TRIBUNALE DI SIENA

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva R.G.E. 157/2024

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 25.02.2025 veniva nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva R.G.E. 157/2024 (Provvedimento di Nomina reso il successivo 26 Febbraio 2025), prestando il proprio giuramento di rito (Verbale di Accettazione dell'Incarico e Giuramento dell'Esperto Estimatore in data 11.03.2025 – acquisito lo stesso giorno nel Fascicolo Telematico) 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, nel precisare che a seguito di formale Istanza 22.09.2025 (acquisita nel Fascicolo Telematico il successivo 24 Settembre 2025) l'ill.mo Giudice concedeva necessaria proroga al termine delle operazioni peritali, 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 una dettagliata Certificazione Notarile, evidenzia in modo chiaro 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:

<u>Diritti di Piena Proprietà</u>

su Unità Immobiliare Abitativa in Comune Monticiano (SI):

C.F. Fg. 77 P.lla 257 Sub. 3 graffato a (Abitazione Cat. A/4)
P.lla 256 Sub.1 e P.lla 255 Sub.3

con i proporzionali diritti alle utilità comuni del Fabbricato di cui la medesima fa parte, nel preciso stato di Fatto e di Provenienza;

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5ff52832c1cc525

Diritti di Piena Proprietà

su Terreni Agricoli in Comune Monticiano (SI):

C.T.	Fg. 78	P.lla 12	Bosco Ceduo	Ha 00.32.90
		P.lla 15	Seminativo	Ha 00.62.80
		P.lla 16	Seminativo Arborato	Ha 00.25.20
		P.lla 32	Seminativo	Ha 00.29.80

In merito alla Porzione Immobiliare Abitativa il sottoscritto C.T.U. precisa che agli Atti Catastali sono presenti due distinti Elaborati Planimetrici (Anno 2015 e Anno 2024), entrambi associati alla sola P.lla 257, con rappresentazione schematica delle ulteriori Particelle 255-256 (prive di indicazione grafica Subalterni), delle quali presente sugli Elenchi Subalterni la sola P.lla 255 (sulla P.lla 256 non sono comunque rilevate ulteriori U.I.U. oltre al Sub.1); Sebbene non del tutto rappresentativi, gli Elaborati Planimetrici possono ritenersi esaurienti, senza necessità di integrazioni o aggiornamenti;

2) Documentazione Integrativa

Così come disposto, in allegato alla presente sono depositati:

- Copia della Planimetria Catastale in Atti (Rif. Pratica SI0137330 con Intestati Ex Rurale), da intendersi anche come "Stato Legittimo" dal punto di vista Edilizio-Urbanistico;
- Copia del Titolo di Provenienza (estratto presso la Conservatoria RR.II. di Siena) costituito da Dichiarazione di Successione (De Cuius [redacted] – deceduto in data [redacted] presentata il 19.11.1998, registrata al Numero 73 Vol. 252 e successivamente Trascritta al R.P. 1898-1999, oltre formale Accettazione Tacita dell'Eredità R.P. 2599-2025 (prodotta dal Creditore Procedente), il tutto a favore del Debitore Esecutato;

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:

- Ipoteca Volontaria R.P. 779 del 28.06.2012, iscritta per complessivi Euro 120.000,00 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario – durata Anni 19, per Importo Capitale di Euro 60.000,00 a favore di [redacted] contro [redacted] e [redacted] (Debitore non Datore d'Ipoteca), gravante sull'intera consistenza oggetto di Esecuzione Immobiliare (stessa Rappresentazione Catastale odierna);

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5ff52832c1cc525

- Ipoteca Volontaria R.P. 1579 del 20.12.2012, iscritta per complessivi Euro 110.000,00 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario – durata Anni 20, per Importo Capitale di Euro 55.000,00 a favore di [redacted] – C.F. [redacted], contro [redacted] e [redacted] (Terzo Datore d'Ipoteca), gravante sull'intera consistenza oggetto di Esecuzione Immobiliare (stessa Rappresentazione Catastale odierna), oltre ad ulteriori Immobili in Comune di Poggibonsi (SI) – con successiva Annotazione per Restrizione Beni R.P. 733 del 10.06.2022 sono stati sciolti dal Vincolo tutti i Beni in Comune di Poggibonsi (SI), restando interessati dall'Ipoteca i soli Immobili oggetto di odierna Esecuzione Immobiliare;
- Trascrizione R.P. 6086 del 26.09.2024, derivante da Atto Giudiziario di Pignoramento Immobiliare, Rep.2076 in data 02.09.2024 del Tribunale di Siena, a favore del Creditore Procedente [redacted] – C.F. [redacted] contro [redacted] gravante sulla complessiva piena proprietà dell'intera consistenza oggetto di Esecuzione Immobiliare, avente la stessa Rappresentazione Catastale odierna;

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

4) Esistenza Vincoli e Oneri Condominiali

La consistenza immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva non fa parte di un Condominio formalmente riconosciuto.

