

TRIBUNALE DI SIENA

All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Flavio Mennella

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva R.G.E. 11/2023

promossa da: [REDACTED] – C.F. [REDACTED]

Atto di Intervento / Cessionaria: [REDACTED] – C.F. [REDACTED]

contro: [REDACTED] – C.F. [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. 11/2023 (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 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 premettere che a seguito dell'Iter Processuale intercorso fino alla data odierna (in ultimo Verbale di Udienza 18.10.2024) è stato confermato all'esperto estimatore di "proseguire le operazioni peritali su tutto il compendio pignorato", 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:

Rif. Originaria Trascrizione Pignoramento R.P. 148 del 16.01.2023

Diritti di Piena Proprietà su Beni Immobiliari in Comune di Sarteano (SI)



CATASTO FABBRICATI

Fg.48	P.IIa 125	Sub. 15 e 33 graffati	(Abitazione e Resede)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 20	(Abitazione)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 21	(Abitazione)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 22	(Abitazione)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 23	(Abitazione)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 24	(Abitazione)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 25	(Abitazione)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 27	(Abitazione)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 42	(Area Urbana di Mq.141)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 43	(Area Urbana di Mq.179)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 46	(Posto Auto Scoperto)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 48	(Posto Auto Scoperto)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 49	(Posto Auto Scoperto)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 50	(Posto Auto Scoperto)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 52	(Posto Auto Scoperto)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 54	(Posto Auto Scoperto)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 55	(Posto Auto Scoperto)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 56	(Posto Auto Scoperto)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 57	(Posto Auto Scoperto)

oltre i proporzionali Diritti su Utilità Comuni (Beni Comuni non Censibili), rappresentate al Catasto Fabbricati nel Foglio 48 dalla P.IIa 125 Subalterni 28,29,30,32 e 58.

CATASTO TERRENI

Fg.48	P.IIa 124	Bosco Alto	Cl. U	Ha 00.07.50
Fg.48	P.IIa 150	Pascolo	Cl. 1	Ha 00.09.70
Fg.48	P.IIa 151	Pascolo	Cl. 1	Ha 00.19.80
Fg.48	P.IIa 173	Bosco Alto	Cl. U	Ha 00.11.40
Fg.48	P.IIa 827	Seminativo	Cl. 2	Ha 00.07.25
Fg.48	P.IIa 849	Seminativo	Cl. 2	Ha 03.21.35
Fg.48	P.IIa 850	Seminativo	Cl. 2	<u>Ha 00.01.85</u>
Tot.				Ha 03.78.85

successivamente alla data di Trascrizione del Pignoramento (16.01.2023) e di Udienza 18.10.2024 è stata rilevata formale Annotazione R.P. 509 del 21.10.2024 per Restrizione di Beni, limitatamente alle Unità Immobiliari C.F. Foglio 48 P.IIa 125 Sub. 15-33 graffati – Sub.20 – Sub.25 – Sub.27 (si veda anche formale comunicazione C.T.U. del 30.11.2024);



alla luce di quanto esposto, l'intero "compendio pignorato" comprende allo stato odierno i seguenti identificativi catastali:

CATASTO FABBRICATI

Fg.48	P.IIa 125	Sub. 21	(Abitazione)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 22	(Abitazione)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 23	(Abitazione)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 24	(Abitazione)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 42	(Area Urbana di Mq.141)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 43	(Area Urbana di Mq.179)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 46	(Posto Auto Scoperto)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 48	(Posto Auto Scoperto)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 49	(Posto Auto Scoperto)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 50	(Posto Auto Scoperto)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 52	(Posto Auto Scoperto)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 54	(Posto Auto Scoperto)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 55	(Posto Auto Scoperto)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 56	(Posto Auto Scoperto)
Fg.48	P.IIa 125	Sub. 57	(Posto Auto Scoperto)

oltre i proporzionali Diritti su Utilità Comuni (Beni Comuni non Censibili), rappresentate al Catasto Fabbricati nel Foglio 48 dalla P.IIa 125 Subalterni 28,29,30,32 e 58.

CATASTO TERRENI

Fg.48	P.IIa 124	Bosco Alto	Cl. U	Ha 00.07.50
Fg.48	P.IIa 150	Pascolo	Cl. 1	Ha 00.09.70
Fg.48	P.IIa 151	Pascolo	Cl. 1	Ha 00.19.80
Fg.48	P.IIa 173	Bosco Alto	Cl. U	Ha 00.11.40
Fg.48	P.IIa 827	Seminativo	Cl. 2	Ha 00.07.25
Fg.48	P.IIa 849	Seminativo	Cl. 2	Ha 03.21.35
Fg.48	P.IIa 850	Seminativo	Cl. 2	<u>Ha 00.01.85</u>
		Tot.		Ha 03.78.85

Per opportuna completezza il sottoscritto precisa:

- Che il terreno descritto nel Foglio 48 dalla P.IIa 849 (Ex P.IIa 826) è gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio, su striscia della lunghezza di circa Mt.72 e larghezza circa Mt.6 a favore dei Beni Immobili di altre Proprietà (facenti parte del complesso edilizio "██████████"), costituita con Atto Pubblico Rep.4.355 in data 13.09.2013 – Trascrizione R.P. 2.429 del



18.09.2013, Atto Pubblico Rep.93.507 in data 02.07.2015 – Trascrizione R.P. 1.665 in data 08.07.2015, Atto Pubblico Rep.96.245 in data 23.02.2016 – Trascrizione R.P. 858 del 24.03.2016;

- Che il terreno descritto nel Foglio 48 dalla P.Ila 850 è gravato da servitù di passaggio pedonale, su striscia in prolungamento del Vialetto Condominiale (C.F. Bene Comune non Censibile Sub.29 della P.Ila 125) a favore di Terreno adiacente (altra Proprietà), costituita con Atto Pubblico Rep.96.245 in data 23.02.2016 – Trascrizione R.P. 859 del 24.03.2016;

- Che in relazione a parte dei Terreni Pignorati (P.Ile 849-850 – Ex P.Ila 826) si rende necessario fornire un quadro esatto della situazione in merito alle “servitù di passaggio”, poiché, alla luce degli Atti Pubblici intercorsi, delle formali Note di Trascrizione rinvenute e delle conseguenti verifiche catastali incrociate, pare che i diritti siano stati costituiti solo a favore di alcune delle Unità Immobiliari facenti parte del complesso edilizio e nel frattempo alienate, pertanto:

Atto di Compravendita Rep.4.355 del 13.09.2013: si rileva formale Costituzione di Servitù di Passaggio R.P. 2.429 in data 18.09.2013 a favore dei beni alienati e contro la originaria P.Ila 826 (oggi P.Ila 849);

Atto di Compravendita Rep.93.507 del 02.07.2015: si rileva formale Costituzione di Servitù di Passaggio R.P. 1.665 in data 08.07.2015 a favore dei beni alienati e contro la originaria P.Ila 826 (oggi P.Ila 849);

Atto di Compravendita Rep.96.245 del 23.02.2016: si rileva formale Costituzione di Servitù di Passaggio R.P. 858 e 859 in data 24.03.2016 a favore dei beni alienati e contro le Particelle 849-850;

Atto di Compravendita Rep.3.010 del 27.12.2019: non si rileva formale Costituzione di Servitù a favore dei beni alienati;

Atto di Compravendita Rep.18.401 del 30.12.2019: non si rileva formale Costituzione di Servitù a favore dei beni alienati;

Atto di Compravendita Rep.31.589 del 22.10.2024: non si rileva formale Costituzione di Servitù a favore dei beni alienati;

Atto di Compravendita Rep.31.591 del 22.10.2024: non si rileva formale Costituzione di Servitù a favore dei beni alienati;

Atto di Compravendita Rep.31.590 del 22.10.2024: non si rileva formale Costituzione di Servitù a favore dei beni alienati;

- Che il terreno citato nell'Atto di Provenienza (Compravendita Rep.85.910-2006), contraddistinto dalla P.Ila 123 nel Foglio 48 e interessato da esproprio per pubblica utilità su superficie di circa Mq.600 (Rif. Nota Prot.1018 in data 21.03.2005 [REDACTED])



– Provvedimento n.685 del 21.03.2005), è stato successivamente oggetto delle seguenti Variazioni Catastali:

Frazionamento con Tipo Mappale Prot.SI0037743 in data 23.04.2010

Soppressione P.Ila 123 e Costituzione nuove P.Ile 795 – 796

contestualmente la P.Ila 796 è stata unita con P.Ila 691 nella P.Ila 125

Frazionamento P.Ila 795 T.F. Prot.SI0001662 in data 11.01.2011

Soppressione P.Ila 795 e Costituzione nuove P.Ile 826 – 827

Frazionamento P.Ila 826 T.F. Prot.SI0067708 in data 30.11.2015

Soppressione P.Ila 826 e Costituzione nuove P.Ile 849-850-851

effettuate le dovute verifiche con l'Ente, emerge che il terreno soggetto a "esproprio per pubblica utilità" corrisponde oggi alla Particella 827 nel Foglio 48, per l'intera superficie complessiva finale di Mq.725, su cui il Debitore Esecutato ha già formalmente sottoscritto verbale di "cessione volontaria e liquidazione delle relative indennità" (per l'importo di Euro 987,96), che saranno corrisposte in sede di perfezionamento dell'Atto Pubblico Notarile di Cessione (non ancora sottoscritto per assenza della garanzia di libertà da vincoli pregiudizievoli);

Il sottoscritto attesta la completezza della documentazione, così come la rispondenza dei dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento (Trascrizione R.P. 148-2023 e Annotazione per Restrizione Beni R.P. 509-2024).

2) Documentazione Integrativa

Così come disposto, in allegato alla presente sono depositati:

- Copia delle Planimetrie Catastali in Atti;
- Copia delle Planimetrie allegate all'ultimo Progetto depositato e/o approvato agli Atti Comunali (Attestazione di Conformità in Sanatoria 15.01.2013 – Pratica N.40-2012 e D.I.A. Edilizia Prot.14178-2009 – Pratica N.186-2009);
- Copia Integrale Atto di Provenienza – Compravendita ai rogiti del [REDACTED] [REDACTED] – Repertorio 85.910 del 27.04.2006;

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

Con riferimento alla data di Trascrizione del Pignoramento, tenuto conto di quanto già indicato nella Relazione Notarile agli Atti e delle necessarie successive verifiche (in ultimo le recenti Ispezioni Ipotecarie del 21.11.2024), 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



██████████ – C.F. ██████████ e successiva Annotazione per Restrizione Beni R.P. 509 del 21.10.2024 (limitatamente alle U.I.U. rappresentate dai Subalterni 15-33 graffati – 20 – 25 – 27 della P.IIa 125 nel Foglio 48), dalle quali si evince che allo stato odierno il Pignoramento Immobiliare grava sulla Piena Proprietà delle Unità Catastali C.F. Sub. 21 – 22 – 23 – 24 – 42 – 43 – 46 – 48 – 49 – 50 – 52 – 54 – 55 – 56 – 57 della P.IIa 125 nel Fg.48, oltre Diritti sugli Enti Comuni (Subalterni 28-29-30-32-58 della medesima P.IIa) e delle Particelle C.T. **124-150-151-173-827-849-850 nel medesimo Foglio 48**, contro il Debitore Esecutato ██████████ ██████████ - C.F. ██████████;

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;

In merito alla specifica natura di parte dei Beni (Terreni Agricoli) e all'applicabilità del Diritto di Prelazione da parte dei soggetti confinanti, il sottoscritto C.T.U. non rileva alcuna ordinaria prescrizione impositiva.

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 ██████████; In merito alle Proprietà Individuali 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 le singole Proprietà Individuali interessate non hanno ancora deciso e deliberato.

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 avrebbe 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 alle Abitazioni oggetto di Procedura Esecutiva risultano attribuiti i seguenti numeri:

Abitazione Sub.21 Unità N. 8
Abitazione Sub.22 Unità N. 9
Abitazione Sub.23 Unità N.10
Abitazione Sub.24 Unità N.11

dall'esame delle Tabelle Millesimali, allegate al Regolamento di Condominio vigente, non è possibile risalire alla metodologia e quindi alla eventuale verifica di attribuzione dei Millesimi; Si precisa che la ripartizione delle spese condominiali (Tabelle) è stata prevista senza tener conto delle Unità Immobiliari scoperte (Posti Auto / Aree Esterne di natura Pertinenziale).

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

Non sono rilevati formali elementi in merito; il sottoscritto ribadisce tuttavia (condizione necessariamente da inserire sull'Avviso di Vendita) che il terreno contraddistinto dalla Particella 827 nel Foglio 48, per una superficie complessiva di Mq.725, è gravato da procedura di "esproprio per pubblica utilità" a favore dell'Ente [REDACTED].

6) Ulteriori Formalità, Vincoli e Oneri non opponibili

Non sono rilevati formali elementi in merito.

7) Descrizione dell'Immobile Pignorato

Compendio costituito da quattro abitazioni, nove posti auto scoperti e due aree urbane (da ritenersi pertinenziali), facenti parte di ampio complesso immobiliare, costituito da un totale di N.14 Unità Abitative, N.14 Posti Auto Scoperti e N.4 Aree Urbane, oltre utilità comuni, posto nel Comune di Sarteano (SI) in Viale Amiata n.48 (Strada Provinciale N.478), nonché appezzamenti di terreno agricolo nelle immediate vicinanze del complesso e del centro abitato:

ABITAZIONI

C.F. Foglio 48 P.IIa 125 Subalterno 21

Unità Residenziale situata al piano primo e contraddistinta dal numero interno 8, attualmente composta da un ampio locale Cucina-Soggiorno, un Disimpegno, una Camera e un Servizio Igienico, posta sul lato Ovest del Complesso Immobiliare, con ingresso dal corridoio comune (su cui insiste vano scala e impianto ascensore):



caratterizzata da buon livello di finitura interna (ambienti intonacati e tinteggiati al civile, pavimenti in cotto, infissi in legno, impianti sotto-traccia) e stato di conservazione "normale"; sulla medesima unità, derivante da intervento di recupero edilizio piuttosto recente, si rileva quanto segue: gli impianti non risultano completati (installazione della Caldaia e dei Radiatori), il servizio igienico dovrà essere completato con posa dei Pezzi Sanitari (presente il solo piatto doccia), sull'attuale locale Cucina-Soggiorno dovranno essere realizzati i due accessori non rilevati (Dispensa-Lavanderia), anche al fine di ripristinare il rapporto di illuminazione-aerazione dell'ambiente entro i limiti di Legge (con i conseguenti adeguamenti impiantistici); rilevata inoltre la necessità di rappresentare progettualmente il caminetto in muratura presente all'interno del Locale, oltre all'esatta collocazione della parete divisoria rispetto alla Camera; Superficie Utile Complessiva circa Mq.46,50 – Superficie Catastale Mq.62 circa; si veda anche quanto più dettagliatamente riportato in risposta ai quesiti 9 e 11.

C.F. Foglio 48 P.III 125 Subalterno 22

Unità Residenziale situata al piano primo e contraddistinta dal numero interno 9, parzialmente soppalcata (catastalmente piano secondo), attualmente composta da un ampio locale Soggiorno-Pranzo con Angolo Cottura, un Disimpegno, due Camere e un Servizio Igienico; su una delle Camere è collocata la scala interna di collegamento al livello soppalcato in acciaio e legno "a vista" (indicazione progettuale della scala sul locale Soggiorno), quest'ultimo composto da ambienti comunicanti con ballatoio sui locali sottostanti (indicazione progettuale a "soffitta") e ulteriore piccolo W.C.; l'Unità Immobiliare è posta sul lato Sud-Ovest del Complesso Immobiliare, con ingresso dal corridoio comune (su cui insiste vano scala e impianto ascensore): caratterizzata da buon livello di finitura interna (ambienti intonacati e tinteggiati al civile, solai superiori in legno e mezzane di cotto "a vista", pavimenti in cotto, infissi in legno, impianti sotto-traccia) e stato di conservazione "normale"; sulla medesima unità, derivante da intervento di recupero edilizio piuttosto recente, si rileva quanto segue: gli impianti non risultano completati (installazione della Caldaia e dei Radiatori), il servizio igienico al livello di ingresso dovrà essere completato con posa dei Pezzi Sanitari (presente il solo piatto doccia), sull'attuale locale Pranzo-Soggiorno con Angolo Cottura dovrà essere ripristinata la soluzione progettuale legittimata (realizzazione Dispensa e Lucernario), anche al fine di ristabilire il rapporto di illuminazione-aerazione dell'ambiente entro i limiti di Legge (con i conseguenti adeguamenti impiantistici); rilevata inoltre la necessità di rappresentare progettualmente il caminetto in muratura presente all'interno del Locale, oltre all'esatta collocazione della scala interna e il ripristino del servizio igienico al piano soppalco rispetto allo stato autorizzato di "soffitta" (carenza di requisiti igienico-sanitari, in particolare l'altezza interna); Superficie Utile Complessiva



circa Mq.55,50 oltre soppalco circa Mq. 16,50 – Superficie Catastale Mq.103 circa; si veda anche quanto più dettagliatamente riportato in risposta ai quesiti 9 e 11.

