

TRIBUNALE DI SIENA

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva R.G.E. 114/2024

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[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 31.12.2024 veniva nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva R.G.E. 114/2024 (Provvedimento di Nomina reso il successivo 2 Gennaio 2025), prestando il proprio giuramento di rito (Verbale di Accettazione dell'Incarico e Giuramento dell'Esperto Estimatore in data 05.01.2025 – acquisito nel Fascicolo Telematico il successivo 7 Gennaio 2025) al fine di provvedere all'espletamento dei compiti ai sensi del vigente c.p.c.; In conformità all'incarico ricevuto, esaminate le formali indicazioni e disposizioni dell'ill.mo Giudice, analizzata preventivamente la documentazione agli Atti ed effettuate le opportune indagini, nonché tutte le ulteriori attività richieste, nel precisare che a seguito di formale Istanza 10.05.2025 (acquisita nel Fascicolo Telematico il successivo 13 Maggio 2025) l'ill.mo Giudice concedeva necessaria proroga al termine delle operazioni peritali, il sottoscritto espone quanto di seguito:

1) Verifica completezza dei documenti

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

Diritti Complessivi di Piena Proprietà

su Unità Immobiliare Abitativa in Comune di Castiglione d'Orcia (SI):

Fg. 142 P.la 112 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;

A tal proposito il sottoscritto C.T.U. precisa che la Particella Catastale, di cui fa parte l'Abitazione in oggetto, non risulta provvista di formale Elaborato Planimetrico.

2) Documentazione Integrativa

Così come disposto, in allegato alla presente sono depositati:

- Copia della Planimetria Catastale in Atti;
- Copia delle Planimetrie allegate all'ultimo Progetto depositato e/o approvato agli Atti Comunali (Rif. Autorizzazione Edilizia in Sanatoria N.11 del 14.01.2002 – efficace per l'intera Abitazione privata);
- Copia Integrale Titolo di Provenienza (a coprire il Ventennio) costituito da Atto di Compravendita, ai rogiti del [REDACTED] – Notaio in [REDACTED], Repertorio 71.346 del 06.06.2002, Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Montepulciano (SI) in data 27.06.2002 al R.P. 1858;

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. 994 del 01.09.2006, iscritta per complessivi Euro 390.000,00 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario – durata Anni 25, per Importo Capitale di Euro 156.000,00 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] gravante sull'intera consistenza oggetto di Esecuzione Immobiliare ed avente la stessa Rappresentazione Catastale odierna;
- Trascrizione R.P. 2841 del 22.08.2024, derivante da Atto Giudiziario di Pignoramento Immobiliare, Rep.1610 in data 25.06.2024 del Tribunale di Siena, a favore del Creditore Procedente [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] per la complessiva piena proprietà (in comunione legale dei beni) sull'intera consistenza oggetto di Esecuzione Immobiliare, avente la stessa Rappresentazione Catastale odierna;

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

4) Esistenza Vincoli e Oneri Condominiali

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

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

Non sono rilevati formali elementi in merito.

6) Ulteriori Formalità, Vincoli e Oneri non opponibili

Non sono rilevati formali elementi in merito.

7) Descrizione dell'Immobile Pignorato

Abitazione di tipo Popolare, posta ai piani Seminterrato – Terra e Primo, all'interno del Nucleo Storico della Frazione Campiglia d'Orcia, nel Comune di Castiglione d'Orcia (SI) in Via Due Sentieri n.23-25; trattasi di porzione della ben più ampia Particella Catastale 112 nel Foglio 142, quest'ultima composta complessivamente da tre abitazioni (oltre consistenze accessorie) e contigua alle ulteriori edificazioni del centro storico, tra Via Due Sentieri e Via Vittorio Emanuele; L'abitazione gode di ingresso principale autonomo dall'esterno al Piano Seminterrato (Civico 25) e ulteriore ingresso secondario, anch'esso direttamente dagli spazi pubblici antistanti la costruzione (Civico 23); in merito sarà dedicato un migliore approfondimento anche in risposta al successivo Quesito 11; L'Abitazione risulta così composta:

- Piano Seminterrato – Vano Cucina (su cui insiste piccola scala interna di collegamento al livello superiore) e Servizio Igienico; si rileva che sugli stipiti della porta di ingresso non sarebbe presente l'infisso, essendo quest'ultimo collocato su un piccolo passaggio coperto antistante (ove risulta anche installata impropriamente la caldaia privata), sostanzialmente inglobato all'Abitazione, ma da intendersi escluso poiché ricadente su proprietà pubblica;
- Piano Terra – Vano Soggiorno (su cui termina la piccola scala di collegamento con la sottostante Cucina) e ulteriore vano scala interno (collegato al livello sovrastante); si rileva che l'ingresso (Civico 23) avviene attraverso un lastrico piano (a parziale copertura del sottostante passaggio fronte Cucina), anch'esso escluso dalla Perizia, in quanto sovrastante la medesima proprietà pubblica;
- Piano Primo – Vano Camera (su cui termina la seconda scala interna) e Servizio Igienico, oltre piccolo balcone esterno con affaccio su Via Due Sentieri;

SUPERFICI

Piano Seminterrato (H 250):	Superficie Utile	Mq.20	circa
	Superficie Lorda	Mq.29	circa
Piano Terra (H 295):	Superficie Utile	Mq.15	circa
	Superficie Lorda	Mq.22	circa

Piano Primo (H 260):	Superficie Utile	Mq.18	circa
	Superficie Lorda	Mq.27	circa
	oltre Balcone per ulteriori	Mq.3	circa;

Adeguate il livello di finitura interna e dotazioni, piuttosto scadente lo stato di conservazione generale: i locali risultano pavimentati con elementi misti (legno – gres / clinker), le pareti intonacate e tinteggiate al civile (con eccezione di alcuni inserti di legno “tipo perlinato” o tratti in muratura di pietrame a faccia-vista), i solai sono costituiti da orditure in legno e sovrastanti tavole di laterizio ai piani Terra-Primo e travetti in CIs precompresso al Piano Seminterrato, tutti tinteggiati; Infissi esterni di legno (dotati di sportelloni o persiane), Portone di Ingresso al Soggiorno P.T. in Legno, assente o asportato quello di Ingresso alla Cucina P.S1 (in pratica sostituito dall'utilizzo improprio del passaggio coperto antistante, su cui si rileva un portone vetrato verso lo scoperto pubblico); impianti tutti sostanzialmente desueti e in ogni caso meritevoli di una approfondita revisione, con particolare riferimento alle linee di distribuzione elettrica e ai terminali delle linee idriche (pezzi sanitari / rubinetterie); all'interno dei locali sono presenti diffuse macchie di umidità su pareti e soffitti, frutto di presumibili carenze o mancate manutenzioni al manto di copertura (si rileva ad esempio un telo plastificato in corrispondenza del grondino sul lato “ingressi”) e isolamenti non del tutto adeguati per le strutture seminterrate; ai fini di una migliore illustrazione dei luoghi si rimanda comunque all'attenta visione della Documentazione Fotografica allegata.

Per quanto riguarda lo stato degli spazi antistanti l'Abitazione (quelli di proprietà pubblica, su cui sarebbe ipotizzato un passato improprio utilizzo esclusivo) il sottoscritto precisa che:

- in generale gli spazi di proprietà pubblica non potranno essere utilizzati in via esclusiva, se non previa definizione e/o formale accordo con l'Amministrazione Comunale;
- la caldaia murale dell'Abitazione (rilevata all'interno di una nicchia ricavata sul muro di contenimento esterno alla costruzione privata) dovrà essere ricollocata entro il limite della proprietà privata (la soluzione più logica parrebbe suggerirne lo spostamento all'interno del Vano Cucina);
- sugli stipiti di ingresso al Vano Cucina dovrà essere reinserito un idoneo portoncino, quest'ultimo sufficientemente trasparente (tipo vetrato);

tutte condizioni di cui si dovrà tenere conto nella successiva fase valutativa.