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 Popolare, posta ai piani Terra e Primo di ben più ampio Fabbricato facente parte del piccolo Nucleo Storico della Frazione Iesa, in Via Cerbaia n.19 nel Comune di Monticiano (SI); trattasi di porzione interposta tra le Particelle Catastali 255-

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5fff52832c1cc525

256-257 nel Foglio 77 e corrispondente all'agglomerato di più Subalterni delle medesime, tra di loro uniti in una unica Unità Catastale Abitativa;
Appezzamento di Terreno Agricolo sostanzialmente irraggiungibile e attualmente inutilizzato, costituito da quattro particelle di superficie catastale complessiva pari a Ha 01.50.70, posto a poca distanza dall'Abitazione (circa 2 Km), collegato alla Strada Pubblica (Strada Provinciale N.32 delle Pinete) da Viabilità Campestre disconnessa, avvolta da fitta vegetazione spontanea e rilevata impercorribile;

ABITAZIONE

al Piano Primo (altezze interne variabili da Mt.2,88 a 2,08) composta da un Locale Pranzo-Soggiorno con Angolo Cottura, una Camera da Letto e un Servizio Igienico, oltre piccolo Portico, su cui termina una rampa di scale esterna esclusiva; al Piano Terreno (altezze interne variabili da Mt.1,40 a Mt.2,10) completano l'Unità Immobiliare un Sottoscala e una Cantina con ingressi diretti dalla Piazzetta Pubblica, oltre piccolo Resede Esclusivo coperto, con antico Forno a Legna in muratura (sottostante la loggia di ingresso ai locali del Piano Primo);

SUPERFICI

Piano Primo	Superficie Utile	Mq.36	circa
	Superficie Lorda	Mq.48	circa
	Oltre Portico per	Mq. 5	circa S.L.
Piano Terra	Superficie Utile	Mq. 8	circa
	Superficie Lorda	Mq.13	circa
	oltre Resede	Mq. 2	circa S.L.
	e Scala Esterna	Mq. 4	circa S.L.

I Locali del Piano Primo presentano ancora oggi caratteristiche costruttive e finiture in linea con le antiche costruzioni dei Centri Storici, ben mantenute, sebbene solo parzialmente dotati dal punto di vista impiantistico: presente un impianto idrico e un impianto elettrico autonomi (contatori Utenze su armadietti esterni al Piano Terra), mentre il riscaldamento sarebbe garantito esclusivamente da Focolare a Legna interno al Locale Pranzo-Soggiorno; Pavimenti in Cotto (Mattoni e/o Terzini), solai in Legno e Mezzane di Laterizio a "faccia-vista", pareti intonacate e tinteggiate (intervallate da tratti di muratura mista in pietra a "faccia-vista"), impianti sottotraccia, porte in Legno, finestre in legno con interposto vetro semplice e dotate di scuri interni; il Servizio Igienico (evidentemente oggetto di manutenzioni nel corso degli anni) è rifinito con pavimenti e rivestimenti in monocottura e dotato di Pezzi Sanitari di tipo commerciale; presente uno scaldabagno per ACS;

Il Portico e la Scala Esterna conservano caratteristiche costruttive e finiture tipiche degli Antichi Edificati, pur essendo state evidentemente interessate da manutenzioni;

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5fff52832c1cc525

Tutti gli Accessori del Piano Terra presentano ancora oggi le caratteristiche costruttive e finiture di prima edificazione; sul Locale Cantina (utilizzato anche come Lavatoio) sono presenti alcune tubazioni impiantistiche (colonne di scarico – linee idriche) meritevoli di opportune schermature;