C.F. Foglio 48 P.IIa 125 Subalterno 23

Unità Residenziale situata al piano primo e contraddistinta dal numero interno 10, parzialmente soppalcata (catastalmente piano secondo), attualmente composta da locale Soggiorno, Cucina, un Disimpegno, una Camera e un Servizio Igienico; sulla Cucina è collocata la scala interna di collegamento al livello soppalcato in acciaio e legno "a vista", quest'ultimo composto da ambienti comunicanti con ballatoio sui locali sottostanti (indicazione progettuale a "soffitta") e ulteriore piccolo W.C.; l'Unità Immobiliare è posta sul lato Sud-Est del Complesso Immobiliare, con ingresso dal corridoio comune (su cui insiste vano scala e impianto ascensore): caratterizzata da buon livello di finitura interna (ambienti intonacati e tinteggiati al civile, solai superiori in legno e mezzane di cotto "a vista", pavimenti in cotto, infissi in legno, impianti sotto-traccia) e stato di conservazione "normale"; sulla medesima unità, derivante da intervento di recupero edilizio piuttosto recente, si rileva quanto segue: gli impianti non risultano completati (installazione della Caldaia e dei Radiatori), il servizio igienico al livello di ingresso dovrà essere completato con posa dei Pezzi Sanitari (presente il solo piatto doccia); rilevata inoltre la necessità di rappresentare su progetto il caminetto in muratura presente all'interno della Cucina e la riapertura di una finestra sulla soffitta, oltre all'esatta consistenza del sovrastante soppalco (con verifiche dei requisiti igienico-sanitari sui locali sottostanti), ripristino del servizio igienico al medesimo piano soppalco rispetto allo stato autorizzato di "soffitta" (carenza di requisiti igienico-sanitari, in particolare l'altezza interna); Superficie Utile Complessiva circa Mq.52,00 oltre soppalco circa Mq. 30,00 – Superficie Catastale Mq.117 circa; si veda anche quanto più dettagliatamente riportato in risposta ai quesiti 9 e 11.

C.F. Foglio 48 P.IIa 125 Subalterno 24

Unità Residenziale situata al piano primo e contraddistinta dal numero interno 11, attualmente composta da un ampio locale Cucina-Soggiorno, un Disimpegno, una Camera e un Servizio Igienico, posta sul lato Est del Complesso Immobiliare, con ingresso dal corridoio comune (su cui insiste vano scala e impianto ascensore): caratterizzata da buon livello di finitura interna (ambienti intonacati e tinteggiati al civile, pavimenti in cotto, infissi in legno, impianti sotto-traccia) e stato di conservazione "normale"; sulla medesima unità, derivante da intervento di recupero edilizio piuttosto recente, si rileva quanto segue: gli impianti non risultano completati (installazione della Caldaia e dei Radiatori), il servizio igienico dovrà essere completato con posa dei Pezzi Sanitari (presente il solo piatto doccia), sull'attuale locale Cucina-Soggiorno dovranno essere realizzati i due accessori non rilevati (Dispensa-Lavanderia), anche al



fine di ripristinare il rapporto di illuminazione-aerazione dell'ambiente entro i limiti di Legge (con i conseguenti adeguamenti impiantistici); rilevata inoltre la necessità di rappresentare progettualmente il caminetto in muratura presente all'interno del Locale; Superficie Utile Complessiva circa Mq.52,50 – Superficie Catastale Mq.70 circa; si veda anche quanto più dettagliatamente riportato in risposta ai quesiti 9 e 11.

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Trattasi di antico caseggiato, risalente a remota epoca costruttiva (certamente ante '67), rimaneggiato nel corso degli anni e in ultimo sottoposto a intervento di recupero edilizio con integrale trasformazione e cambio di destinazione d'uso in Categoria Residenziale; l'edificio gode di un pregevole aspetto estetico e caratteristiche costruttive tipiche degli antichi agglomerati rurali toscani: muraure portanti in pietra e mattoni (gran parte a faccia vista e/o intonaco tingeggiato limitatamente ad alcune porzioni di facciata), solai tradizionali piani (legno e mezzane di laterizio) o a volticine (profili in acciaio e mattoni), copertura a più falde con manto in tegole e coppi di recupero; rilevata la presenza di antichi "tiranti in acciaio", dislocali sulle varie strutture murarie perimetrali e interne; buono lo stato di conservazione rilevato visivamente, anche in virtù del recente recupero edilizio, ancorché non possa ritenersi del tutto completato.

POSTI AUTO SCOPERTI

(C.F. Foglio 48 P.IIa 125 Subalterni 46-48-49-50-52-54-55-56-57)

Trattasi di N.9 Posti Auto Scoperti non identificati sul posto, ma facilmente individuabili, inseriti all'interno di un piazzale nelle immediate vicinanze del Caseggiato, sistemato con finitura a breccia e verde; Tutti i Posti Auto risultano caratterizzati da stesse caratteristiche dimensionali pari a Mt.2,50 x 5,00 circa con superficie / consistenza catastale pari a Mq.13 Cad. – null'altro da aggiungere.

AREE URBANE A CARATTERE PERTINENZIALE

(C.F. Foglio 48 P.IIa 125 Subalterni 42 e 43)

Trattasi di due piccole Aree Esterne, definite progettualmente "Orti", di forma allungata e confini non materializzati, adiacenti le Utilità Scoperte di uso comune e abbinabili come pertinenze alle Abitazioni; sostanzialmente prive di sistemazioni (verde naturale), di natura inedificabile e con Superficie Catastale complessiva pari a Mq.320, di cui Mq.141 per il Sub.42 e Mq. 179 per il Sub.43.

UTILITA' COMUNI

(C.F. Foglio 48 P.IIa 125 Subalterni 28-29-30-32-58)

Nel precisare che il Caseggiato risulta accessibile con ingresso pedonale e carrabile su Via Amiata (strada sterrata insistente su P.IIa 849 formalmente gravata da alcune



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, le consistenze immobiliari oggetto di Pignoramento godono, ciascuna per i propri proporzionali diritti di comproprietà o uso, delle seguenti Utilità Collettive:

Sub.28 (Vano Scala su cui si rileva anche un Impianto Ascensore e Armadio Contatori Energia Elettrica – B.C.N.C. alle Nove Abitazioni Sub.18-20-21-22-23-24-25-26-27): Trattasi in sostanza di collegamenti verticali interni per il raggiungimento delle Unità Immobiliari, costituiti da scale, corridoi, disimpegni e Impianto Ascensore, dislocati dal Piano Terra al Piano Terzo;

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 sole Abitazioni con ingressi autonomi – escluse dalla presente).

