

TRIBUNALE DI SIENA

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva R.G.E. 152/2024

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

contro: [REDACTED] – C.F. [REDACTED]

+ [REDACTED] – C.F. [REDACTED]

Il sottoscritto Geometra Andrea Cappelli, nato a Chianciano Terme (SI) il 06.05.1975 – Cod. Fisc. CPP NDR 75E06 C608M ed ivi residente, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Siena al numero 992 ed altresì iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Siena, in data 28.02.2025 veniva nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva R.G.E. 152/2024 (Provvedimento di Nomina reso il successivo 3 Marzo 2025), prestando il proprio giuramento di rito (Verbale di Accettazione dell'Incarico e Giuramento dell'Esperto Estimatore in data 11.03.2025 – acquisito lo stesso giorno nel Fascicolo Telematico) al fine di provvedere all'espletamento dei compiti ai sensi del vigente c.p.c.; In conformità all'incarico ricevuto, esaminate le formali indicazioni e disposizioni dell'ill.mo Giudice, analizzata preventivamente la documentazione agli Atti ed effettuate le opportune indagini, nonché tutte le ulteriori attività richieste, il sottoscritto espone quanto di seguito:

1) Verifica completezza dei documenti

Successivamente alla data di affidamento dell'incarico si è proceduto alla estrazione in copia della documentazione allegata alla Procedura Esecutiva per le opportune verifiche di tipo formale; Il sottoscritto dichiara che la documentazione agli atti, comprendente una dettagliata Certificazione Notarile, evidenzia in modo chiaro i beni oggetto di Pignoramento, nonché il riepilogo delle Iscrizioni, Trascrizioni e Variazioni nei venti anni anteriori rispetto al medesimo; E' pertanto attestata la completezza della documentazione, così come la rispondenza dei dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento:

Piena Proprietà

su Unità Immobiliare Abitativa in Comune di Piancastagnaio (SI):

Fg. 5 P.IIa 269 Sub. 9 (Abitazione Cat. A/4)

con i proporzionali diritti alle utilità comuni del Fabbricato di cui la medesima fa parte, nel preciso stato di Fatto e di Provenienza (si veda anche la Planimetria Catastale); A tal proposito il sottoscritto C.T.U. precisa che la Particella Catastale di cui fa parte l'Abitazione in oggetto risulta provvista di due distinti Elaborati Planimetrici Parziali, da ritenersi sostanzialmente ininfluenti (rappresentazioni di altre U.I.U.).



2) Documentazione Integrativa

Così come disposto, in allegato alla presente sono depositati:

- Copia della Planimetria Catastale in Atti;
- Copia Integrale Titoli di Provenienza costituiti da Atto di Compravendita, ai rogiti del [REDACTED] – Notaio in [REDACTED] (SI), Repertorio 86.670 del 16.11.2009 (Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Montepulciano in data 15.12.2009 al R.P. 3356), precedente Atto di Compravendita, ai rogiti del [REDACTED] – Notaio in [REDACTED] (SI), Repertorio 84.126 del 03.03.2008 (Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Montepulciano in data 31.03.2008 al R.P. 1065) e ulteriore precedente Atto di Compravendita (a coprire il Ventennio), ai rogiti del [REDACTED] – Notaio in [REDACTED] (SI), Repertorio 602 del 24.06.1980 (Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Montepulciano in data 19.07.1980 al R.P. 1856);

per quanto riguarda la Planimetria allegata all'ultimo Progetto approvato il sottoscritto C.T.U. evidenzia che, pur essendo stata interessata da Pratiche Edilizie (si veda anche quanto sarà più dettagliatamente relazionato in risposta al Quesito 11), l'ultima rappresentazione grafica approvata dell'Immobile coincide con quella Catastale.

