nel tratto in considerazione, assume la denominazione di viale Roma.

² Non si è rinvenuta tuttavia alcuna caldaia, la quale sarebbe stata rimossa da anni.

³ Nota spese inviata il 17 maggio 2024 da [redacted] per euro 180,00, oltre imposta sul valore aggiunto (IVA).


⁴ Referente: dott. [redacted]









DATI GENERALI

Destinazione D'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliari Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: INCARICO RICEVUTO DAL TRIBUNALE
--	--	--

Dati identificativi


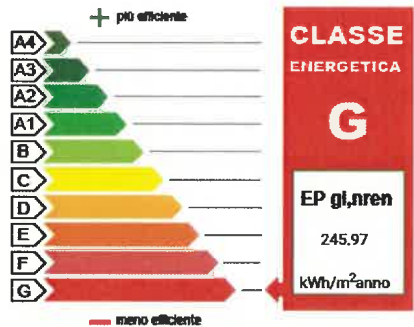


	Comune: Piancastagnaio Regione: TOSCANA Indirizzo: VIALE ROMA 428 A Piano: - Interno: - Coordinate GIS: 42.8508333 N; 11.6925 E	Zona climatica: E Anno di costruzione: 1900 Superficie utile riscaldata (m²): 40 Superficie utile raffrescata (m²): 0 Volume lordo riscaldato (m³): 148.16 Volume lordo raffrescato (m³): 0																											
	<table border="1"> <tr> <td>Comune catastale</td> <td>Piancastagnaio (G547)</td> <td>Sezione</td> <td>Foglio</td> <td>5</td> <td>Particella</td> <td>91</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da 6 a 6</td> <td>\ da</td> <td>a</td> <td>\ da</td> <td>a</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Comune catastale</td> <td>Piancastagnaio (G547)</td> <td>Sezione</td> <td>Foglio</td> <td>5</td> <td>Particella</td> <td>573</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da 2 a 2</td> <td>\ da</td> <td>a</td> <td>\ da</td> <td>a</td> <td></td> </tr> </table>		Comune catastale	Piancastagnaio (G547)	Sezione	Foglio	5	Particella	91	Subalterni	da 6 a 6	\ da	a	\ da	a		Comune catastale	Piancastagnaio (G547)	Sezione	Foglio	5	Particella	573	Subalterni	da 2 a 2	\ da	a	\ da	a
Comune catastale	Piancastagnaio (G547)	Sezione	Foglio	5	Particella	91																							
Subalterni	da 6 a 6	\ da	a	\ da	a																								
Comune catastale	Piancastagnaio (G547)	Sezione	Foglio	5	Particella	573																							
Subalterni	da 2 a 2	\ da	a	\ da	a																								

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/>  Illuminazione
<input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/>  Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato 	Prestazione energetica globale 	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  Se esistenti: 
---	---	--



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1126 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl, nren} 245.97 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	770 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl, ren} 13.23 kWh/m ² anno Emissioni di CO₂ 48.03 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl, nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	isolamento pareti esterne	NO	8	E (136.27 kWh/m ² anno)	E 136.27 kWh/m ² anno



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	148.16	m ³
S - Superficie disperdente	99.84	m ²
Rapporto S/V	0.6739	
EP _{H,nd}	140.75	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0536	-
Y _{IE}	0.4451	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.74 n _h	0	191.1
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	1999		Energia elettrica	2	0.29 n _w	13.23	54.87
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000766756

VALIDO FINO: 17/06/2034



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

COIBENTAZIONE DELLA STRUTTURA

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società'
Nome e Cognome / Denominazione	SABRINA GUERRINI	
Indirizzo	Castiglione d'Orcia VIA FIUME 10	
E-mail	giubbilei.guerrini@inwind.it	
Telefono	3332202215	
Titolo	Diploma di Geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati; Geometri; Siena; 883;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore SABRINAGUERRINI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli art.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione 17/06/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Pag. 4



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

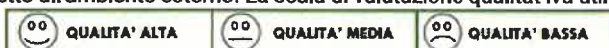
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialita' di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica pi elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, cos come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validita', ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio pi efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualita', suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonch con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantita' di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonch la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.





SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:17/06/2024

Con la presente si attesta che il tecnico GUERRINI SABRINA ha trasmesso telematicamente in data 20/06/2024
L'APE id: 0000766756 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R.
39/2005 n. 000180214

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

G547.0.5.573.2

G547.0.5.91.6



Direzione Provinciale di SIENA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONTEPULCIANO

Data 26/07/2024 Ora 12:44:51
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente GBBMHL

Ispezione n. T157708 del 26/07/2024

Dati della richiesta

Codice fiscale: Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 16/04/1998 al 25/07/2024

Periodo recuperato e validato dal 03/01/1977 al 15/04/1998

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 03/01/1977

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.

Luogo di nascita

Data di nascita

Sesso

F

Codice fiscale

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 16/04/1998 al 25/07/2024 - Periodo recuperato e validato dal 03/01/1977 al 15/04/1998

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/11/2017 - Registro Particolare 3256 Registro Generale 4597
Pubblico ufficiale MONTEPULCIANO Repertorio 656/9990 del 20/11/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in PIANCASTAGNAIO(SI)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 2878 del 17/10/2018
2. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/10/2018 - Registro Particolare 2878 Registro Generale 4004
Pubblico ufficiale MONTEPULCIANO Repertorio 478/9990 del 01/10/2018



Direzione Provinciale di SIENA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONTEPULCIANO

Data 26/07/2024 Ora 12:44:51
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T157708 del 26/07/2024

per dati anagrafici

Richiedente GBBMHL

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in PIANCASTAGNAIO(SI)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3256 del 2017

