All'Ill.mo Signor
Giudice Esecutore del
Tribunale di Siena

****

PERIZIA TECNICA DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°143/2019
PROMOSSA DA

contro

****

Il sottoscritto **Arch. Claudio Cencetti**, nato a Chianciano Terme il 29.12.1965 ed ivi residente in Strada delle Stiglianesi n.24, iscritto all'Ordine degli Architetti di Siena al n. 307, con studio in Chianciano Terme, Via XXVIII settembre n.13, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Esecutore **dott. Flavio Mennella** nel decreto del 11.01.2020, per la stima dei beni immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, esperiti i necessari sopralluoghi e svolte le dovute indagini, ricerche ed accertamenti, per rispondere ai sotto riportati quesiti posti dal Giudice, relaziona quanto segue:

punti 1) *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto, nonché certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);*
punti 2) *Trasmettere al custode giudiziario la planimetria catastale dell'immobile pignorato, nonché i certificati storici di residenza e di stato di famiglia del debitore esecutato; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

- Ricevuto l'incarico, lo scrivente ha prontamente provveduto ad acquisire la necessaria documentazione depositata agli atti presso la Cancelleria delle

Firmato Da: CENCETTI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14186e74fc7ba6e7bdf6df9d5c851a52

Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siena, verificando in primo luogo la completezza della documentazione.

- Dall'esame dei documenti depositati agli atti risulta presente l'Atto di Pignoramento dei compendi immobiliari esecutati, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siena in data 10.07.2019 a favore di . contro e relativa Nota di Trascrizione da cui l'atto risulta regolarmente trascritto presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano al Reg. Gen. n. 2965, Reg. Part. n. 2087 Presentazione n. 13 del 10.07.2019.

Risultano inoltre depositati agli atti anche i Certificati Notarili sostitutivi dei Certificati Ipocatastali ultraventennali degli immobili in proprietà a , dai quali risultano con completezza le successioni dei passaggi.

In tutti gli atti emerge una univoca individuazione dei beni che compongono il compendio oggetto di esecuzione immobiliare, ubicati tutti nel Comune di Sinalunga (SI), censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune come:

1- Civile Abitazione censita al **Foglio 72, P.lla 946 sub 8** e relativo resede **P.lla 946 sub 12** (graffate tra loro), ubicata in Loc. Emoriccia – Sinalunga;

2- Locale Garage censito al **Foglio 72 P.lla 946 sub 10**, ubicato in Loc. Emoriccia – Sinalunga;

Acquisite ed allegate alla presente le planimetrie catastali di ciascuno dei beni pignorati, le stesse sono state consegnate al custode giudiziario. Allo stesso modo si è provveduto a trasmettere il certificato storico di residenza dell'esecutato.

punto 3) *Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

- Come detto non si rilevano carenze nella documentazione presentata.

Si riscontra la presenza del Certificato Notarile, redatto dal Notaio Dott. in Perugia (PG), in data 16 luglio 2019, riportante per ciascuna delle unità immobiliari, gli estremi identificativi circa le proprietà, la descrizione e gli identificativi catastali dei beni, nonché tutti gli estremi delle successioni degli atti di provenienza fino ad oltre il ventennio precedente l'atto di pignoramento.

Firmato Da: CENCETTI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14186e74fc7ba6e7bdf6df9d5c851a52

punto 4) *Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;*
punto 5) *se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto; provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
punto 6) *Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;*

- Per l'espletamento dell'incarico, si è provveduto ad acquisire oltre alle visure storiche catastali, anche le mappe censuarie (estratti di mappa), e le planimetrie delle singole unità immobiliari nonché, per quanto disponibili, l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni per l'esatta individuazione di tutte le unità immobiliari che compongono il compendio, con le rispettive proprietà e pertinenze. Il tutto come da documentazione catastale allegata.
- Dall'analisi delle planimetrie catastali, e alla stregua dei sopralluoghi e dei rilievi effettuati, il complesso dei beni pignorati risulta costituito da **n. 2** unità immobiliari tra loro distinte e formano nel complesso, l'intero edificio ubicato a Sinalunga in Via Emoriccia 266/A (S.P. n. 63 di Sinalunga).
- I beni immobiliari di cui al presente atto, risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di SINALUNGA, così come segue:

unità immobiliare 1 (abitazione)

- Immobile al Foglio 72 Part.lla 946 sub. 8 - (A/7) Classe 1 – Loc. Emoriccia, piano: T-1-2
- Resede Foglio 72 Part.lla 946 sub. 12 (Resede esclusiva sub. 8) – Loc. Emoriccia

unità immobiliare 2 (garage)

- Immobile al Foglio 72 Part.lla 946 sub. 10 (C/6) Classe 3 – Loc. Emoriccia piano: S1
- Tutti i beni pignorati risultano in proprietà esclusiva all'esecutato sig.

per la quota 1/1.

- Tutti i beni risultano pignorati per la quota dell'intera proprietà (1/1).