TERRENI AGRICOLI

Trattasi di due distinti agglomerati, costituiti da più particelle di terreno, dei quali il primo (con estensione più ampia) collocato in adiacenza al Complesso Edilizio "Casale Oriato", facilmente raggiungibile e ben individuabile, il secondo (estensione piuttosto esigua) posto a circa 400 Mt. in linea d'aria dal medesimo Complesso Edilizio, allo stato raggiungibile solo tramite una lunga e impervia viabilità (in pratica un sentiero pedonale molto tortuoso) con innesto dalla Strada Provinciale N.478, ma non identificabile a causa della fitta vegetazione che rende l'area impenetrabile;

1° Appezzamento

(C.T. Foglio 48 P.IIe 124-173-827-849-850)

Sostanzialmente composto da un vasto campo agricolo pianeggiante di forma irregolare e alcune strisce di terreno ai margini del c.d. "Torrente Oriato", il tutto allo stato libero e non coltivato, per una superficie catastale complessiva di Ha 03.49.35;



rispetto a tale estensione si precisa che la P.IIa 849 (quella su cui sono rilevate alcune Servitù di Passo) rappresenta maggior superficie (Ha 03.21.35);

2° Appezzamento

(C.T. Foglio 48 P.IIe 150-151)

Campo di forma irregolare e presumibilmente pianeggiante, incolto e invaso da fitta vegetazione spontanea, il tutto allo stato libero e non coltivato, per una superficie catastale complessiva di Ha 00.29.50;

Ai fini di una migliore illustrazione di tutto quanto fin qui descritto in risposta al presente quesito, si rimanda anche 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 (R.P. 148 del 16.01.2023 con recente formale Annotazione per Restrizione R.P. 509 del 21.10.2024):

C.F. Comune di Sarteano (SI)	Fg.48 P.IIa 125	Sub. 21		
	Cat. A/2 Cl.3	Cons. 3,5 Vani	Rendita €	370,56
C.F. Comune di Sarteano (SI)	Fg.48 P.IIa 125	Sub. 22		
	Cat. A/2 Cl.2	Cons. 5,5 Vani	Rendita €	497,09
C.F. Comune di Sarteano (SI)	Fg.48 P.IIa 125	Sub. 23		
	Cat. A/2 Cl.1	Cons. 6,0 Vani	Rendita €	464,81
C.F. Comune di Sarteano (SI)	Fg.48 P.IIa 125	Sub. 24		
	Cat. A/2 Cl.3	Cons. 3,5 Vani	Rendita €	370,56
C.F. Comune di Sarteano (SI)	Fg.48 P.IIa 125	Sub. 42		
	Cat. F/1 Area Urbana	Mq.141	Rendita €	0,00
C.F. Comune di Sarteano (SI)	Fg.48 P.IIa 125	Sub. 43		
	Cat. F/1 Area Urbana	Mq.179	Rendita €	0,00
C.F. Comune di Sarteano (SI)	Fg.48 P.IIa 125	Sub. 46		
	Cat. C/6 Cl.1	Cons. Mq.13	Rendita €	35,58
C.F. Comune di Sarteano (SI)	Fg.48 P.IIa 125	Sub. 48		
	Cat. C/6 Cl.1	Cons. Mq.13	Rendita €	35,58
C.F. Comune di Sarteano (SI)	Fg.48 P.IIa 125	Sub. 49		
	Cat. C/6 Cl.1	Cons. Mq.13	Rendita €	35,58
C.F. Comune di Sarteano (SI)	Fg.48 P.IIa 125	Sub. 50		
	Cat. C/6 Cl.1	Cons. Mq.13	Rendita €	35,58
C.F. Comune di Sarteano (SI)	Fg.48 P.IIa 125	Sub. 52		
	Cat. C/6 Cl.1	Cons. Mq.13	Rendita €	35,58



C.F. Comune di Sarteano (SI)	Fg.48 P.IIa 125	Sub. 54		
	Cat. C/6 Cl.1	Cons. Mq.13	Rendita €	35,58
C.F. Comune di Sarteano (SI)	Fg.48 P.IIa 125	Sub. 55		
	Cat. C/6 Cl.1	Cons. Mq.13	Rendita €	35,58
C.F. Comune di Sarteano (SI)	Fg.48 P.IIa 125	Sub. 56		
	Cat. C/6 Cl.1	Cons. Mq.13	Rendita €	35,58
C.F. Comune di Sarteano (SI)	Fg.48 P.IIa 125	Sub. 57		
	Cat. C/6 Cl.1	Cons. Mq.13	Rendita €	35,58

con i proporzionali Diritti su Enti Comuni (Beni Comuni non Censibili), rappresentati al Catasto Fabbricati nel Foglio 48 dalla P.IIa 125 Subalterni 28,29,30,32 e 58.

C.T. Comune di Sarteano (SI)	Fg.48 P.IIa 124	Bosco Alto	Cl. U	
	Ha 00.07.50	R.D. €	0,97	
C.T. Comune di Sarteano (SI)	Fg.48 P.IIa 150	Pascolo	Cl. 1	
	Ha 00.09.70	R.D. €	0,50	
C.T. Comune di Sarteano (SI)	Fg.48 P.IIa 151	Pascolo	Cl. 1	
	Ha 00.19.80	R.D. €	1,02	
C.T. Comune di Sarteano (SI)	Fg.48 P.IIa 173	Bosco Alto	Cl. U	
	Ha 00.11.40	R.D. €	1,47	
C.T. Comune di Sarteano (SI)	Fg.48 P.IIa 827	Seminativo	Cl. 2	
	Ha 00.07.25	R.D. €	3,37	
C.T. Comune di Sarteano (SI)	Fg.48 P.IIa 849	Seminativo	Cl. 2	
	Ha 03.21.35	R.D. €	149,37	
C.T. Comune di Sarteano (SI)	Fg.48 P.IIa 850	Seminativo	Cl. 2	
	Ha 00.01.85	R.D. €	0,86	

9) Eventuali necessarie Variazioni Catastali

Per quanto già anticipato in risposta al precedente Quesito 7) e in relazione a quanto sarà più dettagliatamente relazionato in risposta al successivo Quesito 11), le Planimetrie depositate agli Atti Catastali devono ritenersi corrispondenti alla reale consistenza dei beni; in merito alle accertate incongruenze interne delle varie Unità Abitative, tenuto anche conto che di fatto i lavori previsti dall'ultima Abilitazione Edilizia non risultano ultimati, effettuate le dovute analisi e considerazioni in merito, si procederà con la quantificazioni e/o decurtazioni sul valore, necessarie al completamento e/o ripristino dello Stato Legittimato (corrispondente alle Planimetrie Catastali); ciò premesso, per l'intera Consistenza Immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva (in particolare le Unità Abitative) non si rileva la necessità di procedere con formali Variazioni Catastali e pertanto la descrizione dei beni (ai fini della messa in



vendita) seguirà esattamente la rappresentazione planimetrica agli Atti, con indicazione dei lavori necessari per ultimare l'intervento, da intendersi a carico dell'Aggiudicatario.

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;

Per quanto riguarda il Terreni Agricoli viene allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Sarteano (SI) in data 27 Settembre 2024, dal quale si evince la sostanziale inedificabilità per l'intera estensione.

11) Conformità Urbanistica-Edilizia

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di edificio storico, realizzato in data remota e certamente antecedente il 1° settembre 1967, all'interno di Area oggi in tutto o in parte da ritenersi sostanzialmente 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 (indicate N.14 Unità Immobiliari Post Intervento, ma evidentemente riferita a due specifici Subalterni – Sub. 17 e 18 – non oggetto di Procedura Esecutiva);
- Attestazione di Agibilità / Abitabilità Prot.13321 in data 24.11.2014 (indicate N.15 Unità Immobiliari Post Intervento – comprese le quattro Unità Abitative oggetto di Esecuzione Immobiliare);

Analizzata la documentazione di cui sopra e tenuto conto di quanto già relazionato anche in risposta ai precedenti quesiti 7) e 9), il sottoscritto espone quanto segue:

- **ABITAZIONI Sub.21-22-23-24** – rispetto al Progetto allegato all'ultimo Titolo di Legittimazione Edilizia (Attestazione di Conformità in Sanatoria 12.01.2013), comprendente anche le Unità Abitative oggetto di Pignoramento, sono rilevate le seguenti incongruenze (si rimanda anche alla visione dell'Allegato 13): **SUB.21** (Definita anche Unità / Interno N.8) – gli impianti non risultano completati (installazione della Caldaia e dei Radiatori), il servizio igienico dovrà essere completato con posa dei Pezzi Sanitari (presente il solo piatto doccia), sull'attuale locale Cucina-Soggiorno dovranno essere realizzati i due accessori non rilevati (Dispensa-Lavanderia), anche al fine di ripristinare il rapporto di illuminazione-aerazione dell'ambiente entro i limiti di Legge (con i conseguenti adeguamenti impiantistici); rilevata inoltre la necessità di rappresentare progettualmente il caminetto in muratura presente all'interno del Locale, oltre all'esatta collocazione della parete divisoria rispetto alla Camera (dettagli sostanzialmente ininfluenti dal punto di vista catastale), Dichiarazione di Conformità Impianto Elettrico rilevata, Dichiarazioni di Conformità Linea GAS e Impianto Idro-Termo Sanitario non rilevate – **SUB.22** (definita anche Unità / Interno N.9) – gli impianti non risultano completati (installazione della Caldaia e dei Radiatori), il servizio igienico al livello di ingresso dovrà essere completato con posa dei Pezzi Sanitari (presente il solo piatto doccia), sull'attuale locale Pranzo-Soggiorno con Angolo Cottura dovrà essere ripristinata la soluzione