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/01/2024 - Registro Particolare 62 Registro Generale 83
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO SIENA Repertorio 2760/2023 del 05/12/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PIANCASTAGNAIO(SI)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 03/01/1977

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

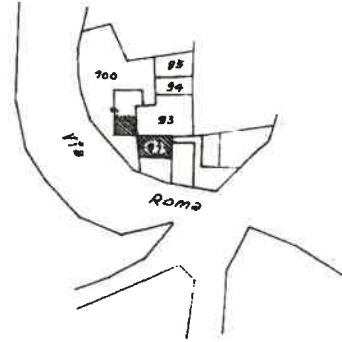
Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

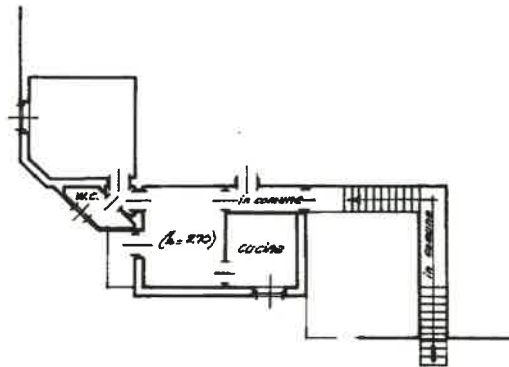
(D. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1976, N. 637)

Immobile situato nel Comune di *Piancastagnaio* Via *Roma*
Manzoni Mario nato a Piancastagnaio il 15-10-1917
Dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Sienna*

Planimetria del C.T.
Foglio 5
Scala 1:1000



P. 2°



Via Roma

ORIENTAMENTO



Scala di 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

1611

Foglio 5 part. 1/1

A e 493

Compilata dal *geom. Mario Avanzati*
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di *Sienna*

DATA 13-3-1985

Firma: *Mario Avanzati*

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2024

Dati della richiesta	Comune di PIANCASTAGNAIO (Codice:G547)
Catasto Fabbricati	Provincia di SIENA Foglio: 5 Particella: 91 Sub.: 6

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	573 91	2 6			A/4	2	3,5 vani	Totale: 51 m ² Totale:escluse aree scoperte**: 50 m ²	Euro 177,14	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIALE ROMA Piano 2										
Notifica		di stadio: vam- sostituisce la p.lla 91 sub 6 e 470 sub 2 f. 5										
Annotazioni		Mod.58										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G547 - Foglio 5 - Particella 91
Codice Comune G547 - Foglio 5 - Particella 573

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	573 91	2 6			A/4	2	3,5 vani		Euro 177,14	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 18/10/2005 Pratica n. SI0096152 in atti dal 18/10/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 29800.1/2005)
Indirizzo		VIALE ROMA Piano 2										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2024

Notifica				
Annotazioni	di studio: vam- sostituisce la p.lla 91 sub 6 e 470 sub 2 f. 5			
	Partita	Mod.58		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G547 - Foglio 5 - Particella 91
Codice Comune G547 - Foglio 5 - Particella 573

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/10/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/10/2016 - TIT Sede MONTEPULCIANO (SI) Registrazione Volume 9990 n. 478 registrato in data 20/09/2018. - SUCC. 2019		

Situazione degli intestati dal 13/10/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/4 fino al 13/10/2016
2			(1) Proprietà 1/24 fino al 13/10/2016
3			(1) Proprietà 1/24 fino al 13/10/2016
4			(1) Proprietà 2/3 fino al 13/10/2016
DATI DERIVANTI DA			
	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/10/2016 - UU Registrazione Volume 9990 n. 656 - SUCC 1846.1/2009 Reparto PI di MONTEPULCIANO in atti dal 09/11/2017		

Situazione degli intestati dal 08/06/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 13/10/2016
DATI DERIVANTI DA			
	Atto del 08/06/2009 Pubblico ufficiale SERRAVEZZA PIETRO Sede ABBADIA SAN SALVATORE (SI) Repertorio n. 86074 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1846.1/2009 Reparto PI di MONTEPULCIANO in atti dal 07/07/2009		

Situazione degli intestati dal 18/10/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 fino al 08/06/2009
2			(1) Proprietà 1/2 fino al 08/06/2009



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2024

DATI DERIVANTI DA del 18/10/2005 Pratica n. S10096152 in atti dal 18/10/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 29800.1/2005)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		5	91 470	6 2			A/4	2	3,5 vani		Euro 177,14 L. 343.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo VIALE ROMA Piano 2													
Notifica				Partita				1462		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/03/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		5	91 470	6 2			A/4	2	3,5 vani		Euro 0,15 L. 297	VARIAZIONE del 22/03/1985 in atti dal 07/10/1999 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1611.1/1985)	
Indirizzo VIALE ROMA Piano 2													
Notifica				Partita				1462		Mod.58		-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/03/1985

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' fino al 10/03/1985
DATI DERIVANTI DA				
VARIAZIONE del 22/03/1985 in atti dal 07/10/1999 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1611.1/1985)				

Situazione degli intestati dal 10/03/1985

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' 1/2 fino al 18/10/2005
2				(1) Proprieta' 1/2 fino al 18/10/2005



Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/03/2024 Ora: 9.08.42 Fine

Visura n.: T24993 Pag: 4

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2024

DATI DERIVANTI DA

Atto del 10/03/1985 Pubblico ufficiale SERRAVEZZA Sede ABBADIA SAN SALVATORE (SI) Repertorio n. 13504 - UR Sede MONTEPULCIANO (SI) Registrazione Volume 158 n. 648 registrato in data 27/03/1985 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2038.1/1985 in atti dal 19/10/1999

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 5 Particella 91 Subalterno 3; Foglio 5 Particella 91 Subalterno 4; Foglio 5 Particella 470 Subalterno 2; Foglio 5 Particella 492 ;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