TERRENI AGRICOLI

Trattasi di quattro distinte Particelle, di Superficie Catastale complessiva pari a Ha 01.50.70 e qualità riconosciuta a Bosco Ceduo / Seminativo, poste a circa 1 Km dall'innesto su Strada Provinciale N.32 delle Pinete e collegate al medesimo innesto da Viabilità Campestre sostanzialmente impercorribile; A tal proposito il sottoscritto precisa che a fronte dell'impossibilità di accedere ai Terreni rilevata in sede di primo accesso del 14 Luglio 2025, veniva programmato un nuovo sopralluogo per il giorno 4 Settembre 2025; Sebbene con il secondo sopralluogo sia stato possibile raggiungere solo l'immediata vicinanza dei Terreni (percorrendo a piedi la Strada Interna, che a fronte della fitta vegetazione spontanea è divenuta poco più di un sentiero), il sottoscritto precisa che non è stato possibile accedere all'interno e visitare fisicamente i Terreni; conseguentemente il rilievo fotografico del C.T.U. dovrà essere inteso come mera indicazione dello stato in cui si presenta più in generale la zona (abbastanza omogenea) ove ubicate le Particelle, quest'ultime prive peraltro di identificazione materiale sul posto (confini), mentre come rappresentazione fotografica puntuale sarà prodotta l'ultima Aerofotogrammetria disponibile (Rif. Volo Anno 2019) con indicazione cromatica del perimetro complessivo dei Terreni; Per opportuna completezza, anche a fronte di informazioni ricevute in generale sull'area, si precisa che l'intera estensione territoriale (ove poste le quattro particelle) è ormai da tempo interessata esclusivamente da attività faunistico-venatorie, motivo per cui anche alcuni tratti delle viabilità campestri si presentano oggi prive di manutenzioni, invase da boscaglie spontanee e macchia, risultando di fatto impenetrabili;

<u>Ai fini di una migliore illustrazione dei Beni (Abitazione / Terreni) si rimanda comunque all'attenta visione della Documentazione Fotografica allegata.</u>

8) Corrispondenza del Bene rispetto ai contenuti del Pignoramento

L'immobile corrisponde esattamente alla consistenza indicata nella Trascrizione del Pignoramento (Rif. Trascrizione R.P. 6086-2024):

	ABITAZIONE (Cat.A/4)	
C.F. Comune di Monticiano (SI) Fg. 77	P.lla 255	Sub. 3 graffato a
	P.lla 256	Sub.1 e P.lla 257 Sub.3
	TERRENI AGRICOLI (Tot. Ha 01.50.70)	
C.T. Comune di Monticiano (SI) Fg.78	P.lle 12 – 15 – 16 – 32	

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5ff52832c1cc525

9) Eventuali necessarie Variazioni Catastali

Tutti i Beni oggetto di Esecuzione Immobiliare sono da ritenersi conformi alle rappresentazioni catastali in Atti, con le seguenti precisazioni:

- L'indirizzo dell'Abitazione (Via Cerbaia n.19) è risultato coerente con i dati degli Archivi Catastali (corrispondenti a quelli Comunali) e pertanto non si ravvisa la necessità di procedere con eventuali Aggiornamenti Toponomastici (la presente anche a formale chiarimento di quanto indicato sulla Relazione di Primo Accesso – Rif. Postilla N.1);
- Sebbene i Terreni si presentino in stato di sostanziale inutilizzo e/o abbandono, nonché invasi da vegetazioni spontanee, non si ravvisano condizioni che giustifichino un cambio colturale (le Particelle riconosciute con qualità di Seminativo potranno essere ripulite e riportate alla classificazione già nota);

10) Utilizzazione Prevista dallo Strumento Urbanistico

ABITAZIONE

nel premettere che lo Strumento Urbanistico Vigente del Comune di Monticiano (Piano Operativo Comunale Vigente – approvato con Delibera C.C. N.28 del 2 Luglio 2024) identifica il caseggiato e più in generale l'intero Borgo Cerbaia come "Tessuti Storici a Maglia Stretta della Città Murata" (assimilabile a Zona Omogenea "A"), esaminate le caratteristiche generali della Costruzione e più in dettaglio dell'Unità Immobiliare, non pare possano ritenersi prevedibili utilizzazioni diverse dalla Destinazione d'Uso Residenziale e/o Funzioni Assimilabili;