progettuale legittimata (realizzazione Dispensa e Lucernario), anche al fine di ripristinare il rapporto di illuminazione-aerazione dell'ambiente entro i limiti di Legge (con i conseguenti adeguamenti impiantistici); rilevata inoltre la necessità di rappresentare progettualmente il caminetto in muratura presente all'interno del Locale, oltre all'esatta collocazione della scala interna (dettagli sostanzialmente ininfluenti dal punto di vista catastale) e il ripristino del servizio igienico al piano soppalco rispetto allo stato autorizzato di "soffitta" (carezza di requisiti igienico-sanitari, in particolare l'altezza interna), Dichiarazione di Conformità Impianto Elettrico rilevata, Dichiarazioni di Conformità Linea GAS e Impianto Idro-Termo Sanitario non rilevate – **SUB.23** (definita anche Unità / Interno N.10) – gli impianti non risultano completati (installazione della Caldaia e dei Radiatori), il servizio igienico al livello di ingresso dovrà essere completato con posa dei Pezzi Sanitari (presente il solo piatto doccia); rilevata inoltre la necessità di rappresentare su progetto il caminetto in muratura presente all'interno della Cucina e la riapertura di una finestra sulla soffitta (dettagli sostanzialmente ininfluenti dal punto di vista catastale), oltre all'esatta consistenza del sovrastante soppalco (con verifiche dei requisiti igienico-sanitari sui locali sottostanti), ripristino del servizio igienico al medesimo piano soppalco rispetto allo stato autorizzato di "soffitta" (carezza di requisiti igienico-sanitari, in particolare l'altezza interna), Dichiarazione di Conformità Impianto Elettrico rilevata, Dichiarazioni di Conformità Linea GAS e Impianto Idro-Termo Sanitario non rilevate – **SUB.24** (definita anche Unità / Interno N.11) – gli impianti non risultano completati (installazione della Caldaia e dei Radiatori), il servizio igienico dovrà essere completato con posa dei Pezzi Sanitari (presente il solo piatto doccia), sull'attuale locale Cucina-Soggiorno dovranno essere realizzati i due accessori non rilevati (Dispensa-Lavanderia), anche al fine di ripristinare il rapporto di illuminazione-aerazione dell'ambiente entro i limiti di Legge (con i conseguenti adeguamenti impiantistici); rilevata inoltre la necessità di rappresentare progettualmente il caminetto in muratura presente all'interno del Locale (dettaglio sostanzialmente ininfluenza dal punto di vista catastale), Dichiarazione di Conformità Impianto Elettrico rilevata, Dichiarazioni di Conformità Linea GAS e Impianto Idro-Termo Sanitario non rilevate;

- **POSTI AUTO Sub.46-48-49-50-52-54-55-56-57** – 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 alle consistenze in oggetto) – si rimanda comunque alla visione dell'Allegato 13 per tutti gli ulteriori aspetti di carattere "Condominiale", poiché



nella Comunicazione di Fine Lavori (non rinvenuta) e conseguente Certificazione di Conformità dell'Intervento dovranno essere indicati anche tutti i Posti Auto, così come effettivamente realizzati;

- **NOTA PER LE UTILITA' COMUNI (Sub.28 e Copertura dell'Edificio)** – esaminata la documentazione agli Atti Comunali non sarebbe rilevata la seguente Documentazione:

Certificazione di Conformità dell'Impianto Elettrico sugli ambienti Condominiali (Ingresso su cui insiste l'Armadio Contatori – Vano Scala – Corridoi e Disimpegni);

Certificazione di Regolare Installazione e Collaudo Impianto Ascensore (peraltro attualmente rilevato fuori uso a causa di una presunta "scarica atmosferica");

Dichiarazione di Installazione e conseguente Certificazione di Regolare Esecuzione delle c.d. "Linee Vita" – Ex Art. 82 Comma 14 L.R.T. 1-2005 (oggi Art.141 Comma 13 L.R.T. 65-2014 e D.P.G.R. 75R-2013) – necessaria in conseguenza delle modifiche apportate con D.I.A.E. e successivamente oggetto di Attestazione di Conformità in Sanatoria del 12.01.2013;

- **ATTESTAZIONI DI ABITABILITA'** – In relazione a quanto precedentemente relazionato, tutte le Unità Immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare devono ritenersi non ancora agibili e/o abitabili:

Sub. 21-22-23-24 Certificazione Abitabilità prodotta, ma allo stato non efficace;

Sub. 46-48-49-50-52-54-55-56-57 Fine Lavori e Certificazioni non prodotte;

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

- **ABITAZIONI Sub.21-22-23-24** – in fase valutativa si dovrà tener conto dell'incidenza di spesa necessaria per il completamento dei lavori con ripristino dello stato legittimato e conseguente documentazione per rendere le Unità Immobiliari utilizzabili;
- **POSTI AUTO Sub.46-48-49-50-52-54-55-56-57** – in fase valutativa si dovrà tener conto dell'incidenza di spesa necessaria per giungere alla formale chiusura complessiva dell'intervento (Rif. D.I.A.E. N.186-2009);
- **UTILITA' COMUNI** – in fase valutativa si dovrà tener conto dell'incidenza di spese pro-quota accertate e necessarie, ma rientranti nella sfera di competenza



Condominiale, ancorché il Complesso si trovi attualmente con un Amministratore Uscente e nuovo Amministratore non ancora nominato;

Verificata in generale l'entità delle spese necessarie (Interventi – Procedimenti e Adempimenti – Oneri Professionali ecc.), tenuto anche conto che parte dei lavori dovranno essere conseguiti in concomitanza a quanto risulterà deliberato dal Condominio, il sottoscritto procederà con la stima sommaria e decurtazione dei lavori privati necessari sulle singole Unità Immobiliari (Abitazioni), oltre all'applicazione sull'intera consistenza della c.d. "riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi" (quest'ultima quantificata da prassi al 15%); con ulteriore precisazione che le recenti novità introdotte con D.L. 69-2024 (c.d. Decreto Salva Casa), convertito con modifiche nella Legge 105-2024 e recepito dal D.P.R. 380-2001, parrebbero sostanzialmente inapplicabili alla fattispecie in esame;

in relazione al quesito posto, verificati anche i contenuti citato vigente D.P.R. 380-2001, le incongruità rilevate sul Bene Pignorato (limitatamente allo stato dei luoghi e dei lavori rispetto ai progetti approvati) non possono allo stato considerarsi illecito penale.

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 risultano liberi da persone e/o cose; Si allega inoltre formale riscontro fornito dall'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di eventuali "Contratti di Godimento Attivi" (Esito Negativo); tutte le Unità Immobiliari saranno quindi da intendersi trasferite libere.

13) Certificazioni Anagrafiche

Trattandosi di Compendio Immobiliare in capo a Società a Responsabilità Limitata, non si sono resi necessari approfondimenti in merito.

14) Accertamento Occupazione Ex Coniuge o Coniuge Separato

Non sono rilevati formali elementi in merito.

15) Precisazioni Impiantistiche / A.P.E.

