

TRIBUNALE DI SIENA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESEC.IMM. R.G.E. N° 181/2017

Promossa da

Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a

Contro

Immobili posti nel Comune di Siena, Strada Statale 223 Gossetana n. 113 in località Villa
Loccaia

Consulenza del CTU: Arch. Massimo CASINI

RELAZIONE PERITALE

Stima beni immobili

Il sottoscritto Arch. Massimo Casini, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 832 con studio in Montisi, via Umberto I, 183/B, nominato Consulente Tecnico nella causa in epigrafe nell'udienza del 16.09/2022, accettava l'incarico affidatogli dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella, depositando tramite Portale della Cancelleria Telematica del Tribunale di Siena il giuramento di rito il giorno 19.09/2022 con l'impegno a redigere la perizia di stima per il compendio pignorato.

Il primo accesso si è tenuto il giorno 27.04/2023 alla presenza del dott. Gianni Giannelli dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Siena nominato dal Tribunale di Siena custode giudiziario, dando così inizio alle operazioni peritali.

In adempimento all'incarico conferito, il C.T.U. espone e risponde in ordine ai quesiti posti:



1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore precedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore precedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;

4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



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

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

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

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene; se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o



redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi ;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati ;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed alleggi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà



informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti



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

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente; se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione. L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC. Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile. Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto: estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili; ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile. L'esperto, inoltre:

- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;
- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti;
- che almeno sette giorni prima dell'udienza, esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;



- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita;
- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;
- gli allegati tecnici alla relazione di stima così come gli stessi sono stati acquisiti dai competenti uffici, ovvero senza dover espungere nessuna parte degli stessi;
- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

Il sottoscritto ha verificato, prima di ogni attività, la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 del co.2 c.p.c., mediante l'esame del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Non si ravvisano carenze nella documentazione presentata e i dati indicati nel pignoramento consentano un'identificazione univoca degli immobili in oggetto.

Lo scrivente eseguito il primo accesso al compendio e svolto i dovuti accertamenti presso i pubblici Uffici per i documenti necessari all'espletamento del proprio incarico in merito ai quesiti posti dal Giudice, espone quanto di seguito riportato:

IMMOBILI oggetto del PIGNORAMENTO

Esecuzione forzata per espropriazione il diritto di piena proprietà di n. 2 appartamenti per civile abitazione ai piani primo e secondo con annessi due posti auto nel Comune di Siena, Strada Statale 223 Grossetana n. 113 all'interno del fabbricato denominato Villa Loccaia, intestate a:

-
 , proprietà per 1/1.



STATO di OCCUPAZIONE

Gli immobili sottoposti ad esecuzione sono occupati dalla debitrice a titolo di abitazione principale.

Dall'interrogazione all'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siena, trasmessa all'Ufficio Territoriale di Siena il 02/05/2023 alla data del 04/05/2023 non risultano a sistema titoli di godimento a carico dell'esecutato.

DESCRIZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente relazione sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Siena, con identificativo:

- Foglio **119**, particella **264** sub. **54 (appartamento)** categoria A/2, classe 3, vani catastali 11,5 rendita catastale euro 1.573,90 , superficie totale 233 mq, superficie totale escluse aree scoperte 231 mq;
- Foglio **119**, particella **264** sub. **55 (appartamento)** categoria A/2, classe 3, vani catastali 3,5 rendita catastale euro 479,01 , superficie totale 76 mq, superficie totale escluse aree scoperte 74 mq;
- Foglio **119**, particella **264** sub. **29 (posto auto)** categoria C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie totale mq 13;
- Foglio **119**, particella **264** sub. **40 (posto auto)** categoria C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie totale mq 13;

PARTI COMUNI

Sono presenti BCNC (beni comuni non censibili):

- Sub. 2: B.C.N.C a tutti i subalterni (accesso-parcheggio);
- Sub. 3: B.C.N.C. a tutti i subalterni (parco-campo da tennis);
- Sub. 4: B.C.N.C. a tutti i subalterni (porticato-pozzo);
- Sub. 5: B.C.N.C. ai subb. 14,15,16,18,19,20,41,42,44,54,55 (corte interna);
- Sub. 7: B.C.N.C. ai subb. 18,19,20,54,55 (scala ballatoio);
- Sub. 9: B.C.N.C. ai subb. 20,54,55 (ingresso);
- Sub. 45: B.C.N.C. a tutti i subalterni (locale autoclave).



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

Procedura esecutiva promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, codice fiscale, partita Iva e numero iscrizione del Registro delle Imprese di Siena: 00884060526, nei confronti di

in virtù del pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Siena – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 23 agosto 2017 ai n.ri 7772/5209.

I beni oggetto dell'esecuzione "porzioni di fabbricato denominato Villa Loccaia, recentemente ristrutturato e precisamente due appartamenti per civile abitazione ai piani primo e secondo con annessi due posti auto, il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Siena, foglio 119 particella 264, sub. 54 (appartamento) strada Grossetana n. 113 cat. A/2 classe 3, vani catastali 11,5 rendita catastale euro 1.573,90; particella 264 sub. 55 (appartamento) strada Grossetana n. 113 cat. A/2 classe 3, vani catastali 3,5 rendita catastale euro 479,01; particella 264 sub. 29, strada Grossetana n. 113 cat. C/6 classe 1, mq 13 rendita euro 30,21; particella 264 sub. 40, strada Grossetana n. 113 cat. C/6 classe 1 mq 13 rendita euro 30,21.

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 23 Agosto 2017, data di trascrizione del pignoramento, la risultava proprietaria:

- della particella 264 sub. 40 in oggetto in forza di acquisto dalla società Giomarelli Anterivo srl con sede in Torrita di Siena, codice fiscale 00310510524, effettuato con atto in data 23 gennaio 1995 n. 10126 di repertorio dottor Alfredo Mandarini, notaio in San Gimignano, trascritto a Siena con nota in data 2 febbraio 1995 ai n.ri 924/647;
- della particella 264 sub. 29 e della particella 264 sub. 21 (dalla cui soppressione/variazione sono derivate, da ultimo, le particelle 264 subb. 54 e 55) in forza di acquisto dalla società Giomarelli Anterivo srl con sede in Torrita di Siena, codice fiscale 00310510524, effettuato con atto in data 10 novembre 1993 n. 8572 di repertorio dottor Alfredo Mandarini, notaio in San Gimignano, trascritto a Siena con nota in data 15 novembre 1993 ai n.ri 8131/4606.

Formalità Pregiudizievoli: Nel ventennio in esame i suddetti beni sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria nn. 11658/2949 in data 17 dicembre 1999 per lire 1.120.000.000 (unmiliardocentoventimilioni), derivante da cessione a garanzia di finanziamento per lire 560.000.000 (cinquecentosessantamilioni) a seguito di atto in