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

Con riferimento alla data del Pignoramento e tenuto conto di quanto già indicato nella Relazione Notarile agli Atti, i beni oggetto di Procedura Esecutiva risultano gravati dalle seguenti Formalità Pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria R.P. 1190 del 17.12.2009, iscritta per complessivi Euro 160.000,00 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario – durata Anni 35, per Importo Capitale di Euro 80.000,00 a favore di [REDACTED] – C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] – C.F. [REDACTED], [REDACTED] – C.F. [REDACTED], gravante sull'intera piena proprietà della consistenza oggetto di Esecuzione Immobiliare (avente la stessa Rappresentazione Catastale odierna) per le rispettive quote di 1/2 Cad. in reciproco regime di comunione legale dei beni;
- Ipoteca Giudiziale R.P. 322 del 14.06.2024, iscritta per complessivi Euro 10.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo, per Importo Capitale di Euro 4.835,82 a favore di [REDACTED] – C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] – C.F. [REDACTED], per la quota piena proprietà pari a 1/2 sull'intera consistenza oggetto di Esecuzione Immobiliare, avente la stessa Rappresentazione Catastale odierna;



- Trascrizione R.P. 3144 del 26.09.2024, derivante da Atto Giudiziario di Pignoramento Immobiliare, Rep.1974 in data 17.08.2024 del Tribunale di Siena, a favore del Creditore Procedente [REDACTED] – C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] – C.F. [REDACTED], [REDACTED] – C.F. [REDACTED], gravante sull'intera piena proprietà della consistenza oggetto di Esecuzione Immobiliare (avente la stessa Rappresentazione Catastale odierna) per le rispettive quote di 1/2 Cad. in reciproco regime di comunione legale dei beni;

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

4) Esistenza Vincoli e Oneri Condominiali

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

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

Non sono rilevati formali elementi in merito.

6) Ulteriori Formalità, Vincoli e Oneri non opponibili

Non sono rilevati formali elementi in merito.

7) Descrizione dell'Immobile Pignorato

Abitazione di tipo Popolare, facente parte di ben più ampio edificio all'interno del Nucleo Storico di Piancastagnaio (SI) in Via Garibaldi n.22; trattasi di unità immobiliare composta da consistenze accessorie ai Piani Terra-Primo e Locali di Abitazione ai sovrastanti Livelli (Piani Secondo – Terzo e Quarto) collegata internamente da più rampe di scale e spazi di natura condominiale o esclusiva; Complessivamente l'Abitazione risulta così composta:

PIANO TERRA: Locale di Sgombero con ingresso autonomo dalla Pubblica Via e piccolo sottoscala interno; in adiacenza all'ingresso dello Sgombero è ubicato il Portone Civico 22, dal quale si accede a piccolo disimpegno e vano scala condominiali per il collegamento al sovrastante Livello; il tutto (escluse utilità comuni) per una Superficie Utile pari a circa Mq.17 e Superficie Lorda Mq.25 circa;

PIANO PRIMO: la prima rampa di scale termina su Corridoio Condominiale, su cui insistono gli accessi a due distinti Locali Accessori dell'Abitazione (Ripostiglio / Antico W.C.) e a nuova rampa di collegamento al piano sovrastante; il tutto (escluse utilità comuni) per una Superficie Utile pari a Mq.5 e Superficie Lorda Mq.8 circa;



PIANO SECONDO: al termine della seconda rampa di scale è posto il Portoncino di ingresso al primo vano principale dell'Abitazione, consistente in un locale di Soggiorno (utilizzato anche come spazio di ingresso-disimpegno) da cui si accede ad ulteriore rampa interna privata per il collegamento al Terzo Piano; il tutto (escluse utilità comuni) per una Superficie Utile pari a circa Mq.16 e Superficie Lorda Mq.24 circa;

PIANO TERZO: composto da una Camera (attualmente utilizzata come spazio di Soggiorno), una Cucina con ulteriore piccola scala a vista di collegamento al sovrastante livello, oltre Servizio Igienico; il tutto per una Superficie Utile pari a circa Mq.41 e Superficie Lorda Mq.53 circa;