Firmato Da: CENCETTI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14186e74fc7ba6e7bdf6df9d5c851a52

punto 7) *Segnalare se l'identificativo catastale includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;*
punto 8) *Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
punto 9) *Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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;*
tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

- Nei beni descritti nei precedenti identificativi catastali non sono presenti parti aliene al pignoramento, né porzioni in comune e/o fuse o comunicanti con beni non pignorati.
- Le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio di Siena con denuncia di variazione Prot. SI0052016 del 01.06.2005, non rappresentano correttamente né lo stato autorizzato dal Comune di Sinalunga, né lo stato di fatto in cui le unità immobiliari sono state rilevate alla data del 1°accesso utile effettuato congiuntamente al custode giudiziario incaricato in data 22.07.2021.

Le difformità sostanziali sono rappresentate da una errata destinazione dei vani sia del piano terra che del piano primo che del piano secondo sottotetto dove è stata assegnata la destinazione di mansarda con lavanderia in luogo di wc.
Anche al piano interrato destinato a garage le definizioni che identificano ripostiglio e wc risultano invertite rispetto allo stato rilevato alla data del primo accesso.
Considerando che non è possibile correggere tutte le inesattezze riportate sulle planimetrie catastali senza procedere con la legittimazione dello stato di fatto in cui le unità immobiliari si trovano, si ritiene in questa fase di poter procedere (con la preventiva autorizzazione del G.E.) all'aggiornamento delle planimetrie catastali secondo le destinazioni rilevate in sede di sopralluogo.

punto 10) *predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

- Dalla documentazione in atti e dalle verifiche eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano, sulle unità immobiliari risultano poste le seguenti **formalità pregiudizievoli:**

Firmato Da: CENCETTI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14186e74fc7ba6e7bdf6df9d5c851a52

- Ipoteca volontaria n. 1129 del 09/09/2005 favore:

con sede in Arezzo (domicilio ipotecario eletto:
e contro:
; per Euro 480.000,00 di cui Euro 240.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito , in data 07/09/2005 rep. 1285/665.

- Ipoteca volontaria n. 634 del 11/07/2008 favore:

con sede in Montepulciano (SI), (domicilio ipotecario eletto:
e contro:
(quale Terzo Datore di Ipoteca), con sede in Montecatini Terme (PT) (debitore non datore di ipoteca); per Euro 700.000,00 di cui Euro 350.000,00, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito; durata 3 anni, come da atto notarile pubblico a rogito , Notaio , in data 09/07/2008 rep.88309/15232.

- Preliminare di Compravendita n. 3755 del 12/12/2008 atto notarile pubblico a rogito del Dott. del 09/12/2008 rep. 88644/15473.

- Pignoramento Immobiliare n. 2087 del 10/07/2019 favore:

, (domicilio ipotecario eletto presso lo Studio in Arezzo, (AR)) e contro: , Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Siena, in data 13/06/2019 rep. 1673/2019.

punto 11) *acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Non essendo presenti negli atti di causa, si è provveduto ad acquisire le mappe catastali dei fabbricati che vengono riportate nel fascicolo allegato alla presente perizia.

Essendo in presenza di unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati non è stato necessario procedere con la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica.

Firmato Da: CENCETTI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14186e74fc7ba6e7bdf6df9d5c851a52

punto 12) *indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ecc.) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale e dai titoli edilizi rilasciati, la destinazione d'uso dell'edificio risulta essere residenziale.
In caso di interventi di trasformazione, lo strumento urbanistico comunale consente il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziale.

Punto 13) *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli eventuali abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, co. 5 del d.P.R. 380/2001, nonché 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*
Punto 14) *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 informatica su CD-rom o chiave USB) della relazione di stima per la trasmissione alla Procura della Repubblica;*

- Presentata richiesta di accesso agli atti amministrativi comunali, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare in data 09.08.2020 un primo accesso al comune con l'intento di ricercare le pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari pignorate, ripetuto successivamente per un supplemento di indagine in data 07.09.2021 ed un confronto con i tecnici comunali ed estrazione di ulteriori atti amministrativi in data in data 07.12.2021.

Dall'esame degli atti risulta che:

-I beni pignorati, facenti parte dell'edificio bifamiliare, nella sua completezza (Sub. 8 e sub.10), sono stati costruiti dietro rilascio di **Concessione Edilizia n.58 del 28/07/2003** per l'edificazione dell' "Intervento A" della lottizzazione Loc. Le Moricce**;** non risulta però agli atti la successiva pratica di **Certificazione di Abitabilità.**

Successivamente alla costruzione, per le singole unità immobiliari sono state presentate poi le seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla Osta n° 3.002.039 del 18/07/2003** per realizzazione di accesso su Strada Provinciale n° 63/D "Di Sinalunga", rilasciato con protocollo 71068 del 21/07/2003.