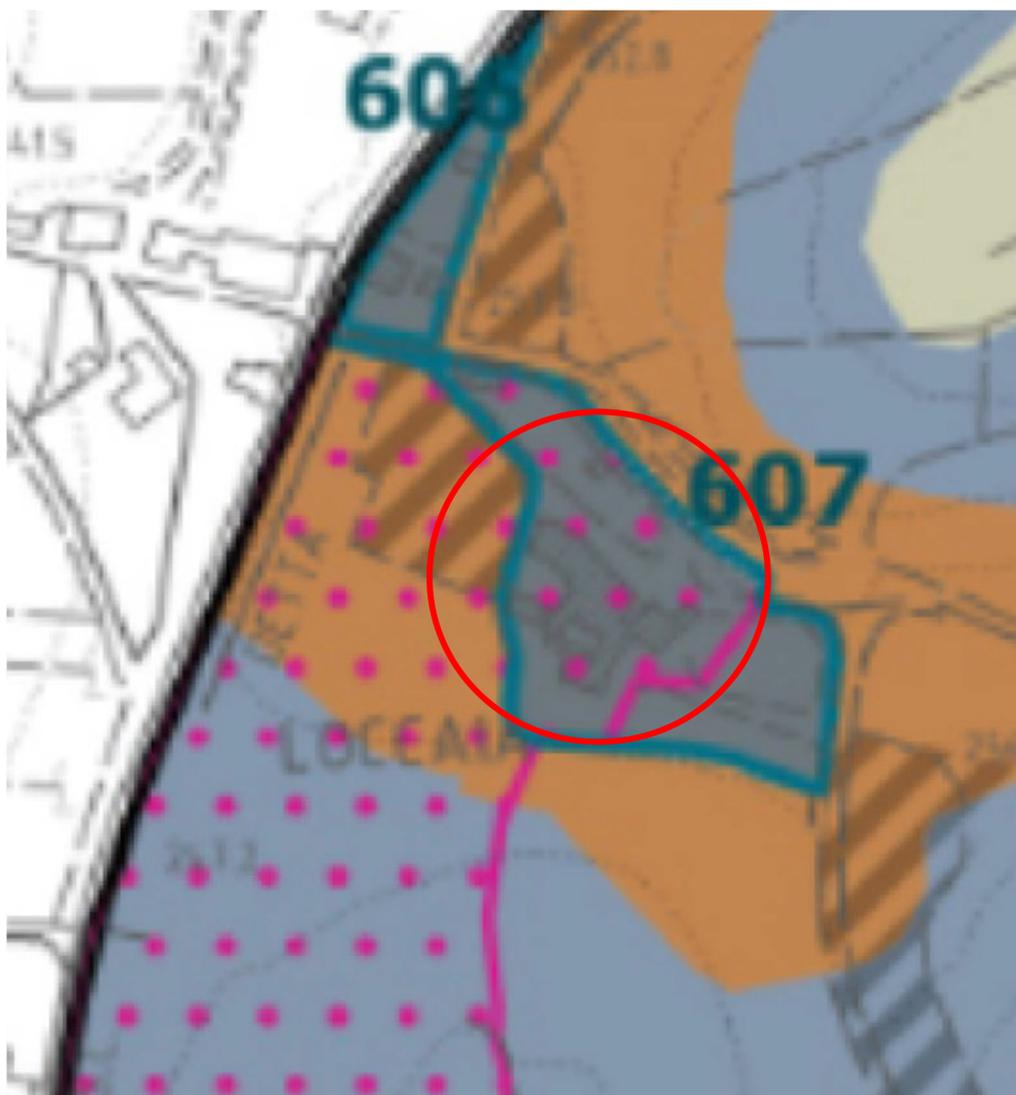
data 16 dicembre 1999 n. 29189/9399 di repertorio dottor Riccardo Coppini, notaio in Siena, a favore della Cassa di Risparmio di Volterra Spa, con sede in Volterra, codice fiscale 01225610508, domicilio ipotecario eletto a carico della

- iscrizione di ipoteca volontaria nn. 5261/1238 in data 14 maggio 2003 per euro 120.000,00 (centoventimilavirgolazero) derivante da concessione a garanzia di crediti per euro 110.854,59 (centodiecimilaottocentocinquantaquattrovirgolacinquantanove) a seguito di atto in data 7 maggio 2003 n. 37997 di repertorio dottor Riccardo Coppini, notaio in Siena a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto a carico della ;
- iscrizione ipotecaria volontaria nn. 5231/1239 in data 14 maggio 2003 per euro 190.000,00 (centonovantamilavirgolazero) derivante da concessione a garanzia di crediti per euro 180.010,03 (centoottantamiladiecivirgolazerotre) a seguito di atto in data 7 maggio 2003 n. 37997 di repertorio dottor Riccardo Coppini, notaio in Siena, a favore della Banca Toscana Spa, con sede in Firenze codice fiscale 00470800483, domicilio ipotecario eletto a carico della
- iscrizione di ipoteca volontaria nn. 11924/2703 in data 10 ottobre 2006 per euro 620.000,00 (seicentoventimilavirgolazero) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 310.000,00 (trecentodiecimilavirgiolazero) a seguito di atto in data 6 ottobre 2006 n. 45956 di repertorio dottor Riccardo Coppini, notaio in Siena, a favore di Banca Toscana Spa con sede in Firenze, codice fiscale 0047800483 domicilio ipotecario eletto a Siena, Piazza Tolomei n. 8 a carico della ;
- trascrizione nn. 7772/5209 in data 23 agosto 2017, portante verbale di pignoramento di immobili a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena, codice fiscale 00884060526 a carico della

VINCOLI

L'immobile che ospita le due unità abitative pignorate ricade all'interno delle Zone Territoriali Omogenee E, tra gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico assoggettati all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 aggiornato DCR 46/2019.





Estratto del Piano Operativo Comunale

Per questo fabbricato censito alla scheda n° 607 (la Loccaia) dei Beni Storici Architettonici il Piano Operativo Comunale di Siena, prevede la possibilità di intervento secondo quanto contenuto nell'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione e nello specifico:

Art. 29 Disciplina di intervento di tipo 2 (t2)

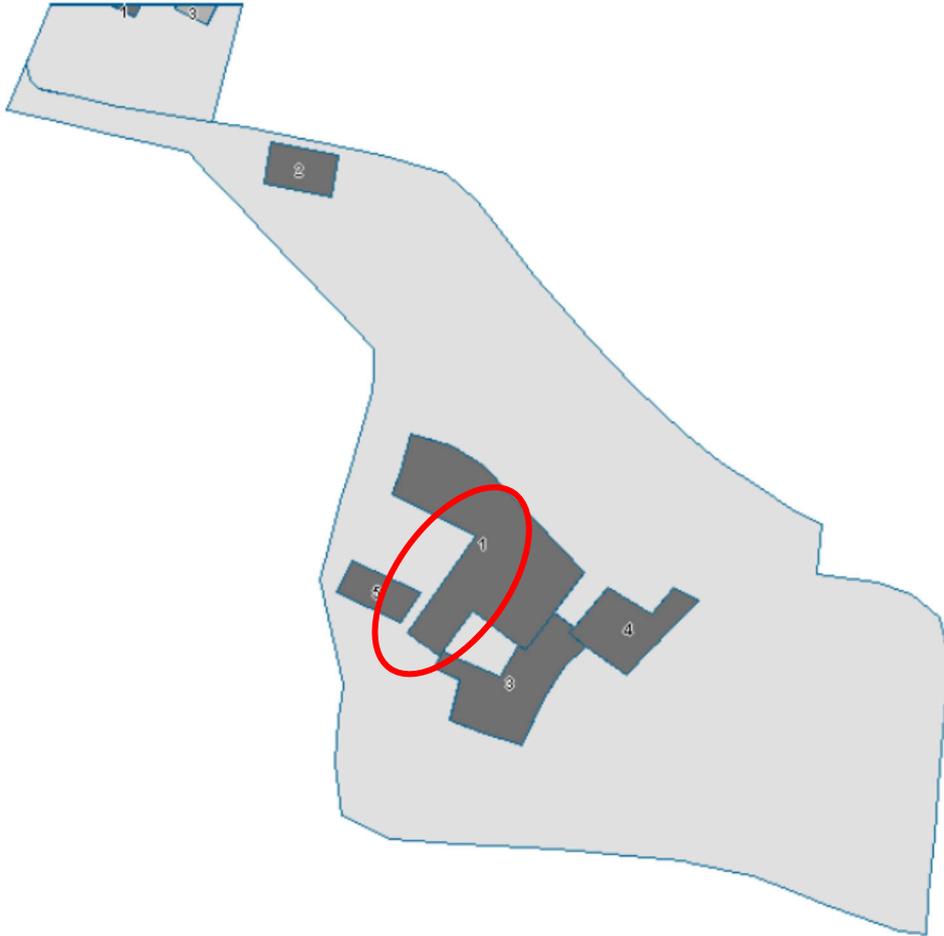
La disciplina di intervento di tipo 2 (t2) è finalizzata a garantire un adeguato livello di tutela a complessi edilizi di valore storico e interesse documentale e degli elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo. Gli interventi dovranno quindi privilegiare la conservazione delle qualità tecniche e materiche degli edifici e utilizzare materiali e tecnologie compatibili, documentando modo puntuale, in fase di progettazione, tali principi guida.

Sulle unità immobiliari per le quali è stata accertata l'assenza degli usi civici non risultano diritti demaniali di superficie o di servitù pubbliche.



Schede normative degli edifici censiti come beni storico architettonici

LA LOCCAIA- Scheda n° 607



Scheda n.607 - LA LOCCAIA

STRADA GROSSETANA, 111.

Valore del resede: eccezionale

Edificio: 1 disciplina di intervento di tipo 2 (t2)

Edificio: 2 disciplina di intervento di tipo 2 (t2)

Edificio: 3 disciplina di intervento di tipo 3 (t3)

Edificio: 4 disciplina di intervento di tipo 4 (t4)

Edificio: 5 disciplina di intervento di tipo 3 (t3)



CONFINI

- Confina con l'unità immobiliare di cui al SUB. 54:
 - al piano primo: Sub. 55 (di proprietà dell'esecutato)
Sub. 20.
 - al piano secondo: Sub. 55 (di proprietà dell'esecutato)
Sub. 19.
- Confina con l'unità immobiliare di cui al SUB. 54:
 - al piano primo: Sub. 55 (di proprietà dell'esecutato)
Sub. 20.
 - al piano secondo: Sub. 55 (di proprietà dell'esecutato)

DESCRIZIONE DEI BENI

La valutazione ha per oggetto un compendio immobiliare composto da due unità abitative facente parte di un più ampio e vetusto complesso immobiliare denominato Villa Loccaia posto all'ingresso dell'abitato di San Rocco a Pilli.