Pur ritenendo l'intervento edilizio non ancora concluso, è stata riscontrata l'esigenza normativa di dotare le quattro abitazioni (già Accatstate) di formali Certificazioni A.P.E., redatte in base alle caratteristiche energetiche rilevate durante gli Accessi (si veda anche a quanto relazionato dal CTU, in ultimo Nota 30.11.2024) e pertanto, 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 di tali Certificazioni alla data di sopralluogo, si è proceduto all'espletamento degli Adempimenti, con i seguenti risultati:



Abitazione SUB.21

Attestato di Prestazione Energetica – Codice Id 0000823687, a firma di Professionista Specializzato e formalmente depositato al SIERT in data 21.11.2024, dal quale emerge che all'Unità Abitativa, descritta Catasto Fabbricati del Comune di Sarteano (SI) nel Foglio 48 dalla P.IIa 125 Sub.21 è stata attribuita Classe Energetica "F" – con precisazione che per effetto di Impianto Termico non ultimato (Caldaia GPL) i calcoli sono stati redatti riferendo i consumi a fonti energetiche alternative (Elettricità);

Abitazione SUB.22

Attestato di Prestazione Energetica – Codice Id 0000823960, a firma di Professionista Specializzato e formalmente depositato al SIERT in data 21.11.2024, dal quale emerge che all'Unità Abitativa, descritta Catasto Fabbricati del Comune di Sarteano (SI) nel Foglio 48 dalla P.IIa 125 Sub.22 è stata attribuita Classe Energetica "F" – con precisazione che per effetto di Impianto Termico non ultimato (Caldaia GPL) i calcoli sono stati redatti riferendo i consumi a fonti energetiche alternative (Elettricità);

Abitazione SUB.23

Attestato di Prestazione Energetica – Codice Id 0000823977, a firma di Professionista Specializzato e formalmente depositato al SIERT in data 21.11.2024, dal quale emerge che all'Unità Abitativa, descritta Catasto Fabbricati del Comune di Sarteano (SI) nel Foglio 48 dalla P.IIa 125 Sub.23 è stata attribuita Classe Energetica "G" – con precisazione che per effetto di Impianto Termico non ultimato (Caldaia GPL) i calcoli sono stati redatti riferendo i consumi a fonti energetiche alternative (Elettricità);

Abitazione SUB.24

Attestato di Prestazione Energetica – Codice Id 0000823711, a firma di Professionista Specializzato e formalmente depositato al SIERT in data 21.11.2024, dal quale emerge che all'Unità Abitativa, descritta Catasto Fabbricati del Comune di Sarteano (SI) nel Foglio 48 dalla P.IIa 125 Sub.24 è stata attribuita Classe Energetica "F" – con precisazione che per effetto di Impianto Termico non ultimato (Caldaia GPL) i calcoli sono stati redatti riferendo i consumi a fonti energetiche alternative (Elettricità);

16) Eventuale formazione di più Lotti

La risposta al presente quesito rappresenta per il sottoscritto C.T.U. uno degli aspetti più rilevanti e meritevoli di approfondite considerazioni; la consistenza generale dell'intero "compendio pignorato", costituita da alcune Unità Abitative, molteplici Consistenze Accessorie e Terreni Agricoli, potrebbe indurre alla formazione di più Lotti; tale scelta non appare tuttavia percorribile per i seguenti motivi:

UNITA' ABITATIVE – Lo stato dei luoghi e le incongruità rilevate (tutte sostanzialmente analoghe) rispetto all'ultima legittimazione edilizia, dovranno necessariamente essere trattate anche in relazione alle scelte che il Condominio riterrà idonee per le Utilità



Comuni (problematica ascensore, aspetti di tipo impiantistico, linee vita sulla copertura condominiale, salvo s.a.), poiché riconducibili complessivamente allo stesso intervento di recupero edilizio e ai conseguenti relativi adempimenti (Agibilità – Abitabilità); le quattro abitazioni costituiscono complessivamente un “peso millesimale” piuttosto rilevante anche ai fini di delibera sulle eventuali (a parere del sottoscritto indispensabili) scelte per modifiche e/o integrazioni al Regolamento / Tabelle (ad esempio l'attribuzione di Millesimi per le pertinenze scoperte) – si veda inoltre quanto indicato di seguito per i Terreni Agricoli;

POSTI AUTO SCOPERTI E AREE URBANE – Tutte le consistenze oggetto di Esecuzione Immobiliare dovranno necessariamente partecipare al completamento dei lavori e conseguenti adempimenti, rispetto all'unica e unitaria Abilitazione Edilizia riscontrata (D.I.A.E. N.186-2009 – priva di Fine Lavori); i nove Posti Auto, unitamente alle due Aree Urbane costituiscono complessivamente la maggioranza delle Unità Immobiliari rispetto al citato intervento edilizio, anche ai fini di eventuali e indispensabili delibere collettive in merito; si veda inoltre quanto indicato di seguito per i Terreni Agricoli;

TERRENI AGRICOLI – L'unico terreno che per caratteristiche ed estensione potrebbe indurre alla formazione di uno specifico Lotto (unitamente agli altri appezzamenti del tutto marginali) è sostanzialmente rappresentato dalla Particella 849 nel Foglio 48 (superficie Ha 03.21.35 rispetto ai complessivi Ha 03.49.35 oggetto di Esecuzione Immobiliare), cioè quella su cui sono rilevate le servitù di passo formalmente rinvenute solo a favore di alcune Unità Immobiliari costituenti il Complesso Edilizio (si veda anche risposta al precedente quesito 1); sulla medesima Particella sarà pertanto indispensabile procedere con l'istituzione di formali servitù di passaggio anche a favore delle Unità Immobiliari oggetto di Procedura (intese a carico dell'aggiudicatario) e per tale motivo la medesima Particella non può attualmente costituire un Lotto separato;

Per i motivi sopra esposti il sottoscritto C.T.U. procederà alla formazione di un unico ampio Lotto, costituito da tutti i Beni Immobiliari oggetto di Pignoramento, restando in capo all'aggiudicatario la definizione di tutti gli adempimenti, lavori e quanto altro relazionato, applicando opportune decurtazioni rispetto al valore di stima iniziale e appropriate riduzioni in merito alla c.d. “assenza di garanzia da vizi” non prevedibili e/o eventualmente sconosciuti o non contemplati.

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 rispetto alle superfici commerciali, in coerenza alle normali logiche di mercato per compravendite 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 Agenzia delle Entrate (Tabelle O.M.I. / Banca Dati 1° Semestre 2024 e Tabelle Valori Agricoli Medi per la Provincia di Siena / Banca Dati 2021 ultima annualità), oltre a succinta verifica di compravendite avvenute recentemente per immobili simili, nonché i parametri unitari ricavabili dalla già citata procedura di "esproprio per pubblica utilità", il sottoscritto ha confrontato i risultati ottenuti con quelli determinati in via discrezionale, ritenendo congrua l'applicazione dei seguenti valori unitari:

- Funzione Abitativa € 1.300,00 x Mq. di Sup. Lorda Commerciale confermando il valore aggiornato OMI massimo riscontrato per le Civili Abitazioni (congruo per ubicazione, livello di finitura e grado di vetustà) in funzione dell'inserimento all'interno di un contesto piuttosto pregevole;
- Posti Auto Scoperti € 7.500,00 Cad. Valore stabilito "a corpo" i valori unitari OMI riscontrati dall'Agenzia appaiono oggettivamente non applicabili alla fattispecie – non rilevati ulteriori parametri;
- Aree Urbane Pertinenziali € 8,00 x Mq. Confermato sostanzialmente il parametro unitario riscontrato in Tabella Valori Agricoli Medi per la Provincia di Siena – Resedi e Similari;
- Terreno Agricolo P.IIa 849 € 15.000,00 x Ettaro Applicato il parametro unitario riscontrato in Tabella Valori Agricoli Medi per la Provincia di Siena – qualità Seminativo – sostanzialmente aumentato del 100% in funzione delle caratteristiche morfologiche (terreno totalmente pianeggiante) e dell'ubicazione molto favorevole in vicinanza al Centro Abitato;
- Terreno Agricolo P.IIa 827 € 987,96 A corpo Confermata l'Indennità di Esproprio proposta dall'Ente e accettata;
- Altri Terreni Marginali € 0,50 x Mq. Importo determinato discrezionalmente dal C.T.U. secondo propria esclusiva esperienza Professionale;



STIMA INIZIALE DEL VALORE DI MERCATO

Calcolo delle c.d. Superfici Raggiugliate – Funzione Abitativa

Abitazione Sub.21	Piano 1°	S.L.C. Mq. 63,50 circa
Abitazione Sub.22	Piano 1°	S.L.C. Mq. 79,50 circa
(Soppalco-Soffitte)	Piano 2° Mq.33 x 50% =	S.L.C. Mq. 16,50 circa
Abitazione Sub.23	Piano 1°	S.L.C. Mq. 71,50 circa
(Soppalco-Soffitte)	Piano 2° Mq.39 x 50% =	S.L.C. Mq. 19,50 circa
Abitazione Sub.24	Piano 1°	S.L.C. <u>Mq. 69,00 circa</u>
Totale S.L.C.		Mq. 319,50 circa