TERRENI AGRICOLI

A fronte di formale richiesta Prot.4677-2025, il Comune di Monticiano (SI) ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'Area (allegato alla Perizia), da cui di evince per l'intera estensione una sostanziale ed esclusiva Funzione Agricola (Territorio Aperto – esterno al Perimetro Urbanizzato e alla UTOE – interessato peraltro da Vincolo Idrogeologico e Vincolo di Tutela Paesaggistica);

11) Conformità Urbanistica-Edilizia

ABITAZIONE

Trattasi di Unità Immobiliare facente parte di antico fabbricato (all'interno del Nucleo Storico della Frazione Iesa-Cerbaia), la cui edificazione risalirebbe a data immemorabile, certamente anteriore al 1° Settembre 1967, ma anche all'entrata in vigore della c.d. Legge Urbanistica N.1150-1942; Non essendo rilevate Pratiche Edilizie agli Atti Comunali (si veda anche formale comunicazione U.T. del 23.10.2025 attestante l'esito negativo della ricerca), l'Unità Immobiliare deve ritenersi conforme alla sola Planimetria Catastale in Atti, quest'ultima derivante da formale costituzione al Catasto Fabbricati di originaria Consistenza Immobiliare con Intestati "Ex Rurale";

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5fff52832c1cc525

TERRENI AGRICOLI

Trattasi di consistenza priva di Costruzioni Edilizie;

CONCLUSIONI

Dal punto di vista Edilizio-Urbanistico tutti i Beni oggetto di Esecuzione Immobiliare non possono che ritenersi sono conformi alla Norma.

12) Stato di Occupazione del Bene

Come accertato in sede di primo accesso in data 14.07.2025 con il Custode Giudiziario, il Bene Immobile risulta libero da persone, ma non da cose (Arredi, Elettrodomestici o similari);

13) Certificazioni Anagrafiche

Il sottoscritto allega copia delle Certificazioni richieste sull'anagrafica del Debitore Esecutato, rilasciate dai Comuni di San Gimignano (SI) e Asciano (SI).

14) Accertamento Occupazione Ex Coniuge o Coniuge Separato

Non sono rilevati formali elementi in merito.

15) Precisazioni Impiantistiche / A.P.E.

L'Abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- Impianto Elettrico Autonomo, disattivato e/o non collaudabile;
- Impianto Idrico, disattivato e/o non collaudabile;

Tutte le Utenze rilevate risultano in stato conservativo "normale" e apparentemente conformi alle Normative vigenti;

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'inesistenza agli Atti di formale Certificazione Energetica, necessaria e prescritta per l'Abitazione, sia ai fini della valutazione immobiliare, sia in previsione del successivo trasferimento, in data 14.10.2025 è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica – Codice Id 0000947166, a firma di Professionista Specializzato e formalmente depositato lo stesso giorno al SIERT, dal quale emerge che all'Unità Abitativa, descritta Catasto Fabbricati del Comune di Monticiano (SI) nel Foglio 77 dalla P.lla 257 Sub.3 (identificativo predominante e corrispondente ai Locali Principali di Abitazione) è stata attribuita Classe Energetica "E" – Kwh/Mq. Anno 143,82 con precisazione che, per effetto di Impianto Termico / Caldaia non presenti, si è proceduto al calcolo energetico con utilizzo di Vettore Energia Elettrica.

16) Eventuale formazione di più Lotti.

Pur trattandosi di due distinte consistenze non contigue (Abitazione / Terreni Agricoli), il sottoscritto C.T.U. ha tratto le seguenti conclusioni:

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5fff52832c1cc525

- Sebbene i Terreni Agricoli possano essere trattati come potenziale "Lotto Indipendente" dall'Abitazione, il valore presumibile dei medesimi, unitamente al particolare stato rilevato sul posto, farebbero presupporre una sostanziale infruttuosità in esito a tentativi separati di vendita;
- Per espressa indicazione dell'ill.mo Giudice (Punto 16 disposizioni su Incarico 25.02.2025), il C.T.U. è tenuto ad evitare "eccessive frammentazioni che possano determinare una perdita di valore del compendio";
- I medesimi Terreni Agricoli sono posti a una distanza rispetto all'Abitazione (circa 2 Km) ritenuta potenzialmente trascurabile ai fini della presente, tenuto conto che gli stessi possano rappresentarne complessivamente una utilità, con conseguente beneficio in termini di valore complessivo ricavabile dalla vendita (la presenza di piccoli appezzamenti di terreno coltivabili e/o di natura boschiva risultano apprezzabili sotto il profilo dell'appetibilità commerciale complessiva, stante anche la particolare conformazione e dotazioni minimali dell'Unità Abitativa);

per quanto sopra esposto il sottoscritto esprime un proprio giudizio negativo alla formazione di più Lotti e, fatte salve eventuali diverse formali disposizioni in merito, procederà con valutazione complessiva per la messa in vendita dei beni in unico Lotto.