Entrambe le unità immobiliari hanno accesso da un corridoio interno comune ad altre proprietà raggiungibile tramite una scala esterna e ubicato al primo piano di un antico fabbricato ristrutturato nei primi anni novanta dello scorso secolo.

L'appartamento principale individuato al SUB. 54, si distribuisce in prevalenza al piano primo, benché risulti articolato su almeno altri due piani ammezzati al sottotetto. Il primo piano si compone di un ampio soggiorno, collegato ad un salone le cui tre pareti esterne sono internamente percorse da ampie finestre, ed un salotto/sala da pranzo. Il primo piano ammezzato ospita la cucina, una camera ed un bagno. Il piano secondo ammezzato/sottotetto si compone di cinque vani, ripostiglio e un bagno. Internamente sono presenti pavimenti in parquet su tutti i piani con rivestimenti di bagni in ceramica, infissi in legno con vetrocamera e oscuranti esterni in persiane in legno. Gli impianti sono del tipo sottotraccia con la parte elettrica dotata di interruttore magnetotermico sia per quello idro-termo-sanitario con caldaia murale posizionata nel vano cucina, con terminali radianti in alluminio e finiture di pregio.

La seconda unità, di cui al SUB. 55, con accesso al piano primo dove insiste il solo vano scale, si compone essenzialmente di un grande vano costituente la zona giorno, composto da angolo cottura e soggiorno, oltre a un bagno e una camera al piano secondo sottotetto.



Le finiture interne vedono pavimenti in gress porcellanato e ceramica nel bagno, infissi in legno dotati di vetrocamera e oscuranti esterni a persiana. L'illuminazione naturale interna è garantita dalla presenza di lucernari a tetto oltre a una portafinestra sul soggiorno in affaccio alla piccola terrazza a tasca e una finestra a parete nella camera.

Gli impianti sono sottotraccia e collegati all'altro appartamento.

Il progettista e direttore dei lavori di ristrutturazione svolti nel complesso immobiliare tra il 1990 e il 1993, presente al sopralluogo, riferisce che i due appartamenti se pur attualmente serviti da una unica utenza gas, luce e acqua, erano stati predisposti per essere indipendenti l'uno dall'altro.

A testimonianza di questo l'assenza della caldaia in quest'ultimo appartamento nel quale è visibile nell'angolo cottura la predisposizione dell'uscita fumi caldaia in copertura. Come nel primo appartamento anche questo presenta radiatori in alluminio e impianti sottotraccia per i quali sono state rilasciate le relative dichiarazioni di conformità allegare alle pratiche edilizie depositate in Comune.

Oggi i due appartamenti risultano di fatto uniti tramite una porta di collegamento posta sulla parete a comune di Nord-Ovest del secondo piano.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Le due unità immobiliari risultano occupate dalla debitrice a titolo di abitazione principale, come da certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Siena in data 24/05/2023, dal quale risulta la residenza nell'appartamento int. 5 afferente al Sub. 54 ma che di fatto lega a sé per subordinazione anche l'appartamento int. 4 Sub 55.

Inoltre dall'estratto di matrimonio relativo l'esecutata, rilasciato in data 11/05/2023, è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi con provvedimento del Tribunale di Siena del 02/08/1999.

Alla data del 04/05/2023 non risultano registrati contratti di locazione relativi i beni pignorati come da ispezioni del 03/05/2023 condotte presso l'Agenzia del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Siena.

ONERI CONDOMINIALI

I due appartamenti con i loro posti auto fanno parte di un condominio regolarmente costituito e denominato "Condominio Loccaia – c.fisc. 92013510521" amministrato dallo Studio Iannone con sede in Siena.



I millesimi di proprietà per i beni in oggetto risultano 167,118 / 1000 con un bilancio consuntivo negativo alla data del 31/12/2022 di euro 4.439,97 ai quali dovrà essere sommato la quota parte della spesa per il consumo acqua e quella del saldo del Geom. Tognetti per la redazione delle nuove tabelle millesimali. Spese al momento non quantificabili con precisione in quanto soggette a misurazione ma che ai fini della presente valutazione vengono calcolate proporzionalmente ai millesimi e valutate in euro 1.441,61. Tale circostanza determina un debito nei confronti del Condominio di euro 5.881,58. Si precisa che con verbale di condominio del 29/03/2023 l'attuale Amministratore Iannone Francesco risulta dimissionario sostituito da Studio Punto Casa. Si segnala che nel bilancio consuntivo 2022 sono in fase di definizione le nuove tabelle millesimali.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA:

L'intero complesso immobiliare edificato in epoca anteriore al 1967, ospitante i due appartamenti è stato oggetto di interventi edilizi a partire dal 1990 con Concessione edilizia n. 28835 rilasciata a nome di Giomarelli Anterivo srl e successive Varianti:

n. 5360 del 04/08/1993,

n. 5360bis del 29/10/1993,

n.7622 del 14/01/1994,

n. 9805 del 24/04/1994

a seguito delle quali il Comune di Siena il 27/02/1995 ha rilasciato il certificato di agibilità.

Infine nel 2007 è stata presentata la Dia Ambientale n. 47432 per ampliamento finestra all'appartamento Sub. 55 per la quale il Collegio della Commissione Paesaggista nella seduta del 13/12/2007 aveva espresso parere favorevole inviando alla Soprintendenza di Siena per esprimere parere di merito e chiedendo con nota del 31/03/2008 documentazione integrativa alla richiedente e annotando nella pratica l'esigenza di definire prima i condoni ancora pendenti. Condoni che furono presentati in ordine a:

In data 14/12/2004 con prot. 57748 (Pratica Edilizia 38404/C) è stata presentata domanda di Condonio edilizio ai sensi della L.R. 53 del 20/10/2004 per il cambio di destinazione d'uso dei locali adibiti a magazzino in civile abitazione e relativo all'immobile identificato al Sub. 22 (oggi Sub 55). La pratica è stata oggetto di preavviso di diniego, ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90, in quanto la stessa non è stata integrata, nonostante i ripetuti solleciti, con la documentazione minima per l'esaminabilità del condono stesso. Inoltre non è stato



effettuato il pagamento dell'oblazione nella modalità che prevedeva sia la L.R. 53/2004 che la L. 326/2003 e s.m.i..

Sempre In data 14/12/2004 con prot. 57750 (Pratica Edilizia 38406/C) è stata presentata domanda di Condo edilizio ai sensi della L.R. 53 del 20/10/2004 per il cambio di destinazione d'uso dei locali adibiti a soffitta in abitazione e relativo all'immobile identificato al Sub. 21 (oggi Sub 54). La pratica è stata oggetto di preavviso di diniego, ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90, in quanto la stessa non è stata integrata, nonostante i ripetuti solleciti, con la documentazione minima per l'esaminabilità del condono stesso. Inoltre non è stato effettuato il pagamento dell'oblazione nella modalità che prevedeva sia la L.R. 53/2004 che la L. 326/2003 e s.m.i..

Con prot. 57750 (Pratica Edilizia 38817/C) in data 14/12/2004 è stata presentata domanda di Condo edilizio ai sensi della L.R. 53 del 20/10/2004 per ampliamento di unità residenziale tramite chiusura di veranda coperta mediante apposizione di infissi e relativo all'immobile identificato al Sub. 22 (oggi Sub 54). La pratica è stata oggetto di preavviso di diniego, ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90, in quanto la stessa non è stata integrata, nonostante i ripetuti solleciti, con la documentazione minima per l'esaminabilità del condono stesso. Inoltre non è stato effettuato il pagamento dell'oblazione nella modalità che prevedeva sia la L.R. 53/2004 che la L. 326/2003 e s.m.i..

A seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici del Comune di Siena, emerge che i condoni presentati non possono avere un seguito in quanto per essi è già stato dato preavviso di diniego ai sensi dell'art. 10bis della L. 241/90 in quanto non integrati, nonostante i ripetuti solleciti, con la documentazione minima per l'esaminabilità del condono stesso. Inoltre non risultano effettuati i pagamenti dell'oblazione nella modalità che prevedeva sia la L.R. 53/2004 che la L. 326/2003 e s.m.i..