Tale Nulla Osta, come indicato al punto 13) dello stesso, ha durata di 29 anni dal

Firmato Da: CENCETTI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14186e74fc7ba6e7bdf6df9d5c851a52

rilascio, pertanto scadrà il 18/07/2032.

- **Denuncia Inizio Attività Protocollo n. 7389 del 17/04/2007** per escavazione pozzo artesiano ad uso domestico non idropotabile. L'intervento risulta concluso con Comunicazione **Fine Lavori Protocollo n. 11421 del 08/06/2007**.

- Rispetto a quanto riportato sugli elaborati di progetto contenuti negli atti abilitativi acquisiti dal Comune di Sinalunga, si riscontrano alcune variazioni apportate evidentemente durante l'esecuzione dei lavori di completamento dell'immobile. In particolare al piano terreno si riscontra la presenza di una cucina pranzo in luogo del soggiorno e di un salottino in luogo del vano cucina pranzo. Questo locale inoltre non risulta delimitato sui quattro lati, bensì risulta separato dall'ingresso con un muretto basso mentre risulta completamente aperto verso il disimpegno su cui si affacciano ripostiglio, bagno e vano scale. Da segnalare che, nonostante l'apertura della parete, il vano non raggiungendo i 14,00mq di superficie non può essere l'unico soggiorno dell'abitazione.

Al piano primo si riscontra una diversa distribuzione interna, da cui scaturisce la presenza di due camere da letto doppie di cui una dotata di vano guardaroba, in luogo di tre camere da letto di cui una singola, oltre che un ripostiglio di piano ed un servizio igienico. Il piano secondo inoltre risulta sistemato a mansarda abitabile con un proprio servizio igienico in luogo di un sottotetto con lavanderia, dichiarato "non abitabile" dagli stessi tecnici firmatari della relazione che accompagna il progetto concessionato. Da evidenziare che il piano sottotetto possiede comunque tutti i requisiti dettati all'art. 3 della L.R. n.5/2010 della Toscana in merito ai regolamenti per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti a cui è possibile fare ricorso per legittimare la trasformazione del piano secondo da Superficie Accessoria (non residenziale) a Superficie Utile (abitabile), secondo le definizioni date dal regolamento introdotto dalla regione toscana con DPGR n.39/R..

Anche al piano interrato si riscontra una lieve differenza nella distribuzione interna in particolare al locale adiacente al box auto, dove dal ridimensionamento della cantina/dispensa è stato ricavato un piccolo wc ed un disimpegno che distribuisce verso il ripostiglio/lavanderia ed il vano scala di collegamento con i piani di abitazione. A questo piano inoltre, varchi realizzati nelle pareti perimetrali rendono ispezionabili gli scannafossi realizzati esternamente ai muri perimetrali a questa unità immobiliare. Sugli stessi muri sono inoltre presenti due finestre a "bocca di lupo" per

Firmato Da: CENCETTI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14186e74fc7ba6e7bdf6df9d5c851a52

garantire un minimo di illuminazione e soprattutto di ricambio aria ai locali interrati. Dette finestre non sono presenti sugli elaborati del progetto autorizzato. Gli scannafossi costituisco vani tecnici non agibili sotto il profilo urbanistico e quindi non computabili ai fini della determinazione del valore dell'immobile.

Per quanto riguarda le dimensioni esterne non si riscontrano evidenti differenze con quanto riportato nel progetto autorizzato fatto salvo una lieve variazione nelle altezze in gronda, sebbene tali altezze non risultino di semplice ed univoca rilevazione. Dalle misurazioni effettuate le altezze misurate dal marciapiede alla gronda sembrano risultare di circa 15/20cm più alte di quanto riportato sugli elaborati grafici di progetto. Considerando che le altezze interne di interpiano corrispondono a quanto indicato sui progetti, tale variazione deve essere evidentemente imputata ad un diverso spessore dei solai interni ed una diversa quota di imposta del marciapiede esterno al portico di ingresso.

- Salvo quanto non in contrasto con le norme igienico sanitarie, per le quali occorre procedere con la rimessa in pristino delle destinazioni d'uso originarie dei locali del piano terreno, trattandosi in generale di variazioni di lieve entità su immobile non sottoposto alla tutela di cui al D.Lgs. 42/2004, trova applicazione il disposto dell'art. 34bis per il quale è possibile ricorre alla legittimazione dello Stato di Fatto dell'immobile mediante il deposito di una Asseverazione Dichiarata da Tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile. Il costo per la presentazione dello stato legittimo asseverato da tecnico abilitato può essere stimato in € 3.000,00 comprensivo di diritti amministrativi spese tecniche ed oneri fiscali, salvo applicazione da parte dell'ufficio tecnico di oneri di concessione sulla trasformazione da Sup. Accessoria a Sup. Abitabile del sottotetto, al momento non quantificabili.
- Nessuna delle difformità riscontrate rappresenta illecito penale.