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 similari;

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. Monticiano (SI) – Zona Centrale "Abitato di Monticiano" – Cod. Zona B1 – Destinazione Residenziale – Abitazioni di Tipo Economico Valore Min. € 690 Max € 970 x Mq. – Zona Extraurbana "Restante Territorio Comunale / Zona Agricola" – Cod. Zona R1 – Destinazione Residenziale – Abitazioni di Tipo Civile Valore Min. € 570 Max € 810 x Mq.), nonché rispetto ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Siena (Rif. Regione Agraria N.4), il sottoscritto ha confrontato i risultati con quelli determinati in via

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5fff52832c1cc525

discrezionale, ritenendo congrua l'applicazione dei seguenti valori unitari riferiti alla condizione in cui si trovano i beni, tenuto conto delle ubicazioni, contesti e delle caratteristiche complessive precedentemente relazionate:

- Funzione Abitativa € 950,00 x Mq. di Superficie Lorda Commerciale
- Terreno di Qualità Catastale Seminativo € 5.500 x Ettaro
- Terreno di Qualità Catastale Boschiva € 1.500 x Ettaro

Si è operato in sostanza:

- tenendo presente i valori massimi riscontrati dall'Agenzia per la Funzione Abitativa di Tipo Economico, adattati rispetto allo stato in cui si trova l'immobile (correzione entro i limiti del 5%), ritenendo ingiustificabili ulteriori adeguamenti riferiti a tale condizione;
- applicando una decurtazione di circa il 50% rispetto ai Valori medi riscontrabili per i Terreni Agricoli, a fronte dello stato di sostanziale inutilizzo / abbandono, nonché problematiche oggettive per l'accesso;

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Calcolo delle c.d. Superfici Ragguagliate (Superficie Lorda Commerciale)

ABITAZIONE

Abitazione	P. Primo	S.L.C. Mq.	48,00 circa
	Portico Mq.5 x 60% =	S.L.C. Mq.	3,00 circa
	P. Terra Accessori Mq.13 x 50%	S.L.C. Mq.	6,50 circa
	Piccolo Resede Esclusivo Mq.2 x 25% =	S.L.C. Mq.	0,50 circa
	Tot.	S.L.C. Mq.	58,00 circa

N.B. Il Valore delle ulteriori "Scala Esterna / Forno" saranno da ritenersi già comprese nella successiva valutazione

TERRENI

A carattere Boschivo	Sup. Catastale	Ha 00.32.90
A carattere Seminativo	Sup. Catastale	Ha 01.17.80

VALORE INIZIALE (Condizione "Normale")

Funzione Abitativa	Mq. 58,00 x Euro 950,00		Euro 55.100,00
Carattere Boschivo	Ha 00.32.90 x Euro 1.500,00 =	Euro	493,50
Carattere Seminativo	Ha 01.17.80 x Euro 5.500,00 =	Euro	6.479,00
	Tot.	Euro	62.072,50

La percentuale di riduzione per l'assenza di garanzia da vizi (di norma pari al quindici percento), viene confermata nella misura del 15%, intendendo tale percentuale omnicomprensiva;

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5fff52832c1cc525

CALCOLI

VALORE INIZIALE	Euro 62.072,50 –
Riduzione x Assenza Garanzia da Vizi 15%	Euro 9.310,88 =
RESTANO	Euro 52.761,62
Arrotondamento	**Euro 53.000,00**

Il valore complessivo dei beni oggetto di pignoramento, nel preciso stato in cui essi attualmente si trovano, viene quindi determinato in € 53.000,00 (diconsi Euro cinquantatremila//00), precisando che detto valore è finale, indipendentemente da eventuali oscillazioni, arrotondamenti di consistenza e/o qualsiasi ulteriore elemento in generale, ivi compresi tutti i presumibili costi e/o adempimenti che in generale resteranno in capo all'Acquirente.

18) Eventuale Pignoramento Pro-Quota

Non sono rilevati formali elementi in merito.