Un ulteriore analisi è stata quindi volta alla fattibilità di poter sanare oggi, ai sensi dell'art. 36, D.P.R. 380/2001, le difformità solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione del manufatto, che alla disciplina vigente al momento della presentazione della domanda. Procedura risultata non applicabile causa le restrizioni imposte dalle attuali norme sull'immobile che ne escluderebbe la doppia conformità.

Questa situazione riporta quindi le due unità immobiliari alla configurazione iniziale vale a dire ad un unico appartamento con locali accessori e soffitte al piano superiore.



Il Comune di Siena alle richieste di condono presentate e al successivo avvio del procedimento, farà seguire l'istruttoria e la successiva ordinanza di ripristino a carico del proprietario e quindi dell'ipotetico aggiudicatario. Il costo che si potrebbe quindi sostenere per riportare le due unità immobiliari alla condizione originaria con la chiusura delle terrazze a tasca, dei lucernari oltre alla rimozione degli infissi della veranda, viene stimato in questa fase in euro 22.000 (ventiduemilaeuro) in abbattimento al valore stimato.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE:

Per quanto attiene alle planimetrie catastali depositate all'Agenzia del Territorio di Siena lo scrivente, nel corso del sopralluogo svolto, ha potuto constatare una sommaria corrispondenza della stessa all'effettivo stato dei luoghi, con alcune imprecisioni grafiche riconducibili ad alcune altezze interne sottotetto e uno stato di fatto diverso della terrazza a tasca di Nord Est per come rappresentata nella richiesta di condono (n. 38406/C).

Si precisa che l'accampionamento delle due unità immobiliari in abitazione era prerogativa della domanda di condono e che un aggiornamento catastale potrà essere fatto solo dopo la messa in pristino.

CLASSE ENERGETICA

Per i motivi sopraesposti l'unità immobiliare censita al Sub. 55 di fatto non può essere considerata un'unità indipendente in quanto costituisce di fatto un accessorio all'appartamento Sub 54.

Pertanto il certificato riconduce le due unità ad un'unica abitazione con la seguente Classe energetica:

Civile abitazione censita al Foglio 119, p.lla 264, Sub. 54, int. 5, individuato in Strada Grossetana al civico 111, di Villa Loccaia nel Comune di Siena: Classe energetica "G" (340,6 kWh/mq anno) come da Attestazione di Certificazione Energetica depositato in data 25/07/2023 con codice identificativo 0000642430 e unità catastale identificata con codice I726.0.119.264.54 e I726.0.119.264.54 al portale regionale della regione Toscana (SIERT) e di cui si allega copia;



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

Per gli immobili in oggetto della presente stima ricadenti nel Comune di Siena, la superficie commerciale è rappresentata dal 100% della superficie calpestabile, 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne, 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise, 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise, 50% della superficie dei vani accessori a servizio diretto dei vani principali, il 15% dei giardini e aree di pertinenza a servizio diretto dei vani principali, fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio, l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della Superficie Utile Netta al 2% e l'ulteriore eccedenza allo 0,5%, il 20% dei posti auto esclusivi e il 50% dei locali/vani accessori a servizio diretto dei vani principali e il 35% dei sottotetti non abitabili (mansarda) con altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima 1,50, pertanto:

Superficie Commerciale

(Sup. Utile Netta + inc. murature 15%)

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	PIANO	SUP. UTILE	SUP. COMM.LE
119	264	54	1+2	mq 123 + 65	157,35 mq
119	264	55	1+2	mq 5,40 + 68,31	34,15 mq
119	264	29	T	mq 12,5	2,48 mq
119	264	40	T	mq 12,5	2,48 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 196,46 mq					

SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

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



VALORE COMMERCIALE:

Sulla base di quanto riscontrato dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Siena, nonché dall'indagine svolte presso le principali agenzie immobiliari operanti nella zona, al fine di determinare il più probabile prezzo unitario di beni simili, che tenesse conto anche dell'attuale periodo congiunturale del mercato immobiliare, si è arrivati alla determinazione di € 3000 al metro quadrato quale valore di riferimento per beni finiti.

Mq 196,46 x €/mq 3000 = € 589.380,00 (cinquecentoottantanovemilatrecentoottantaeurovirgolazero)

Al suddetto valore troveranno applicazione le decurtazioni relative alla messa in pristino pari ad euro 22.000,00 (ventiduemilaeuro) e al debito con il Condominio di euro 5.881,58 (cinquemilaottocentoottantunovirgolacinquantotto) per complessivi euro 27.881,58 (ventisette milaottocentoottantunovirgolacinquantasei).

➤ **VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI**

Euro (598.380 – 27.881,58) = Euro 561.498,42 con arrotondamento cautelativo a

Euro 560.000,00 (cinquecentosessantamilaeuro)

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Tenuto conto del vincolo di subordinazione che lega le due abitazioni dovuto alla presenza di utenze comuni nonché ai condoni edilizi presentati e rigettati dal Comune di Siena, si è ritenuto opportuno unificare le due abitazioni e i due posti auto in un unico lotto per renderlo più appetibile alla vendita.

RIEPILOGO

➤ Unità Immobiliari censite nel **Comune di Siena**, via Grossetana 111, in Siena

Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio 119, p.lla 264, subb. 54, 55, 29 e 40 facente parte di un più ampio fabbricato residenziale denominato Villa Loccaia alle porte di Sovicille, costituita da abitazione al piano primo in buono stato di conservazione con finiture di pregio composta da soggiorno, cucina, camera, bagno, ampia veranda e locali accessori al piano secondo oltre a due posti auto scoperti e beni comuni.

Valore di Stima euro Euro **560.000,00** (cinquecentosessantamilaeuro)



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

Montisi, 21/07/2023

Il Consulente Tecnico
Arch. Massimo Casini



Allegati alla presente:

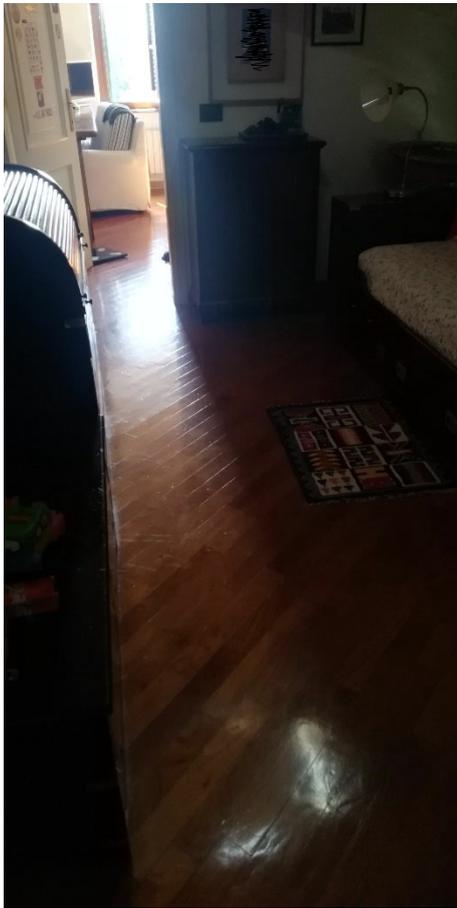
- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Visura catastale;
- ✓ Estratto di mappa;
- ✓ Planimetria catastale;
- ✓ Copia delle licenze edilizie e dell'abitabilità;
- ✓ Attestazione Prestazione Energetica fabbricati;



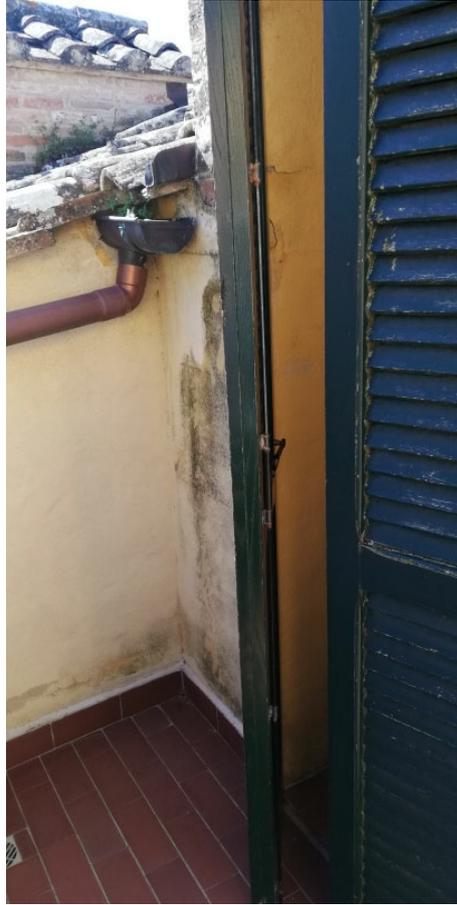
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

