PIANO QUARTO (Mansardato): presenti Due Camere da Letto e un Servizio Igienico, oltre interposto spazio di disimpegno, su cui termina la scala proveniente dalla sottostante Cucina; il tutto per una Superficie Utile pari a circa Mq.40 e Superficie Lorda Mq.53 circa;

Livello di finitura interna e dotazioni risalenti e epoca non troppo recente, comunque in linea con le normali caratteristiche delle Abitazioni di tipo Popolare e tipicamente riscontrate nei Nuclei Storici; piuttosto mediocre lo stato di conservazione generale, meritevole di manutenzioni ordinarie / straordinarie generalizzate su tutti gli ambienti, con particolare attenzione alla sostituzione del generatore di calore (Riscaldamento e ACS), costituito da vecchia caldaia a legna (priva di libretto) e collocato all'interno del Locale di Sgombero al Piano Terra; le porzioni abitate dei Piani Secondo-Terzo-Quarto sono pavimentate con piastrelle in monocottura o mattonelle miste di graniglia, le pareti intonacate e tinteggiate (al Piano Mansardato sono presenti alcuni inserti di rivestimento in doghe tipo perlinato), scale rivestite in legno (struttura rampa di collegamento Piani Secondo-Terzo in muratura / struttura rampa di collegamento Piani Terzo-Quarto in acciaio), solai piani (con sola eccezione del Piano Quarto-Mansardato ove rilevata altezza minima Mt.1,50 e massima Mt.2,30), impianti sotto-traccia apparentemente funzionanti, infissi esterni in Legno dotati di Vetro-Camera (Persiane esterne presenti solo per alcune aperture) di tipo tradizionale o con caratteristiche di Lucernari (Piano Quarto), infissi interni di tipo "Tamburato"; le porzioni accessorie dei Piani Primo-Terra sono caratterizzate da inserti di finitura e dotazioni piuttosto limitate o parzialmente inesistenti: pavimenti in Graniglia, pareti intonacate (meritevoli di riprese e/o rasature), soffitti piani (al Piano Terra costituito da solaio "a volticine"), impianti quasi totalmente fuori traccia, infissi in legno e/o vetrati risalenti a data indefinibile, con sola eccezione per il portone esterno d'ingresso allo Sgombero del Piano Terra, evidentemente sostituito in epoca abbastanza recente;

Per l'intero caseggiato di cui fa parte l'Abitazione in oggetto è rilevata la necessità di ripristinare molte parti della facciata, interessate da distacco generalizzato degli



intonaci (intervento necessario principalmente dal punto di vista estetico, allo stato non ritenuto comunque urgente e peraltro non ancora programmato);
ai fini di una migliore illustrazione dei luoghi si rimanda comunque all'attenta visione della Documentazione Fotografica allegata.

8) Corrispondenza del Bene rispetto ai contenuti del Pignoramento

L'immobile corrisponde esattamente alla consistenza indicata nella Trascrizione del Pignoramento (Rif. Trascrizione R.P. 3144-2024):

C.F. Comune di Piancastagnaio (SI) Fg. 5 P.IIa 269 Sub. 9

con i proporzionali diritti di comproprietà e uso sulle parti coperte e scoperte del Fabbricato di cui la medesima fa parte, nel preciso stato di Fatto e di Provenienza.

9) Eventuali necessarie Variazioni Catastali

L'Unità Immobiliare risulta conforme alla rappresentazione catastale in Atti; al riguardo si precisa che in sede di sopralluogo veniva riscontrata una leggera maggiore consistenza del servizio igienico posto al Piano Terzo (si presume lo spostamento della parete verso l'adiacente Cucina o un errore di rappresentazione grafica, in ogni caso non del tutto coerente con lo stato dei luoghi); detta incongruenza non rappresenta condizione tale da prescrivere il deposito di una Variazione Catastale, poiché complessivamente la consistenza già in Atti non risulta modificata.