Punto 15) *predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

- Nessuna delle unità immobiliari oggetto di perizia risulta dotata di una Certificazione Energetica. Si è pertanto provveduto alla redazione della relativa certificazione in

Firmato Da: CENCETTI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14186e74fc7ba6e7bdf6df9d5c851a52

riferimento alla sola unità immobiliare soggetta all'obbligo di redazione. E' escluso da tale obbligo il locale destinato a garage (sub. 10).
Dalla redazione dell'Attestato APE, emesso dal sottoscritto Consulente Tecnico in data 05/01/2022 (con scadenza 05/01/2032) emerge la classificazione ed il relativo indice di Prestazione Energetica Globale (EPgl) da indicare nei successivi atti di pubblicità immobiliare e di trasferimento dei beni come di seguito riportato:
- Abitazione - **unità n.1** - [F.72 P.lla 946 Sub. 8] => **Classe Energetica E** – **Epgl,nren = 161,47 kWh/m^{2}anno**;

Punto 16) *effettuare l'accesso unitamente al custode giudiziario nella data ed ora che gli verranno da questi comunicate a mezzo di PEC;*
Punto 17) *descrivere, previo necessario accesso e verifica della toponomastica ufficiale vigente, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione o località, indirizzo completo di numero civico (se assegnato), scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in mq (soltanto per i fabbricati), confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, indicando la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico;*

Sulla base del sopralluogo e dei rilievi effettuati in occasione del 1° accesso ai beni immobiliari, avvenuto in data il 22.07.2021 congiuntamente al custode giudiziario, di seguito si descrivono caratteristiche e stato di fatto delle unità immobiliari pignorate e del contesto in cui si trovano.
- Come evidenziato ai precedenti punti della presente perizia, il compendio pignorato è costituito da n.2 unità immobiliari e dalla relativa area di resede, costituenti la villetta, individuata nelle planimetrie di concessione con l'identificativo "A2" del fabbricato bifamiliare ubicato in Loc. Emoriccia n.266, nel comune di Sinalunga, il tutto come di seguito descritto:
Unità 1 – Unità Immobiliare terratetto, costituita dalla civile abitazione sviluppantesi al piano terreno, primo e secondo (Sottotetto) e dalla relativa area di resede, di una porzione di fabbricato bifamiliare posto in Via Emoriccia n.266/a nel Comune di Sinalunga (SI).
L'unità è identificata al NCEU al Foglio 72 Particella 946 Sub. 8 e Sub. 12 (Resede).
Unità 2 – Unità immobiliare destinata a garage ubicata al piano interrato dello stesso fabbricato, messo in comunicazione con l'abitazione dell'Unità 1 per mezzo di una scala interna al fabbricato stesso.

Firmato Da: CENCETTI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14186e74fc7ba6e7bdf6df9d5c851a52

Nel proseguo tratteremo le due unità immobiliari come un unico bene.
L'intero fabbricato bifamiliare, è costituito da due villette terratetto, distinte e specchiate tra loro. Le due diverse proprietà sono ben distinte e distinguibili in quanto costituite da due porzioni non allineate tra loro e separate da muretti e recinzioni che ne identificano i confini di proprietà.
Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. e murature di tamponamento in laterizio alveolare (tipo poroton) con pareti esterne in parte intonacate ed in parte in rivestite in mattoni a faccia vista e si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre ad un livello interrato
Alla proprietà si giunge per mezzo della strada di lottizzazione (risultante ancora di proprietà della società lottizzante se pure sia intervenuta Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale ex Montepulciano Rep. n.274/2007 del 10/05/2007) che si innesta sulla S.P. di Sinalunga n.63 (identificata dalla toponomastica comunale come Via Emoriccia). Dal piazzale di parcheggio sul lato sud del fabbricato e ricadente sulla stessa particella della strada privata, si accede per mezzo di un cancello pedonale al giardino (sub.12) di pertinenza della villetta oggetto della presente procedura esecutiva. Un vialetto pavimentato conduce ad un portico, di circa 9,65mq, antistante l'ingresso al piano terreno dell'abitazione.
- Al piano terreno, sulla destra dell'ingresso si trova una zona pranzo e più avanti è attrezzata la cucina. Sulla sinistra dell'ingresso invece, si trova una zona di disimpegno su cui una grande apertura immette in un piccolo salottino con divano e zona tv. Sullo stesso disimpegno, di fronte al salottino si trova il vano scala che da una parte scende al garage del piano interrato (sub. 10), mentre dall'altra sale ai piani superiori. A questo piano inoltre, sempre dal disimpegno, si accede ad un piccolo ripostiglio ed al servizio igienico. In base alla disposizione degli allestimenti, pur non rispettando i requisiti igienico sanitari, di fatto risultano variate le destinazioni dei vani principali. Per rispettare tali requisiti, si dovrà necessariamente ritornare alla configurazione prevista dagli elaborati della concessione edilizia. La superficie netta del piano terreno escluse scale è pari a circa 44,00mq.
- Al piano primo è presente un piccolo disimpegno fronte scale da cui si accede a due camere matrimoniali di cui una molto ampia con annesso locale guardaroba e balcone (di circa 4,20mq) ed una dalle dimensioni più contenute oltre che ad un bagno. La superficie netta del piano primo, escluse le rampe delle scale è di circa 54,60mq.