N=-5800

E=-3600

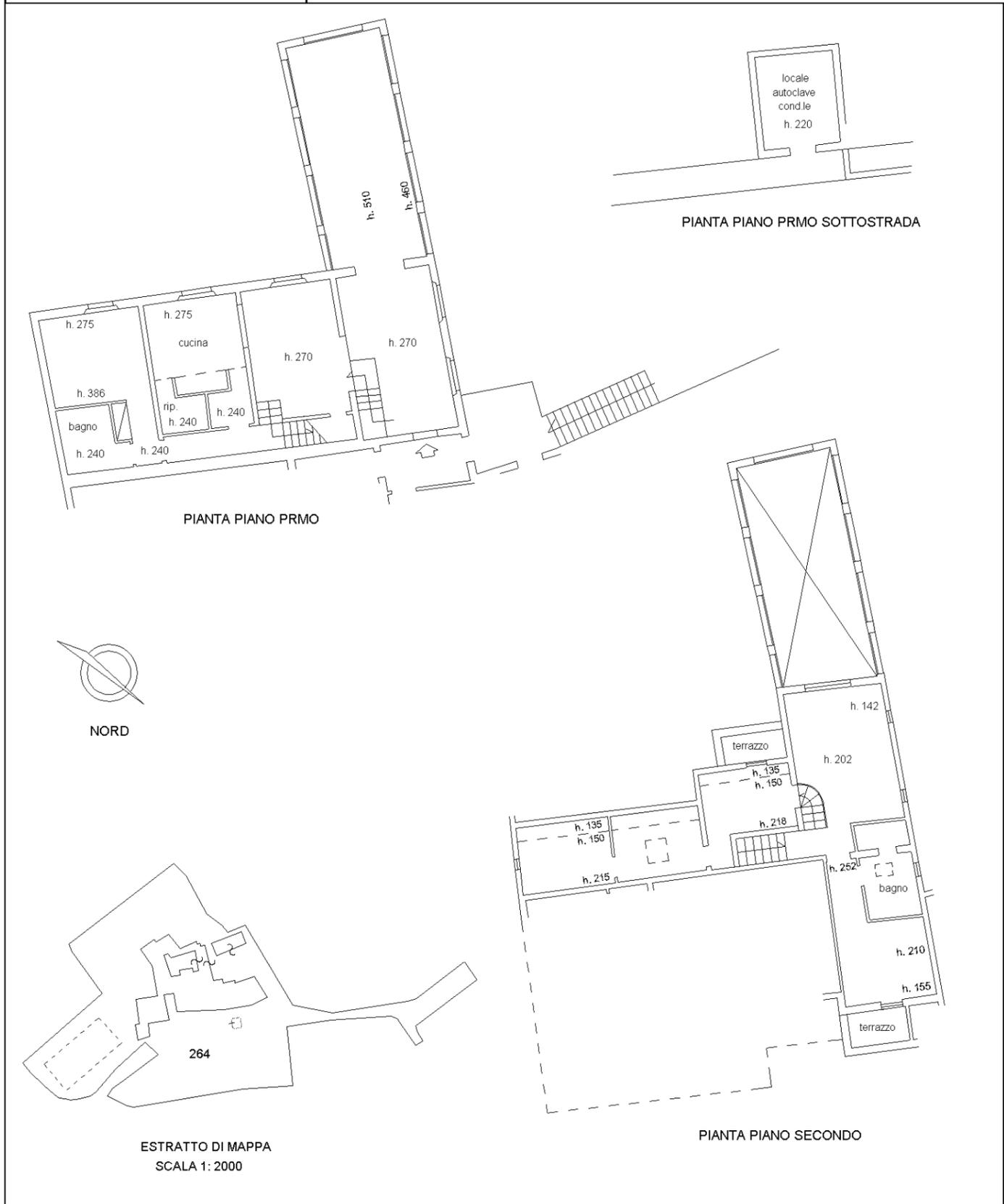
1 Particella: 264

Comune: (SI) SIENA
 Foglio: 119
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 Protocollo pratica T122537/2023
 25-Lug-2023 11:37:33

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena**

Dichiarazione protocollo n. SI0058619 del 19/07/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Siena	
Strada Grossetana	civ. 113
Identificativi Catastali:	Compilata da: Ciseri Luca
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 119	Prov. Siena
Particella: 264	N. 972
Subalterno: 54	

Scheda n. 1 Scala 1:200



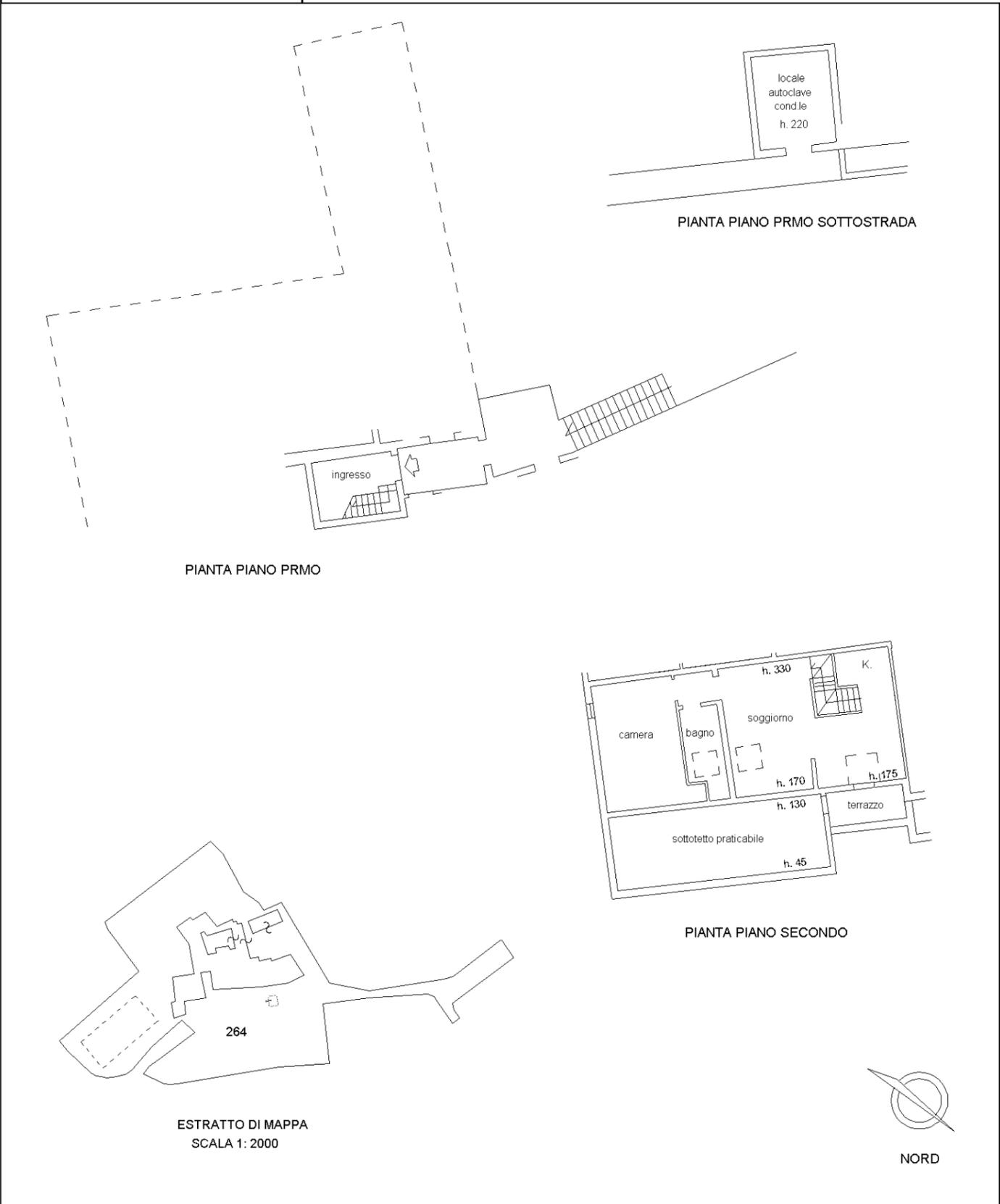
invar 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2022 - Comune di SIENA (I726) - < Foglio 119 - Particella 264 - Subalterno 54 >
SITUAZIONE DI FABBRICATI MASSIMI DI ERISSO D2 ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cd577114e42999043e95007716ca7