Riepilogo Parametri Unitari

S.L.C. Funzione Abitativa	Mq. 319,50 circa
Posti Auto Scoperti	N.9
Aree Urbane Pertinenziali	Mq. 320,00 circa
Terreno Agricolo P.IIa 849	Ha 03.21.35
Terreno Agricolo P.IIa 827	Ha 00.07.25
Altri Terreni Agricoli Marginali	Mq. 5.025

CALCOLI

Funzione Abitativa	Mq. 319,50 x Euro 1.300 =	Euro 415.350,00
Posti Auto Scoperti	N.9 x Euro 7.500 =	Euro 67.500,00
Aree Urbane Pertinenziali	Mq. 320,00 x Euro 8,00 =	Euro 2.560,00
Terreno Agricolo P.IIa 849	Ha 03.21.35 x Euro 15.000 =	Euro 48.202,50
Terreno Agricolo P.IIa 827	Ha 00.07.25 (a corpo) =	Euro 987,96
Altri Terreni Agricoli	Mq. 5.025 x Euro 0,50 =	<u>Euro 2.512,50</u>
Tot.		Euro 537.112,96

Stima Lavori e Adempimenti necessari sulle Abitazioni

SUB.21	Completamento Impianti (Caldaia e Radiatori)	Euro 3.000,00
	Completamento Servizio Igienico	Euro 1.000,00
	Pareti Interne (Accessori) x circa Mq.20	Euro 1.600,00
	Adeguamenti Impiantistici	Euro 900,00
	Adempimenti Tecnici:	
	Pratica Edilizia per Completamento Lavori	Euro 2.500,00
	Adempimenti fino alla definitiva Abitabilità	Euro 1.500,00
SUB.22	Completamento Impianti (Caldaia e Radiatori)	Euro 3.000,00



	Completamento Servizio Igienico	Euro	1.000,00
	Pareti Interne (Dispensa) x circa Mq.7,5	Euro	600,00
	Lucernario	Euro	1.500,00
	Adeguamenti Impiantistici	Euro	900,00
	Ripristino a Soffitta W.C. Soppalco	Euro	1.000,00
	Adempimenti Tecnici:		
	Pratica Edilizia per Completamento Lavori	Euro	2.500,00
	Adempimenti fino alla definitiva Abitabilità	Euro	1.500,00
SUB.23	Completamento Impianti (Caldaia e Radiatori)	Euro	3.000,00
	Completamento Servizio Igienico	Euro	1.000,00
	Riapertura Finestra (P. Soppalco)	Euro	2.500,00
	Ripristino a Soffitta W.C. Soppalco	Euro	1.000,00
	Adempimenti Tecnici:		
	Pratica Edilizia per Completamento Lavori	Euro	2.500,00
	Adempimenti fino alla definitiva Abitabilità	Euro	1.500,00
SUB.24	Completamento Impianti (Caldaia e Radiatori)	Euro	3.000,00
	Completamento Servizio Igienico	Euro	1.000,00
	Pareti Interne (Accessori) x circa Mq.20	Euro	1.600,00
	Adeguamenti Impiantistici	Euro	900,00
	Adempimenti Tecnici:		
	Pratica Edilizia per Completamento Lavori	Euro	2.500,00
	Adempimenti fino alla definitiva Abitabilità	Euro	1.500,00
	=====		
	Totale	Euro	44.500,00
	15% Esenzione Garanzia da Vizi (su Stima Iniziale)	<u>Euro</u>	<u>80.566,94</u>
	Restano	Euro	412.046,02
	Valore Complessivo Arrotondato	Euro	410.000,00

La percentuale di riduzione per l'assenza di garanzia da vizi (confermata nella misura del 15%) deve ritenersi omnicomprensiva, sia rispetto alle spese pro-quota su quanto verrà deliberato dal Condominio, sia per ogni e qualsiasi ulteriore necessità, adempimenti, lavori e spese (private / collettive) non quantificabili separatamente e/o in ogni caso non quantificate.

Il valore complessivo dei beni oggetto di pignoramento, nel preciso stato in cui essi attualmente si trovano, viene quindi determinato in € 410.000,00 (dicansi Euro quattrocentodiecimila//00), precisando che detto valore è finale, indipendentemente da eventuali oscillazioni, arrotondamenti di consistenza e/o qualsiasi ulteriore elemento.



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 molteplici consistenze immobiliari, poste nel Comune di Sarteano (SI) in Viale Amiata n.48 (Strada Provinciale N.478) – Loc. "Casale Oriato", composte da N.4 Abitazioni, N.9 posti Auto Scoperti, N.2 Aree Urbane, con i proporzionali Diritti alle Utilità Comuni, il tutto facente parte di ben più ampio Complesso Edilizio oggetto di recente recupero, nonché N.2 distinti Appezzamenti di Terreno Agricolo nelle immediate vicinanze, più precisamente: **Abitazione** al Piano Primo, con necessità di completamento dei lavori, parziale ripristino rispetto al Progetto Approvato e conseguenti Adempimenti, descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Sarteano (SI) nel Foglio 48 dalla P.IIa 125 Sub.21 – Cat.A/2 di Classe 3°, Consistenza 3,5 Vani e Rendita Catastale Euro 370,56 – composta da Locale Cucina-Soggiorno, una Camera da Letto, un Servizio Igienico, un Disimpegno e due ulteriori Locali Accessori (Dispensa e Lavanderia) non ancora realizzati, il tutto per una superficie lorda di circa Mq.63,50 e superficie utile circa Mq.46,50; **Abitazione** al Piano Primo e Secondo, con necessità di completamento dei lavori, parziale ripristino rispetto al Progetto Approvato e conseguenti Adempimenti, descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Sarteano (SI) nel Foglio 48 dalla P.IIa 125 Sub.22 – Cat.A/2 di Classe 2°, Consistenza 5,5 Vani e Rendita Catastale Euro 497,09 – composta da Locale Cucina-Soggiorno, due Camere da Letto, un Servizio Igienico, un Disimpegno e ulteriore Locale Accessorio (Dispensa) non ancora realizzato, oltre sovrastante soppalco autorizzato a Soffitta e composto da tre ambienti comunicanti, il tutto per una superficie lorda di circa Mq.112,50 e superficie utile circa Mq.72,00; **Abitazione** al Piano Primo e Secondo, con necessità di completamento dei lavori, parziale ripristino rispetto al Progetto Approvato e conseguenti Adempimenti, descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Sarteano (SI) nel Foglio 48 dalla P.IIa 125 Sub.23 – Cat.A/2 di Classe 1°, Consistenza 6 Vani e Rendita Catastale Euro 464,81 – composta da un Locale Soggiorno, una Cucina, una Camera da Letto, un Servizio Igienico e un Disimpegno, oltre sovrastante soppalco autorizzato a Soffitta e composto da tre ambienti comunicanti, il tutto per una superficie lorda di circa Mq.110,50 e superficie utile circa Mq.82,00; **Abitazione** al Piano Primo, con necessità di completamento dei lavori,