Firmato Da: CENCETTI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14186e74fc7ba6e7bdf6df9d5c851a52

- Al piano secondo (sottotetto) nonostante che urbanisticamente questo piano non sia stato autorizzato come superficie abitabile, è presente un vano mansardato in cui anche materiali e grado di finitura sono del tutto analoghe a quelle dei locali di abitazione dei piani inferiori ed attrezzato come camera studio di 26,50mq di superficie netta, con annesso servizio igienico della sup. netta di 4,55mq, per una superficie netta escluse le scale di 31,05mq. Il piano possiede tuttavia tutti i requisiti previsti dalle nome regionali per l'utilizzo ai fini abitativi dei sottotetti, motivo per il quale è possibile legittimare la trasformazione da superficie accessoria a superficie abitabile mediante la presentazione di apposita istanza di sanatoria.
- Al piano interrato, a cui si accede sia direttamente dall'abitazione per mezzo delle scale interne, sia dall'esterno attraverso una rampa carrabile, si trova il garage dell'abitazione, costituito da un box auto vero e proprio, una dispensa e un disimpegno da cui parte la rampa di scale a salire verso il piano superiore e sul quale si aprono anche un ripostiglio/lavanderia ed un wc.

Complessivamente la superficie netta del box auto misura circa 31,90mq mentre i vani accessori adiacenti occupano una superficie netta di circa 25,30mq, per una superficie netta complessiva di circa 57,20mq

In generale la villetta in oggetto esternamente si presenta in ottimo stato di conservazione con parti in muratura di mattoni faccia vista ed parti con intonaco tinteggiato. Le gronde dei tetti, distribuiti su vari livelli, sono realizzate con zampini in legno e pianelle di laterizio. Il manto di copertura è costituito da tegole piane e coppi in laterizio. I canali di gronda e i discendenti sono in rame. I marciapiedi così come il portico di ingresso sono pavimentati con piastrelle di cotto. Esternamente le aperture delle finestre sono caratterizzate da soglie ed architravi in mattoni. Il giardino inoltre risulta ben organizzato, delimitato in parte da muretti in pietra sormontati da recinzioni in ferro ed in parte da recinzioni in rete di ferro plastificata fissata su paletti in ferro anch'essi plastificati. Quasi tutto il perimetro del giardino è ornato poi da siepi di alloro ben sviluppate che garantisco una assoluta privacy su tutti i fronti. Nel giardino sono inoltre presenti diverse essenze vegetali d'alto fusto che creano gradevoli zone ombreggiate in cui permanere durante le stagioni estive.

Uniche note stonate sono due tettoie posticce in onduline di plastica installate una sulla parete esterna del vano scale, a copertura di un recinto dove sono state ricoverate le cucce dei cani, ed una posta in fondo alla rampa carrabile a protezione

Firmato Da: CENCETTI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14186e74fc7ba6e7bdf6df9d5c851a52

dell'accesso al garage. Naturalmente si tratta di strutture effimere, senza nessuna autorizzazione ma la cui rimozione non comporta alcuna problematica.
Anche all'interno le finiture risultano di pari pregio e ben mantenute. Tutte le pavimentazioni sono in piastrelle di cotto, compreso il rivestimento dei gradini delle scale, con la sola esclusione dei bagni che presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica ed il locale autorimessa che presenta pavimentazione in gres.
Alcuni varchi tra disimpegni e vani principali sono sormontati da archetti in mattoni facciavista che conferisco un senso di rusticità all'abitazione. Pareti e soffitti sono intonacate e tinteggiate, compreso quelle del piano garage.
Solamente al piano interrato sono evidenti segni di umidità di risalita in particolare alla base delle pareti del disimpegno del vano scala e dell'autorimessa.
Tutti gli infissi sia quelli interni che quelli esterni di finestre e persiane sono in legno naturale tinto rovere.
A livello impiantistico la villetta è dotata di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria alimentato da una caldaia murale a metano installata nel ripostiglio del piano terreno. I radiatori per il riscaldamento, installati in tutti i vani di abitazione, nonché nella mansarda e nei locali dispensa, bagno e disimpegno del piano interrato, sono in acciaio verniciato.
Gli impianti di scarico sono allacciati alla rete fognaria di lottizzazione secondo quanto previsto dalla concessione edilizia. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e sezionato al quadro elettrico posto all'ingresso del piano terra, da cui partono le linee di alimentazione delle diverse utenze. Il locale cucina, così come la dispensa sono dotati di un proprio sottoquadro per la gestione delle utenze in forza motrice.
Gli impianti sono tutti perfettamente funzionanti, allacciati ai contatori delle rispettive società di gestione delle utenze e si presumono per questo essere realizzati a norma, dotati di certificazioni di conformità rilasciati dai rispettivi installatori, (fine di ottenere, appunto, gli allacci alle utenze) anche se non ci è stato possibile reperirne una copia.
- Il compendio pignorato risulta confinante ad est con la villetta adiacente in proprietà ai sig.ri , ad ovest con il terreno di proprietà del sig. , a nord con Via Emoriccia di proprietà ed infine sempre sul lato nord così come su quello sud confina con