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena**

Dichiarazione protocollo n. SI0058619 del 19/07/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Siena	
Strada Grossetana	civ. 113
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ciseri Luca
Foglio: 119	Iscritto all'albo:
Particella: 264	Geometri
Subalterno: 55	Prov. Siena
	N. 972

Scheda n. 1 Scala 1:200



invar 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2022 - Comune di SIENA (I726) - < Foglio 119 - Particella 264 - Subalterno 55 >
SITUAZIONE: D67C0383111MANSI/MI/Erpiasso D2: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cd577114e4f299904f3e95007716ca7



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

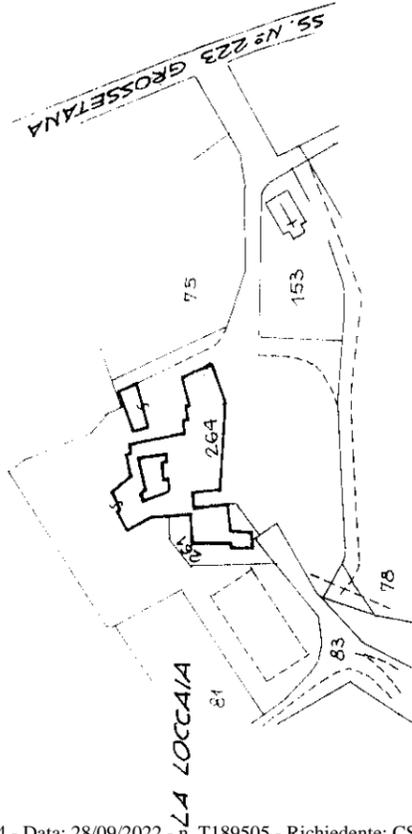
400

SIENA

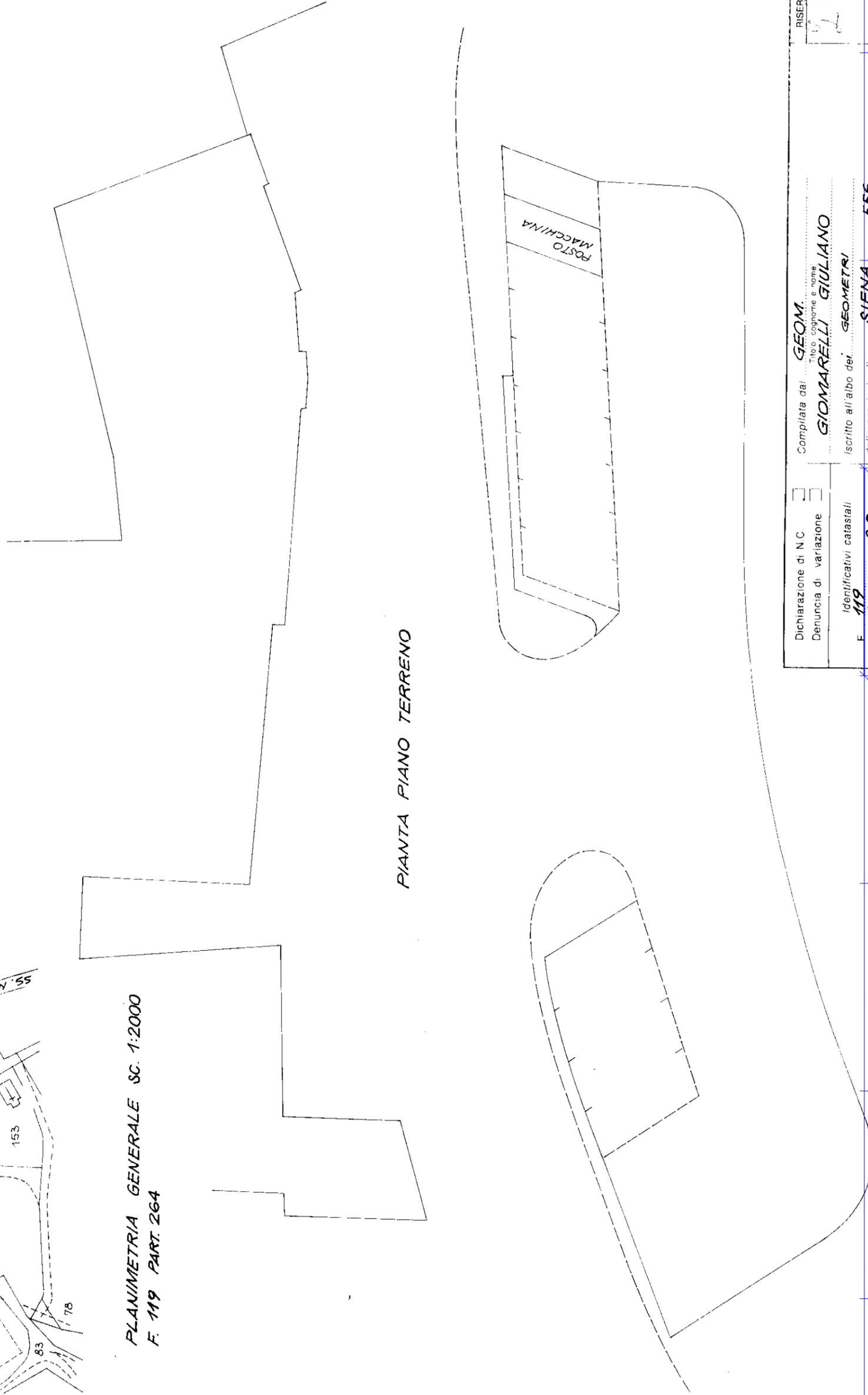
via SS. N° 223 GROSSETANA

Planimetria di u.i.u. in Comune di

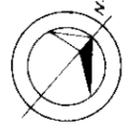
CIV. -113



PLANIMETRIA GENERALE SC. 1:2000
F. 119 PART. 264



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Completata dal **GEOM. GIOMARELLI GIULIANO**