10) Utilizzazione Prevista dallo Strumento Urbanistico

Nel premettere che lo Strumento Urbanistico Vigente del Comune di Piancastagnaio (Piano Operativo Comunale approvato con Delibera C.C. N.23 del 30.05.2023) identifica l'intero edificio di cui fa parte l'Unità Immobiliare come "Centro Storico e altri Edifici di Valore Storico-Architettonico" (Art.46 N.T.A. Vigenti e Allegato Disciplina Centro Storico), fermo restando il rispetto di tutti i relativi parametri / standard edilizi-urbanistici e i limiti prescritti, nonché ulteriori specifiche norme di settore, risultano ammissibili le seguenti utilizzazioni (Destinazioni d'Uso – Rif. Art.1 Comma 8 Allegato N.T.A. Vigenti):

- Residenziale;
- Artigianale, limitatamente alle Attività compatibili con la Residenza;
- Commerciale al dettaglio, limitatamente a Esercizi di Vicinato;
- Turistico-Ricettiva;
- Direzionale e di Servizio;
- Attività Pubbliche o di Pubblico Interesse;

11) Conformità Urbanistica-Edilizia

Trattasi di Unità Immobiliare facente parte dell'antico Nucleo Storico Cittadino:



la cui edificazione risalirebbe a data immemorabile, certamente anteriore al 1° Settembre 1967, ma anche all'entrata in vigore della c.d. Legge Urbanistica N.1150-1942; ai fini della presente verifica il sottoscritto C.T.U. ha effettuato una precisa ispezione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, potendo rinvenire che l'Abitazione è stata interessata dalle seguenti Pratiche Edilizie:

- Condono Edilizio ai sensi della Legge N.47-1985 (Richiesta Prot.1949 del 29.03.1986 – Numero 202), relativo al Cambio di Destinazione d'Uso da Soffitta a Abitazione, a cui ha fatto seguito il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria N.47/202 in data 21.02.1994;
- Denuncia per l'Inizio dell'Attività Edilizia Prot.4444 in data 17.05.2006 (Pratica N.1631), avente per oggetto "Opere di Consolidamento Statico" dell'intero Fabbricato (comprendente più unità immobiliari), depositata a seguito dei danneggiamenti subiti dal Sisma del 1° Aprile 2000 e conseguente emanazione delle Ordinanze di Inagibilità N.48-2000 – N.54-2001 – N.55-2001;
- Denuncia per l'Inizio dell'Attività Edilizia Prot.8236 in data 20.10.2009 (Pratica N.2153), depositata al fine di "scorporare il Locale Sgombero al Piano Terra" per generare distinta nuova Unità Immobiliare autonoma ad uso Magazzino;

CONSIDERAZIONI

In merito alla Concessione Edilizia in Sanatoria N.47/202 del 21.02.1994 si evidenzia che l'unico elaborato progettuale allegato consiste nella Planimetria Catastale ancora oggi in Atti, con colorazione dell'intero Piano Quarto (Ex Soffitta) e del Servizio Igienico al Piano Terzo (quello rilevato leggermente più ampio rispetto alla Planimetria Catastale in Atti, ma non comportante obbligo di Variazione);

Per quanto riguarda le opere realizzate a seguito di D.I.A.E. N.1631-2006 (Consolidamento Statico Post-Sisma dell'intero Fabbricato) e formalmente concluse con Certificazione di Ultimazione dei Lavori Prot.11185 in data 21.12.2006, si rileva il deposito di una "Certificazione di Abitabilità-Agibilità" a firma del Tecnico Progettista e Direttore dei Lavori; tale documentazione deve intendersi riferita alla mera esecuzione degli interventi strutturali e al superamento delle limitazioni imposte con le Ordinanze di Inagibilità, ma non può costituire formale Certificazione dal punto di vista Igienico-Sanitario sulla Pratica di Condono Edilizio, in quanto non espressamente richiamata e in ogni caso carente rispetto ai relativi ulteriori obblighi normativi (Es. Certificazioni di Conformità Impiantistiche ai sensi della Legge 46-1990 e succ.);