Firmato Da: CENCETTI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14186e74fc7ba6e7bdf6df9d5c851a52

la strada di lottizzazione risultante ancora di proprietà di .

- La proprietà risulta completamente indipendente e non costituisce parte di un condominio.

Punto 18) *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, tenuto conto del maggior aggravio di spese rappresentato, per la procedura, dal contributo per la pubblicazione sul portale pubblico delle vendite (PVP); nel caso di formazione di più lotti provvedere, ove necessario e solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*

In considerazione delle destinazioni d'uso, delle ubicazioni rispetto al piano strada e delle analogie tra le unità immobiliari sopra descritte, ai fini della vendita giudiziaria si ritiene inevitabile porre in vendita il compendio come unico lotto:

LOTTO UNICO - Costituito dai due beni sopra descritti e di seguito riassunti

- **unità n.1,** posta in Località Emoriccia, censita al Catasto Fabbricati di Sinalunga al Foglio 72 Part.lla 946 Sub.8 gratta Sub.12, con destinazione di **Civile Abitazione** composta da giardino, portico, soggiorno, cucina/pranzo, 2 camere, 2 bagni, ripostiglio ed un balcone al piano primo e da due locali sottotetto, per una superficie interna netta dell'abitazione di circa 130,00 mq più 9,64 mq di portico, 4,65 mq di balcone al piano primo, vano scala di 8,20 mq che collega i 4 livelli dell'intero fabbricato e circa 950,00mq di giardino di pertinenza;
- **unità n.2,** posta in Località Emoriccia, censita al Catasto Fabbricati di Sinalunga al Foglio 72 Part.lla 946 Sub.10, con destinazione di **Garage** composto da locale autorimessa di circa 31,90 mq, oltre a dispensa, wc e ripostiglio per 25,30 mq,.

Punto 19) *se l'immobile è pignorato soltanto pro quota specificare se il medesimo risulti comodamente divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*

Entrambe le unità immobiliari che compongono il lotto risultano pignorati per l'intera quota di proprietà (1/1).

Firmato Da: CENCETTI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14186e74fc7ba6e7bdf6df9d5c851a52

Punto 20) *verificare, prima dell'accesso con il custode giudiziario e mediante ogni opportuna ispezione anche presso le pubbliche amministrazioni, se risultino titoli di godimento registrati, in caso positivo richiederne copia e trasmetterla senza indugio al custode giudiziario stesso; accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di godimento; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
Punto 21) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
Punto 22) *segnalare sempre, in caso di contratto di affitto o di locazione, l'eventuale inadeguatezza del corrispettivo (o, in caso di affitto, della quota di corrispettivo imputabile al godimento dei soli immobili, laddove non espressamente determinata dalle parti nel contratto) rispetto al giusto prezzo della locazione, il tutto ex art. 2923, co. 3 c.c.;*

- Come certificato anche dalla relazione redatta dal custode giudiziario, i beni del Lotto**,** alla data del primo accesso del 22.07.2021, risultavano occupati dal proprietario Sig , dalla moglie e dai due figli. In particolare il sig.
ed i familiari risultano residenti nei beni descritti.

Punto 23) *anche in assenza di contratti, quantificare il giusto prezzo della locazione astrattamente ritraibile per il godimento di fabbricati e terreni pignorati;*

Al fine di individuare il giusto prezzo di locazione del LOTTO UNICO di vendita, è stata preliminarmente condotta una opportuna analisi di mercato Tale analisi è stata svolta sia in riferimento al mercato locale (per la verità molto difficile trovare, nell'intero territorio comunale di Sinalunga, offerte di affitto di immobili analoghi a quello in oggetto) sia alle quotazioni immobiliari dell'OMI pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, nonché a quelle pubblicate sul portale di BorsinoImmobiliare.it, adottando, gli stessi criteri di calcolo e le stesse considerazioni tenute in conto nella determinazione dei valori da porre a base di gara per la vendita coatta dei beni, citati in risposta allo specifico quesito riportato al *punto 25)* della presente relazione.
- In base a tali criteri, si ritiene di poter adottare, come valore unitario di locazione il valore di **4,60€/mq/mese** per l'abitazione e di **1,12€/mq/mese**. Tali valori sono stati determinati applicando ai valori di OMI e a quelli di Borsinoimmobiliare.it le stesse riduzioni rispettivamente del 23 e del 10% rilevati nel valore di mercato dell'abitazione.
Applicando i valori unitari sopra determinate alle Superfici Complessive Vendibili (SCV) come calcolate al successivo *punto 25) se ne ottiene il Valore lordo di*