iscritto all'albo dei **GEOMETRI**

della provincia di **SIENA** n. **556**

data **26/09/2022** Firma **Silvio Giomarelli**

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Identificativi catastali

F. **119** n. **264** SUB. **29**

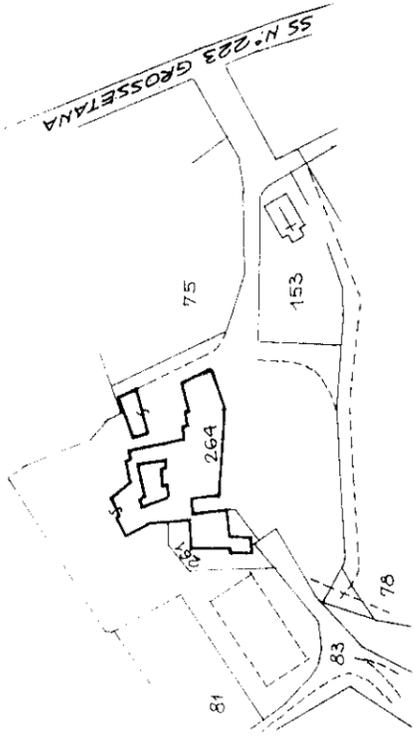


DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI

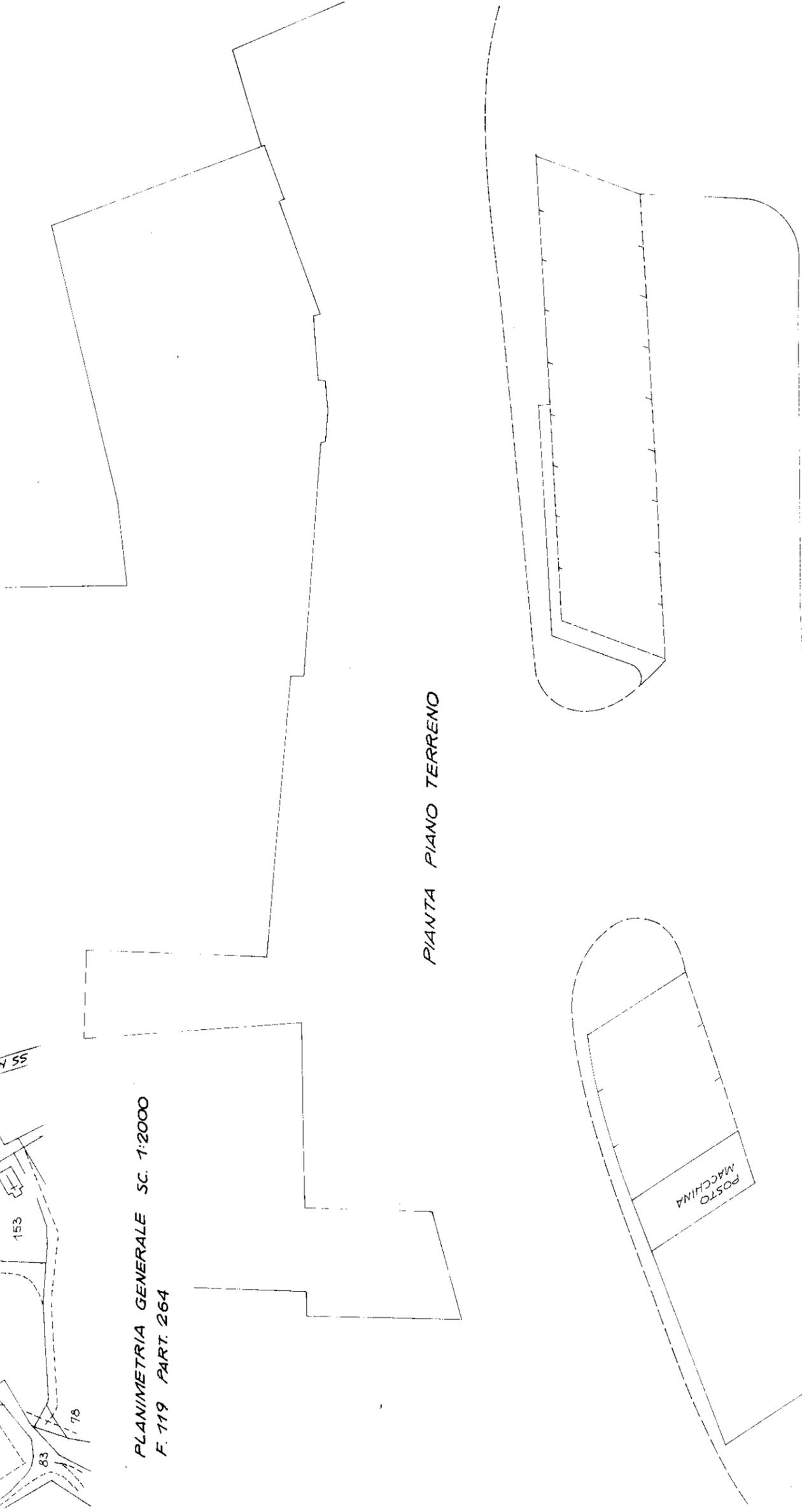
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

400

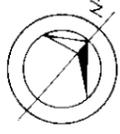
Planimetria di attuazione in Comune di SIENA via SS N° 223 GROSSETTANA 1/3



PLANIMETRIA GENERALE SC. 1:2000
F. 119 PART. 264



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Compilata dal **GEOM. GIOMARELLI GIULIANO**

iscritto all'albo dei **GEOMETRI**

della provincia di **SIENA** n. **556**

data Firma **Sil. S...**

Dichiarazione di N.C.

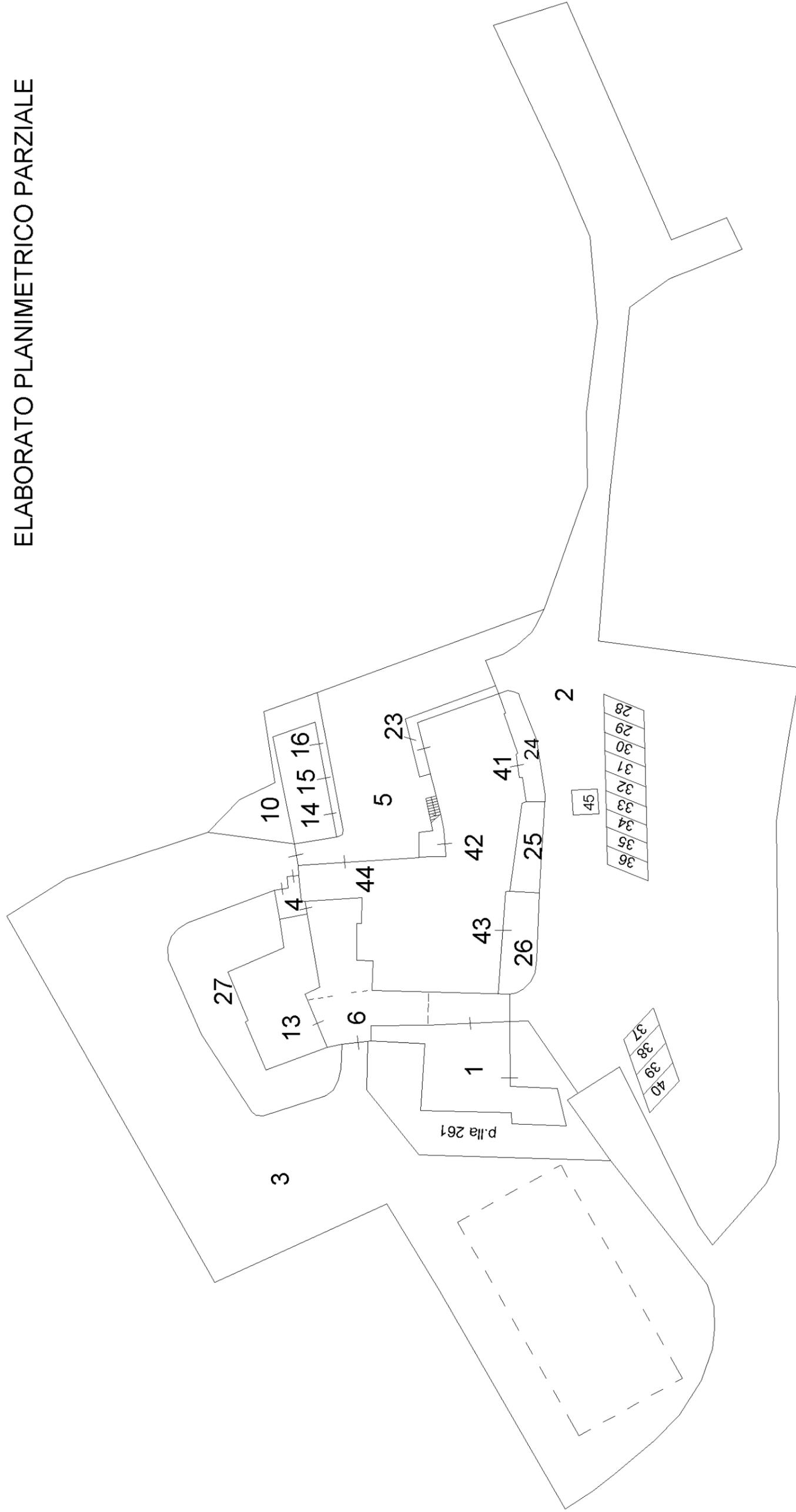
Denuncia di variazione

identificativi catastali

F. **119** n. **264** sub **40**

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Ciseri Luca	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Siena	N. 972
Comune di Siena	Sezione:	Foglio: 119	Particella n. S10058619	del 19/07/2006
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500	

ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE



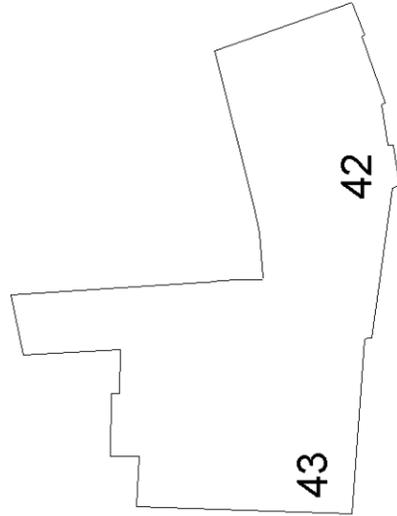
PIANTA PIANO TERRA



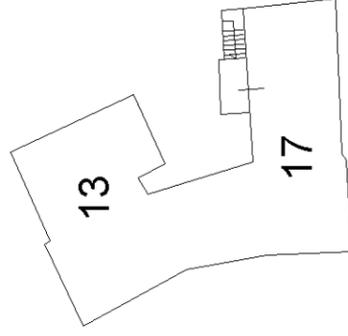
NORD

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Ciseri Luca	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Siena	N. 972
Comune di Siena	Sezione:	Foglio: 119	Protocollo n. S10058619	del 19/07/2006
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500	