La terza Pratica Edilizia rilevata (D.I.A.E. N.2153-2009), sospesa per richiesta di documentazione integrativa Prot.8459 in data 27.10.2009 (non prodotta), deve invece ritenersi ampiamente decaduta e priva di ogni efficacia;



CONCLUSIONI

L'intera Abitazione non può che ritenersi conforme dal punto di vista Edilizio e Urbanistico, ma dovranno essere necessariamente evidenziati:

- I costi necessari al deposito del c.d. "Stato Legittimo", comprendente analisi delle c.d. "Tolleranze Costruttive" (Art. 9 Bis e Art. 34 Bis del Vigente D.P.R. 380-2001);
- I costi necessari al deposito di una formale Certificazione di Abitabilità dell'Unità Abitativa, con particolare riferimento alle porzioni oggetto di Cambio d'Uso al Piano Quarto / Sottotetto (Condomo Edilizio);

di cui sarà tenuto conto nella successiva Fase Valutativa.

12) Stato di Occupazione del Bene

Come accertato in sede di primo accesso in data 22.05.2025 con il Custode Giudiziario, l'Abitazione risulta occupata dal Sig. [REDACTED] (50% Parte Esecutata) per fini abitativi.

13) Certificazioni Anagrafiche

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

14) Accertamento Occupazione Ex Coniuge o Coniuge Separato

Non sono rilevati formali elementi in merito.

15) Precisazioni Impiantistiche / A.P.E.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- Impianto Elettrico Autonomo funzionante;
- Impianto Idrico Autonomo funzionante;
- Impianto Termico Autonomo (non collaudabile in sede di sopralluogo) e meritevole di presumibili interventi (il generatore di calore potrà essere mantenuto solo previo recupero della necessaria certificazione di conformità, libretto di manutenzione, oltre necessarie prove di corretto funzionamento da parte di Tecnico Specializzato e Abilitato);

In relazione all'Art.6 – D.Lgs 19 Agosto 2005 n.192 (come modificato dall'Art.13 – D.Lgs 3 Marzo 2011 n.28) e succ., verificata l'inesistenza agli Atti di formale Certificazione Energetica, necessaria e prescritta per l'Abitazione, sia ai fini della valutazione immobiliare, sia in previsione del successivo trasferimento, in data 12.07.2025 è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica – Codice Id 0000916676, a firma di Professionista Specializzato e formalmente depositato il successivo 14.07.2025 al SIERT, dal quale emerge che all'Unità Abitativa descritta al



Catasto Fabbricati del Comune di Piancastagnaio (SI) nel Foglio 5 dalla P.IIa 269 Sub.9 è stata attribuita Classe Energetica "G" – Kwh/Mq. Anno 507,53 con precisazione che per effetto di Generatore di Calore inattivo, privo di Certificazione e Libretto di Manutenzione, si è proceduto al calcolo energetico con utilizzo di Vettore Energia Elettrica, oltre formale segnalazione all'Ente Preposto su quanto rilevato.

16) Eventuale formazione di più Lotti.

Sostanzialmente impossibile la formazione di più Lotti.

17) Stima del Valore di Mercato

Per procedere alla determinazione del valore di mercato del bene è stata ritenuta congrua la scelta del criterio di stima sintetico-comparativo, mediante l'attribuzione di valori unitari al Mq. di superficie commerciale, nel rispetto delle normali logiche di mercato per compravendite di immobili similari;

Analisi del Mercato

Ai fini di una corretta valutazione, che tenesse conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, il sottoscritto ha ritenuto utile in primo luogo una attenta verifica preliminare dei valori di riferimento sui principali ed immediati canali informativi (siti web e riviste specializzate nel settore), messi a confronto con le informazioni di carattere generale ricevute da Agenzie Immobiliari locali ed infine, dopo un prudente studio dei risultati e una verifica comparativa con i parametri medi O.M.I. (Rif. Piancastagnaio (SI) – Zona Centrale "Centro Storico" – Cod. Zona B1 – Destinazione Residenziale – Abitazioni di Tipo Economico Valori Min. € 740 Max € 1.100 x Mq.), il sottoscritto ha confrontato i risultati con quelli determinati in via discrezionale, ritenendo congrua l'applicazione dei seguenti valori unitari riferiti alla condizione "Normale" del bene, tenuto conto dell'ubicazione, del contesto e delle caratteristiche complessive dell'Abitato circostante:

- Funzione Abitativa € 850,00 x Mq. di Superficie Lorda Commerciale
Valore Unitario riferito alla precisa
condizione in cui si trova l'Immobile;

Si è operato in sostanza tenendo presente i valori mediati dell'Agenzia per la Funzione Abitativa e arrotondati in difetto (diminuzione 8% circa) per lo stato generale di conservazione, ritenendo ingiustificabili ulteriori adeguamenti;

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

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

| | | | | |
|-----------|----------|----------------|------------|-------------|
| Accessori | P. Terra | Mq.25 al 40% = | S.L.C. Mq. | 10,00 circa |
| | P. Primo | Mq. 8 al 50% = | S.L.C. Mq. | 4,00 circa |



| | | |
|----------------------|------------|-------------------------------|
| Locali di Abitazione | P. Secondo | S.L.C. Mq. 24,00 circa |
| Locali di Abitazione | P. Terzo | S.L.C. Mq. 53,00 circa |
| Locali di Abitazione | P. Quarto | S.L.C. <u>Mq. 53,00</u> circa |
| | Tot. | S.L.C. Mq. 144,00 circa |

VALORE INIZIALE (Condizione "Normale")

Funzione Abitativa Mq. 144,00 x Euro 850,00 Euro 122.400,00

La percentuale di riduzione per l'assenza di garanzia da vizi (di norma pari al quindici per cento) viene confermata nella misura del 15%, mentre le spese già note e necessarie, da intendersi ad esclusivo carico dell'Acquirente, sono invece quantificate separatamente:

| | | |
|----------------------|-----------------------|---------------|
| Sostituzione Caldaia | Costo Omnicomprensivo | Euro 3.000,00 |
| Adempimenti Tecnici | Costo Omnicomprensivo | Euro 2.000,00 |

CALCOLI

| | |
|----------------------------------|------------------------|
| VALORE INIZIALE | Euro 122.400,00 – |
| Riduzione Applicata 15% | Euro 18.360,00 – |
| Spese quantificate separatamente | <u>Euro 5.000,00 =</u> |
| RESTANO | Euro 99.040,00 |
| Valore Arrotondato a | Euro 100.000,00 |

Il valore complessivo del bene oggetto di pignoramento, nel preciso stato in cui esso attualmente si trova, viene quindi determinato in € 100.000,00 (diconsi Euro centomila//00), precisando che detto valore è finale, indipendentemente da eventuali oscillazioni, arrotondamenti di consistenza e/o qualsiasi ulteriore elemento in generale, ivi comprese le eventuali correzioni applicabili sui presumibili costi e adempimenti che in generale resteranno in capo all'Acquirente.

18) Eventuale Pignoramento Pro-Quota

Non sono rilevati formali elementi in merito.

19) Eventuale Pignoramento Parziale di Diritti

Trattasi di Pignoramento della Piena Proprietà.

20) Immobili Abusivi Non Sanabili / Valore del solo Terreno

Non si rilevano elementi significativi in merito.