Firmato Da: CENCETTI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14186e74fc7ba6e7bdf6df9d5c851a52

locazione pari a:

- *Abitazione*	*SCV*=184,36 mq x 4,60€/mq x mese	=	848,06€/mq x mese
- Garage	SCV= 47,66 mq x 1,12€/mq x mese	=	53,38€/mq x mese
Totale Valore Lordo di Locazione			901,44€/mq x mese

Applicando a tale valore le stesse decurtazioni (-15%) che si andranno ad applicare ai valori di vendita dei beni in oggetto se ne ricava un valore pari a
901,44€/mq/mese x -15% = 901,44 - 135,22 = 766,22€/mq/mese da cui per effetto degli arrotondamenti si può stabilire il

Giusto Prezzo di Locazione del Lotto Unico in € 750,00/mese

Punto 24) *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli (artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità).*
Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se i medesimi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).
Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), ovvero di usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.
Effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, commi 1, 8 e 9 delle disposizioni di attuazione del c.p.c.;

- Sulla base delle informazioni acquisite, l'area su cui ricadono i beni pignorati non risulta sottoposta a Vincoli di tipo Paesaggistico e/o Idrogeologico, non risultano inoltre gravati da vincoli storici, artistici, alberghieri, di inalienabilità e/o di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale.

Tale area risulta normata dal Regolamento Urbanistico attraverso l'articolo 62 "Edifici ricompresi nella Classe 5 - Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954"

Non si è rilevata inoltre l'esistenza di vincoli demaniali o servitù pubbliche, né come detto oneri o altri vincoli di natura contrattuale.

Si segnala invece la già citata scadenza, prevista per il 18/07/2032, del Nulla Osta per l'accesso alla Strada Provinciale n° 63/D "Di Sinalunga".

In proposito della strada privata di accesso al fabbricato si segnala inoltre che la stessa strada, se pur non formalizzata da alcun atto pubblico, deve essere intesa come gravata da una servitù di fatto, in quanto la stessa, realizzata come strada di lottizzazione con l'intento di cederla al comune al termine dei lavori di lottizzazione,

Firmato Da: CENCETTI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14186e74fc7ba6e7bdf6df9d5c851a52

rappresenta l'unica possibilità di accesso ai fabbricati e che su di essa insistono inoltre le reti di distribuzione dei sottoservizi (in primo luogo le tubazioni delle utenze di distribuzione del gas metano e delle fognature). I lavori si sono però interrotti in seguito alla dichiarazione di fallimento della società immobiliare lottizzante e la strada non è mai presa in carico dal Comune.

Punto 25) *Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, comma 2 c.p.c. e, inoltre, considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, se disponibili; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore a quella di trascrizione del pignoramento.*

- Il valore di mercato, ovvero il rapporto di equivalenza tra un bene ed una quantità di denaro in funzione della domanda e dell'offerta, secondo quanto previsto dal "*Codice delle Valutazioni Immobiliari*" oramai largamente adottato in Italia nella redazione di stime immobiliari, è stato calcolato ricorrendo al principio comunemente definito con l'acronimo M.C.A. (Market Comparison Approach) ossia per confronto con riferimento ai prezzi di mercato relativi alla offerte di immobili analoghi presenti nel periodo nella stessa zona, tramite interpello di alcuni network immobiliari tra cui Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, su cui sono pubblicati gli annunci delle maggiori agenzie immobiliari del territorio, come Divine Tuscany, Immobiliare Rappuoli e L'Immobiliare srl, nonché quelli relativi ad immobili anch'essi soggetti a vendite giudiziarie.

I valori desumibili attraverso le offerte commerciali poste sul mercato immobiliare, sono stati poi verificati mediante confronto con i valori pubblicati dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nonché da quelli pubblicati sul portale di BorsinoImmobiliare.it.

Dall'indagine condotta, una volta individuati i valori unitari corrispondenti a ciascuna tipologia e categoria immobiliare, si sono determinati i rispettivi valori unitari.