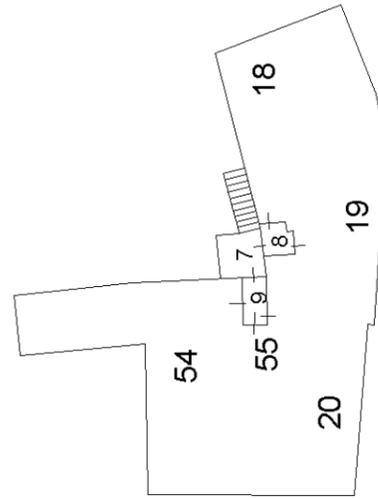
ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE



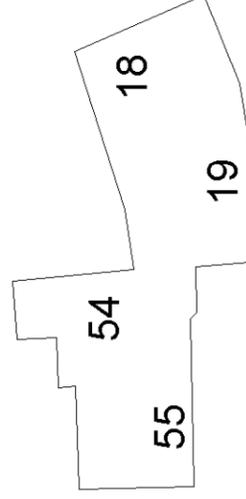
PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANTA PIANOAMMEZZATO TRA IL P.T. ED IL P.1



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



NORD

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune SIENA	Sezione	Foglio 119	Particella 264	Tipo mappale	del:
-----------------	---------	---------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113				PORZIONE DI EDIFICIO RURALE
2	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T			B.C.N.C. A TUTTI I SUB. E PART. 153 (ACCESSO - PARCHEGGIO)
3	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T			B.C.N.C. A TUTTI I SUB. E PART. 153 (PARCO - CAMPO DA TENNIS)
4	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113				B.C.N.C. A TUTTI I SUB. (PORTICATO - POZZO)
5	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T			B.C.N.C. AI SUB. 14,15,16,18,19,20,41,42,44,54,55 (CORTE INTERNA)
6	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T			B.C.N.C. AI SUB. 1,13,17,43,44 (CORTE - PORTICATO)
7	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	1			B.C.N.C. AI SUB. 18,19,20,54,55 (SCALA - BALLATOIO)
8	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	1			B.C.N.C. AI SUB. 18 E 19 (INGRESSO)
9	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	1			B.C.N.C. AI SUB. 20,54 E 55 (INGRESSO)
10	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T			B.C.N.C. AI SUB. 14,15 E 16 (GIARDINO)
11						SOPPRESSO
12						SOPPRESSO
13	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	S1-T - 1			ABITAZIONE
14	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T			MAGAZZINO
15	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	13	T			MAGAZZINO
16	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T			MAGAZZINO
17	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	1			ABITAZIONE
18	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	1-2			ABITAZIONE
19	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	1-2			ABITAZIONE
20	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	1			ABITAZIONE
21						SOPPRESSO
22						SOPPRESSO
23	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T			RESEDE ESCLUSIVO DEL SUB. 41



24	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T		RESEDE ESCLUSIVO DEL SUB. 41
25	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T		RESEDE ESCLUSIVO DEL SUB. 42
26	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T		RESEDE ESCLUSIVO DEL SUB. 43
27	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T		RESEDE ESCLUSIVO DEL SUB. 13
28	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T		POSTO AUTO SCOPERTO
29	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T		POSTO AUTO SCOPERTO
30	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T		POSTO AUTO SCOPERTO
31	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T		POSTO AUTO SCOPERTO
32	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T		POSTO AUTO SCOPERTO
33	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T		POSTO AUTO SCOPERTO
34	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T		POSTO AUTO SCOPERTO
35	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T		POSTO AUTO SCOPERTO
36	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T		POSTO AUTO SCOPERTO
37	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T		POSTO AUTO SCOPERTO
38	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T		POSTO AUTO SCOPERTO
39	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T		POSTO AUTO SCOPERTO
40	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	114	T		POSTO AUTO SCOPERTO
41	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T		APPARTAMENTO
42	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	S1-T		APPARTAMENTO
43	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	S1-T		APPARTAMENTO
44	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T		APPARTAMENTO
45	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T		B.C.N.C. A TUTTI I SUB. (LOCALE AUTOCLAVE)
46					SOPPRESSO
48					SOPPRESSO
49	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO		T		ABITAZIONE
50					SOPPRESSO
51	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO		T		APPARTAMENTO
52	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T		RESEDE ESCLUSIVO DEL SUB. 51



53	STRADA STATALE 223 DI PAGANICO	113	T			RESEDE ESCLUSIVO DEL SUB. 49
54	STRADA GROSSETANA	113	1-2			ABITAZIONE
55	STRADA GROSSETANA	113	1-2			ABITAZIONE

Visura telematica



DATI GENERALI

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

Dati identificativi																																																																																				
	Comune: Siena Regione: TOSCANA Indirizzo: STRADA GROSSETANA 113 Piano: 1-2 Interno: Coordinate GIS: 43.266863 N; 11.290709 E	Zona climatica: D Anno di costruzione: 1800 Superficie utile riscaldata (m ²): 282.41 Superficie utile raffrescata (m ²): 282.41 Volume lordo riscaldato (m ³): 846.85 Volume lordo raffrescato (m ³): 846.85																																																																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td colspan="3">Comune catastale</td> <td colspan="3">Siena (I726)</td> <td colspan="3">Sezione</td> <td colspan="3">Foglio</td> <td colspan="3">119</td> <td colspan="3">Particella</td> <td colspan="3">264</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td><td>da</td><td>54</td> <td>a</td><td>54</td><td>\ da</td> <td>a</td><td>\ da</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Comune catastale</td> <td colspan="3">Siena (I726)</td> <td colspan="3">Sezione</td> <td colspan="3">Foglio</td> <td colspan="3">119</td> <td colspan="3">Particella</td> <td colspan="3">264</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td><td>da</td><td>55</td> <td>a</td><td>55</td><td>\ da</td> <td>a</td><td>\ da</td> </tr> </table>			Comune catastale			Siena (I726)			Sezione			Foglio			119			Particella			264			Subalterni	da	54	a	54	\ da	a	\ da	Comune catastale			Siena (I726)			Sezione			Foglio			119			Particella			264			Subalterni	da	55	a	55	\ da	a	\ da																								
Comune catastale			Siena (I726)			Sezione			Foglio			119			Particella			264																																																																		
Subalterni	da	54	a	54	\ da	a	\ da	a	\ da	a	\ da	a	\ da	a	\ da	a	\ da	a	\ da																																																																	
Comune catastale			Siena (I726)			Sezione			Foglio			119			Particella			264																																																																		
Subalterni	da	55	a	55	\ da	a	\ da	a	\ da	a	\ da	a	\ da	a	\ da	a	\ da	a	\ da																																																																	

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

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

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

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <th style="width: 50%;">INVERNO</th> <th style="width: 50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	Prestazione energetica globale 	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: A1(44.81) Se esistenti: 0
INVERNO	ESTATE					

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	283 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 340.6 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/> Gas naturale	9163 Sm ³	
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.48 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		Emissioni di CO ₂ 68.19 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl, nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	1-Realizzazione cappotto interno	NO	3.85	G (272.72 kWh/m ² anno)	G 272.72 kWh/m ² anno



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	846.85	m ³
S - Superficie disperdente	524.24	m ²
Rapporto S/V	0.6191	
EP _{H,nd}	215.22	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.1126	-
Y _{IE}	1.8793	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	1994	codice catasto omissso	Gas naturale	24	65.43 η_h	0.46	328.49
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard	1994	codice catasto omissso	Gas naturale	24	83.28 η_w	0.02	12.11
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000642430

VALIDO FINO: 25/07/2033



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società'
Nome e Cognome / Denominazione	MASSIMO CASINI	
Indirizzo	Montalcino UMBERTO I, MONTISI 183/B	
E-mail	info@cieffestudioassociati.it	
Telefono	0577/845163	
Titolo	Architettura ed Ingegneria Edile-Architettura	
Ordine/iscrizione	Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori; Sezione A- Architettura; Siena; 832;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore MASSIMOCASINI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

Data di emissione 25/07/2023

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

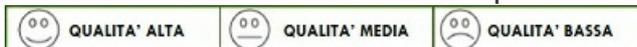
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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





Data Ape:25/07/2023

Con la presente si attesta che il tecnico CASINI MASSIMO ha trasmesso telematicamente in data 25/07/2023
L'APE id: 0000642430 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R.
39/2005 n. 000082155

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

I726.0.119.264.54

I726.0.119.264.55