DESCRIZIONE SINTETICA FINALE – LOTTO UNICO

Diritti di Piena Proprietà su Abitazione di tipo Economico, facente parte di ben più ampio fabbricato nel Centro Storico di Piancastagnaio (SI) in Via Garibaldi N.22:



Abitazione di tipo Popolare edificata su più livelli e collegata internamente da rampe di scale e spazi di natura condominiale o esclusiva; al Piano Terra composta da Locale di Sgombero con ingresso autonomo dalla Pubblica Via e piccolo sottoscala interno, per una Superficie Utile complessiva pari a circa Mq.17 e Superficie Lorda Mq.25 circa; al Piano Primo, collegato da ingresso, scala e disimpegno condominiali, composta da due distinti Locali Accessori (Ripostiglio / Antico W.C.), per una Superficie Utile complessiva pari a circa Mq.5 e Superficie Lorda Mq.8 circa; al Piano Secondo, collegato da scala condominiale, composta da un locale di Soggiorno, con accesso diretto ad ulteriore rampa interna esclusiva di collegamento al Livello sovrastante, per una Superficie Utile complessiva pari a circa Mq.16 e Superficie Lorda Mq.24 circa; al Piano Terzo composta da una Camera, una Cucina con ulteriore scala a vista di collegamento al sovrastante livello, oltre Servizio Igienico, per una Superficie Utile complessiva pari a circa Mq.41 circa e Superficie Lorda Mq.53 circa; al Piano Quarto composta da due Camere da Letto e un Servizio Igienico, oltre spazio di disimpegno, per una Superficie Utile complessiva pari a circa Mq.40 e Superficie Lorda Mq.53 circa; quanto oggetto di vendita è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Piancastagnaio (SI) nel Foglio 5 dalla P.IIIa 269 Subalterno 9 – Categoria A/4 di Classe 2 Consistenza Vani 4,5 Rendita Catastale € 227,76, con i proporzionali diritti di comproprietà e uso sulle parti comuni del Fabbricato, nel preciso stato di fatto e di Provenienza; Impianti autonomi – Classe Energetica “G”, necessità di manutenzioni ordinarie e straordinarie, con particolare riferimento alla verifica o sostituzione della Caldaia, oltre Adempimenti Tecnici per deposito Stato Legittimo e Attestazione di Abitabilità, da intendersi integralmente a capo dell’Acquirente, i cui costi complessivi presunti sono già detratti dal Valore di Stima, oltre alla percentuale di riduzione per assenza di garanzia da vizi;

CONCLUSIONE

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto ritiene concluso il proprio incarico e restando a disposizione per ogni ulteriore ed eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario (anche personalmente in sede di udienza), procede al completamento di tutti gli ulteriori adempimenti, così come disposti dall’ill.mo Giudice nell’Esecuzione.

Chianciano Terme li 16 Agosto 2025

C.T.U.

Geometra Andrea Cappelli

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE COME DA DISPOSIZIONI



Allegati:

- 01) Visura Catastale Storica;
- 02) Planimetria Catastale;
- 03) Elaborati Planimetrici C.F. (Giugno 2014 e Settembre 2014);
- 04) Atti di Provenienza (Compravendita Rep.86.670 del 16.11.2009 – Rep.84.126 del 03.03.2008 – Rep.602 del 24.06.1980);
- 05) Trascrizione Pignoramento R.P.3144-2024 (non rilevata agli Atti);
- 06) Iscrizione Ipotecaria R.P.322-2024 (non rilevata agli Atti);
- 07) Estratti Cartografici;
- 08) Planimetria allegata all'ultimo Titolo Abilitativo Edilizio (Stralcio Planimetria Catastale Colorata);
- 09) Planimetria Catastale con Note C.T.U. (incongruenze rilevate);
- 10) Esito Negativo Interrogazione Agenzia delle Entrate (Rif. Eventuali Contratti Opponibili alla Procedura);
- 11) Certificazioni Anagrafiche del Debitore Esecutato, rilasciate dai Comuni di Piancastagnaio (SI) e Monte San Savino (AR) ;
- 12) Documentazione Fotografica;
- 13) Attestato di Prestazione Energetica Id 0000916676 del 12.07.2025;

Altri Allegati:

- 14) Consulenza Tecnica d'Ufficio – Formato Privacy;
- 15) Allegati Tecnici alla Consulenza Tecnica d'Ufficio – Formato Privacy;
- 16) Ricevute Invio Preventivo alle Parti;