parziale ripristino rispetto al Progetto Approvato e conseguenti Adempimenti, descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Sarteano (SI) nel Foglio 48 dalla P.IIa 125 Sub.24 – Cat.A/2 di Classe 3°, Consistenza 3,5 Vani e Rendita Catastale Euro 370,56 – composta da Locale Cucina-Soggiorno, una Camera da Letto, un Servizio Igienico, un Disimpegno e due ulteriori Locali Accessori (Dispensa e Lavanderia) non ancora realizzati, il tutto per una superficie lorda di circa Mq.69,00 e superficie utile circa Mq.52,50; Complessivamente le quattro Abitazioni, contraddistinte da numeri di interno 8-9-10-11, confinano con spazi comuni su più lati, Proprietà [REDACTED], Proprietà [REDACTED] salvo s.a. – Con importo complessivo dei lavori di completamento, ripristini e adempimenti, Stimato in circa Euro 44.500,00 e già detratto dal Prezzo di Vendita; **Posto Auto Scoperto** al Piano Terra, descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Sarteano (SI) nel Foglio 48 dalla P.IIa 125 Sub.46 – Cat.C/6 di Classe 1°, Consistenza / Superficie Catastale Mq.13 e Rendita Catastale Euro 35,58; **Posto Auto Scoperto** al Piano Terra, descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Sarteano (SI) nel Foglio 48 dalla P.IIa 125 Sub.48 – Cat.C/6 di Classe 1°, Consistenza / Superficie Catastale Mq.13 e Rendita Catastale Euro 35,58; **Posto Auto Scoperto** al Piano Terra, descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Sarteano (SI) nel Foglio 48 dalla P.IIa 125 Sub.49 – Cat.C/6 di Classe 1°, Consistenza / Superficie Catastale Mq.13 e Rendita Catastale Euro 35,58; **Posto Auto Scoperto** al Piano Terra, descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Sarteano (SI) nel Foglio 48 dalla P.IIa 125 Sub.50 – Cat.C/6 di Classe 1°, Consistenza / Superficie Catastale Mq.13 e Rendita Catastale Euro 35,58; **Posto Auto Scoperto** al Piano Terra, descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Sarteano (SI) nel Foglio 48 dalla P.IIa 125 Sub.52 – Cat.C/6 di Classe 1°, Consistenza / Superficie Catastale Mq.13 e Rendita Catastale Euro 35,58; **Posto Auto Scoperto** al Piano Terra, descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Sarteano (SI) nel Foglio 48 dalla P.IIa 125 Sub.54 – Cat.C/6 di Classe 1°, Consistenza / Superficie Catastale Mq.13 e Rendita Catastale Euro 35,58; **Posto Auto Scoperto** al Piano Terra, descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Sarteano (SI) nel Foglio 48 dalla P.IIa 125 Sub.55 – Cat.C/6 di Classe 1°, Consistenza / Superficie Catastale Mq.13 e Rendita Catastale Euro 35,58; **Posto Auto Scoperto** al Piano Terra, descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Sarteano (SI) nel Foglio 48 dalla P.IIa 125 Sub.56 – Cat.C/6 di Classe 1°, Consistenza / Superficie Catastale Mq.13 e Rendita Catastale Euro 35,58; **Posto Auto Scoperto** al Piano Terra, descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Sarteano (SI) nel Foglio 48 dalla P.IIa 125 Sub.57 – Cat.C/6 di Classe 1°, Consistenza / Superficie Catastale Mq.13 e Rendita Catastale Euro 35,58; Complessivamente i nove Posti Auto Scoperti confinano con spazi comuni su più lati, Proprietà [REDACTED], Proprietà [REDACTED],



Proprietà [REDACTED], Proprietà [REDACTED], salvo s.a.; **Area Urbana** al Piano Terra, descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Sarteano (SI) nel Foglio 48 dalla P.IIa 125 Sub.42 – Cat.F/1 Consistenza Mq.141; **Area Urbana** al Piano Terra, descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Sarteano (SI) nel Foglio 48 dalla P.IIa 125 Sub.43 – Cat.F/1 Consistenza Mq.179; Complessivamente le due Aree Urbane confinano con spazi comuni su più lati, Proprietà [REDACTED], salvo s.a.; Compresi nella Vendita i proporzionali Diritti, spettanti a tutte le Unità Immobiliari censite al Catasto Fabbricati, sulle Utilità Comuni coperte e scoperte del Complesso, contraddistinte dai Subalterni 28-29-30-32-58 della Particella 125 nel Foglio 48, in qualità di Beni Comuni non Censibili; **Appezamento di Terreno Agricolo**, composto da più Particelle al Catasto Terreni del Comune di Sarteano, precisamente al Foglio 48: Particella 124 Qualità Bosco Alto di Classe U – Superficie Ha 00.07.50 e Reddito Dominicale Euro 0,97 – Particella 173 Qualità Bosco Alto di Classe U – Superficie Ha 00.11.40 e Reddito Dominicale Euro 1,47 – Particella 827 Qualità Seminativo di Classe 2 – Superficie Ha 00.07.25 e Reddito Dominicale Euro 3,37 interamente gravata da procedura di “esproprio per pubblica utilità” a favore [REDACTED] – Particella 849 Qualità Seminativo di Classe 2 – Superficie Ha 03.21.35 e Reddito Dominicale Euro 149,37 sulla quale gravano servitù di passo a favore di terzi, su striscia di circa Mt.72 e larghezza Mt.6; Particella 850 Qualità Seminativo di Classe 2 – Superficie Ha 00.01.85 e Reddito Dominicale Euro 0,86 – sulla quale grava servitù di passo a favore di terzi su striscia di terreno in prolungamento al “Violetto Condominiale” Sub.29 della P.IIa 125 evidentemente al C.F. nel Foglio 48; Complessivamente l’Appezamento di Terreno (Particelle 124-173-827-849-850) confina con Complesso Immobiliare “[REDACTED]” su un lato, Torrente Oriato su un lato, Viale Amiata su un lato, Proprietà [REDACTED] su più lati, Proprietà [REDACTED], salvo s.a.; **Appezamento di Terreno Agricolo**, composto da due Particelle al Catasto Terreni del Comune di Sarteano, precisamente al Foglio 48: Particella 150 Qualità Pascolo di Classe 1 – Superficie Ha 00.09.70 e Reddito Dominicale Euro 0,50 – Particella 151 Qualità Pascolo Classe di Classe 1 – Superficie Ha 00.19.80 e Reddito Dominicale Euro 1,02; Complessivamente l’Appezamento di Terreno (Particelle 150-151) confina con Viabilità Vicinale non meglio precisata su un lato, Proprietà [REDACTED] su più lati, salvo s.a.; Entrambi gli Appezamenti di Terreno Agricolo risultano inedificabili, così come meglio indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica 27.09.2024.

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 26.02.2025

C.T.U.

Geometra Andrea Cappelli

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

Allegati:

- 01) Originaria Trascrizione Pignoramento R.P. 148 del 16.01.2023;
- 02) Comunicazione C.T.U. 30.11.2024 / Annotazione R.P. 509 del 21.10.2024 e aggiornamenti Ispezioni Nominative 21.11.2024;
- 03) Trascrizioni Servitù di Passo, costituite su P.Ile 849-850 (Ex P.Ila 826);
- 04) Corrispondenza intercorsa con il [REDACTED];
- 05) Copia Planimetrie Catastali in Atti per tutte le Unità Immobiliari censite al Catasto Fabbricati;
- 06) Visura Catastale Nominativa (Terreni e Fabbricati);
- 07) Visura Catastale Storica C.T. Ex P.Ila 826;
- 08) Elaborato Planimetrico in Atti al Catasto Fabbricati (P.Ila 125);
- 09) Atto di Provenienza (Compravendita Rep.85.910 del 27.04.2006);
- 10) Elaborati Planimetrici Storici (2013-2015-2016) C.F. P.Ila 125;
- 11) Elaborato Planimetrico in Atti C.F. (P.Ila 125) con indicazioni cromatiche;
- 12) Estratti di Mappa Catasto Terreni;
- 13) Estratti di Mappa Catasto Terreni con indicazioni cromatiche;
- 14) Visure Catastali Storiche C.T. Ex P.Ile 123 – 795 – 796;
- 15) Planimetrie allegate all'ultimo Progetto depositato e/o approvato (Fabbricato);
- 16) Planimetrie allegate all'ultimo Progetto depositato e/o approvato (Sistemazioni Esterne);
- 17) Attestazioni di Agibilità;
- 18) Planimetrie allegate agli ultimi Progetti con indicazioni incongruenze rilevate;
- 19) Ipoteca Originaria R.P. 542-2006 e N.5 successive Annotazioni;
- 20) Riscontro AdE su eventuali Locazioni in essere (Esito Negativo);
- 21) Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali;
- 22) Documentazione Fotografica Terreni Agricoli;



- 23) Documentazione Fotografica Porzioni Immobiliari C.F. (escluse Unità Sub. 15-33 graffati – 20 – 25 – 27 oggetto di Annotazione al Pignoramento per Restrizione Beni R.P. 509-2024);
- 24) Attestato di Prestazione Energetica (Abitazione P.IIa 125 Sub.21);
- 25) Attestato di Prestazione Energetica (Abitazione P.IIa 125 Sub.22);
- 26) Attestato di Prestazione Energetica (Abitazione P.IIa 125 Sub.23);
- 27) Attestato di Prestazione Energetica (Abitazione P.IIa 125 Sub.24);
- 28) Certificato di Destinazione Urbanistica dei Terreni Agricoli;

Altri Allegati:

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