Per le unità immobiliari di civile abitazione di tipologia villetta a schiera terratetto con giardino, i valori in Zona Suburbana di recente formazione del comune di Sinalunga, riportati sui portali immobiliari risultano compresi mediamente tra i 1.300,00 ed i

Firmato Da: CENCETTI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14186e74fc7ba6e7bdf6df9d5c851a52

1.600,00€/mq., valori nettamente inferiori sia ai valori OMI (tra 1.550,00 e 2.250,00€/mq) sia ai valori di Borsinoimmobiliare.it (tra 1.242,00 e 1.956,00€/mq). Per l'abitazione oggetto di valutazione, in considerazione della ottima posizione, della sua consistenza, del grado di finitura e dello stato di conservazione ma anche della carenza della certificazione di abitabilità, e della necessità di far ricorso alla presentazione di istanze edilizie per legittimare lo stato in cui i beni si trovano, si ritiene equo adottare come valore, il valore medio riscontrabile sul mercato pari a **1.450,00/mq**, trascurando prudenzialmente i valori riportati sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sia dal Borsino, intendendo così compensati anche i costi relativi alle incombenze necessarie all'ottenimento della legittimità dell'immobile.
Per il garage, tenendo conto del grado di finitura, della dimensione e dello stato di conservazione nonché delle stesse considerazioni fatte per l'abitazione si ritiene di dover adottare come valore unitario il valore pari a **360,00€/mq**,
Non avendo riscontro dal mercato immobiliare locale, tale valore viene determinato applicando la stessa percentuale di scarto rilevato tra il valore medio di mercato delle villette a schiera terratetto e i relativi valori medi pubblicati rispettivamente da OMI (-23%) e da Borsinoimmobiliare (-10%), e compresi tra 390 e 550€/mq per OMI e tra 310 e 469€/mq per Borsinoimmobiliare.

I valori unitari come sopra determinati, verranno applicati alle Superfici Commerciali Vendibili (SCV) calcolate in osservazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.
Si riporta di seguito la determinazione della SCV ed i relativi Valori Complessivi Lordi (VCL) a cui applicare eventuali detrazioni e/o i coefficienti correttivi ritenuti necessari ad adeguare il valore del lotto.

Civile Abitazione (Sub. 8~12)

Abitazione P.T	SL =	56.55mq	=> SCV =	56.55 x 100%	=	56.55 mq
Scala interna PT	SL =	7.05mq	=> SCV =	7.05 x 35%	=	2.46 mq
Portico P.T.	SL =	9.65mq	=> SCV =	9.65 x 35%	=	3.37 mq
Abitazione 1°P	SL =	66,20mq	=> SCV =	66.20 x 100%	=	66.20 mq
Scala interna 1°P	SL =	7.05mq	=> SCV =	7.05 x 35%	=	2.46 mq
Balcone	SL =	4.20mq	=> SCV =	4.20 x 25%	=	1,05 mq

Firmato Da: CENCETTI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14186e74fc7ba6e7bdf6df9d5c851a52

Mansarda 2°piano	SL = 38.20mq => SCV =	38.20 x	75% =	28.65 mq
Scala Interna 2°P	SL = 7.50mq => SCV =	7.50 x	35% =	2.62 mq
Totale Abitazione	***…SL = 196.40mq*** =>		***SCV =***	***163.36mq***
Giardino (fino a 25mq)	SL = 25.00mq => SCV =	25.00 x	10% =	2.50 mq
Giardino (oltre i 25mq)	SL = 925.00mq => SCV =	925.00 x	2% =	18.50 mq
Totale Giardino	***SL = 950.50mq =>***		***SCV =***	***21.00 mq***

ottenendo la:

SCV Totale Abitazione + Giardino **SCV = 184,36 mq**

Garage (Sub. 10)

Autorimessa S1	SL = 37.40mq => SCV =	37.40 x	100% =	37.40 mq
Dispensa e Accessori S1	SL = 29.30mq => SCV =	29.30 x	35% =	10.26 mq
SCV Totale Garage	SL = 67.70mq =>		**SCV =**	**47.66 mq**

da cui si ricava:

VCL Abitazione con giardino	= 184,36 mq x	1.450,00 €/mq =	267.322,00 €
VCL Garage	= 47.66 mq x	360,00 €/mq =	17.158,00 €
Valore Complessivo Lordo			**= 284.480,00 €**

Applicando al valore lordo ricavato, una decurtazione pari al 15% per inferiori garanzie civilistiche in sede di vendita coattiva, si ottiene:

284.480,00 € x –15%	= - 42.672,00 €
284.480,00 € - 42.672,00 €	**= 241.808,00 €**

arrotondabile al

Valore a Base di Vendita del **LOTTO UNICO = 242.000,00 €**

(euro Duecentoquarantaduemila/00)

Firmato Da: CENCETTI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14186e74fc7ba6e7bdf6df9d5c851a52

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, ritiene di avere esaurientemente e coscienziosamente espletato l'incarico affidatogli.

Chianciano Terme, 03/01/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

_____

ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. **Atti del Procedimento**
   Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento
   Certificati Notarili

2. **Documentazione Catastale**
   (Estratto di mappa, Elaborato planimetrico, Elenco Subalterni, Visure Catastali, Piante Catastali);

3. **Titoli Edilizi depositati agli Atti del U.T. Comunale**

4. **Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.)**

5. **Verbali di Accesso all'immobile**
   (Verbali di accesso, Relazione di 1° accesso)

6. **Raccolta Fotografica**

Firmato Da: CENCETTI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14186e74fc7ba6e7bdf6df9d5c851a52