19) Eventuale Pignoramento Parziale di Diritti

Trattasi di Pignoramento della 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 di tipo Economico e Appezzamento di Terreno Agricolo a distanza di circa due chilometri dalla medesima, entrambi posti nel Comune di Monticiano (SI) in Località Iesa – Cerbaia; Abitazione facente parte di ben più ampio fabbricato, all'interno del Nucleo Storico della Frazione "Cerbaia", in Via di Cerbaia n.19, edificata su due Piani e composta al Piano Primo da Locale Pranzo-Soggiorno con Angolo Cottura, una Camera da Letto e un Servizio Igienico, oltre piccolo Portico antistante e collegato al sottostante livello da scala esterna scoperta, al Piano Terreno da Cantina e Sottoscala, oltre piccolo Resede Esclusivo coperto, il tutto per una Superficie Utile complessiva di Mq.36 circa al Piano Primo e Mq.8 circa al Piano Terreno, Superficie Lorda complessiva di Mq.48 circa al Piano Primo e Mq.13 al Piano Terreno, oltre Portico per Mq.5, Scala Esterna per Mq.4 e Resede per Mq.2 circa; Presenti impianti Elettrico ed Idrico attualmente inattivi, riscaldamento garantito da Caminetto a Legna interno al locale Pranzo-Soggiorno, Classe Energetica "E"; Terreno Agricolo composto da quattro distinte Particelle e Superficie Catastale complessiva di Ha 01.50.70 raggiungibile da Viabilità Campestre, con innesto su S.P. N.32 delle Pinete e attualmente disconnessa, nonché invasa e preclusa da fitta vegetazione, così come il Terreno; quanto oggetto di vendita è attualmente rappresentato al Catasto

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5fff52832c1cc525

Fabbricati del Comune di Monticiano (SI) nel Foglio 77 dalla P.lla 255 Sub.3 graffato a P.lla 256 Sub.1 e P.lla 257 Sub.3 (Abitazione con Pertinenze), Categoria A/4 di Classe 3 Consistenza Vani 3 – Rendita Catastale € 154,94 e al Catasto Terreni del Comune di Monticiano (SI) nel Foglio 78 dalla Particella 12 Bosco Ceduo di Classe 4 Superficie Ha 00.32.90 e Reddito Dominicale € 0,51 – Particella 15 Seminativo di Classe 4 Superficie Ha 00.62.80 e Reddito Dominicale € 4,54 – Particella 16 Seminativo Arborato di Classe 3 Superficie Ha 00.25.20 e Reddito Dominicale € 3,90 – P.lla 32 Seminativo di Classe 3 Superficie Ha 00.29.80 e Reddito Dominicale € 3,85; Valore Complessivo Finale Stimato già ridotto per assenza di garanzia da vizi.

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 lì 29 Dicembre 2025

C.T.U.

Geometra Andrea Cappelli

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE COME DA DISPOSIZIONI

Allegati:

01) Visura Catastale Nominativa;
02) Planimetria Catastale Abitazione (anche Stato Legittimo Edilizio);
03) Elaborati Planimetrici C.F. in Atti (Anno 2024 e Anno 2015);
04) Estratti di Mappa Catasto Terreni;
05) Esito Negativo Ricerche Pratiche Edilizie (Abitazione);
06) Certificato di Destinazione Urbanistica 16.09.2025 (Terreno Agricolo);
07) Provenienze dei Beni (Dichiarazione di Successione e Accettazione Tacita Eredità R.P. 1898-1999 – R.P. 2599-2025);
08) Altre Ispezioni Conservatoria RR.II. Siena;
09) Estratti Cartografici;
10) Esito Negativo Interrogazione Agenzia delle Entrate (Rif. Eventuali Contratti Opponibili alla Procedura);
11) Certificazioni Anagrafiche del Debitore Esecutato, rilasciate dai Comuni di San Gimignano (SI) e Asciano (SI);
12) Documentazione Fotografica;
13) Attestato di Prestazione Energetica Id 000323001 del 14.10.2025;

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5fff52832c1cc525

Altri Allegati:

14) Consulenza Tecnica d'Ufficio – Formato Privacy;

15) Allegati Tecnici alla Consulenza Tecnica d'Ufficio – Formato Privacy;

16) Ricevute Invio Preventivo alle Parti;

Firmato Da: ANDREA CAPPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46689f0a23727b2ae5fff52832c1cc525