8) Corrispondenza del Bene rispetto ai contenuti del Pignoramento

L'immobile corrisponde esattamente alla consistenza indicata nella Trascrizione del Pignoramento (Rif. Trascrizione R.P. 2841-2024):

C.F. Comune di Castiglione d'Orcia (SI) Fg.142 P.IIa 112 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

A seguito di formale Istanza C.T.U. 10.05.2025 (acquisita nel Fascicolo Telematico il successivo 13 Maggio 2025) e formale Autorizzazione dell'ill.mo Giudice (concessa in sede di udienza 19.06.2025) si è proceduto alla Variazione Catastale del Bene, necessaria sia per l'esatta indicazione della proprietà pubblica sugli spazi antistanti l'Abitazione, ma anche per la corretta lettura complessiva della Planimetria (proveniente da scansione in bassa qualità e in alcune parti illeggibile):

DENUNCIA DI VARIAZIONE Prot. SI0075187 in data 8 Luglio 2025

Causale: ESATTA RAPPRESENTAZ. GRAFICA

con la medesima Variazione è stata inoltre rettificata l'indicazione dei numeri civici e revisionato il Classamento dell'Unità Immobiliare:

C.F. Comune di Castiglione d'Orcia (SI) Fg.142 P.IIa 112 Sub. 9

Cat. A/4 Cl.3 4,5 Vani Rendita € 244,03

10) Utilizzazione Prevista dallo Strumento Urbanistico

Nel premettere che lo Strumento Urbanistico Vigente del Comune di Castiglione d'Orcia (Regolamento Urbanistico – Rif. UTOE 3) identifica il caseggiato e più in generale l'intero borgo come Zona Omogenea "A" – Tessuti Storici, 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.42.3 N.T.A. Vigenti):

- Residenza;
- Commercio (escluse medie e grandi strutture);
- Piccole Attività Artigianali di Servizio alla Residenza
- Attività Direzionali e di Servizio;
- Attività Pubbliche o di Pubblico Interesse;
- Attività Turistico-Ricettive;

11) Conformità Urbanistica-Edilizia

Trattasi di Unità Immobiliare facente parte di antico fabbricato (all'interno del Nucleo Storico della Frazione Campiglia d'Orcia), 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, nonché successivo necessario incontro (27.05.2025), potendo rinvenire che l'Abitazione è stata interessata dalle seguenti Pratiche Edilizie:

- Condonò Edilizio ai sensi della Legge N.47-1985 (Prot.1349 del 01.04.1986), relativo alla realizzazione del Balcone Esterno al Piano Primo e contestuale trasformazione della Finestra in Porta-Finestra, a cui ha fatto seguito il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria N.29 in data 09.09.2002;
- Autorizzazione Edilizia N.31 in data 05.04.1995 per lavori di "Manutenzione Straordinaria di Restauro e Risanamento Conservativo", consistenti nella sostituzione della Pensilina sull'Ingresso al Piano Primo (Zona Soggiorno); ai fini della presente si pone particolare attenzione sulla prescrizione riportata nel Titolo Abilitativo Edilizio "la pensilina non deve assolutamente sporgere sopra il suolo pubblico";
- Richiesta di Autorizzazione Edilizia Prot.5596 in data 23.07.1997 per intervento sulla copertura dell'Abitazione (sostituzione del manto e contestuale coibentazione / impermeabilizzazione del solaio), a cui avrebbe fatto seguito approvazione della Commissione Edilizia con Verbale N.12 del 25.07.1997, ma non il formale rilascio del Titolo; in merito si presume che la copertura non sia stata interessata dall'intervento, atteso che ancora oggi si troverebbe verosimilmente nelle medesime condizioni;
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria N.11 in data 14.01.2002 per "Modifiche Interne Civile Abitazione", essenzialmente consistenti nel cambio di destinazione d'uso del Piano Seminterrato (da Magazzino a Cucina / Accessori) e una contestuale diversa distribuzione sull'intera Unità; rispetto ai Progetti Approvati, ove si rileva una rappresentazione grafica complessiva della Casa e degli Spazi Pubblici antistanti, la porzione immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare è ancora oggi sostanzialmente conforme;

CONSIDERAZIONI

In primo luogo, come peraltro già evidenziato in sede di formale istanza C.T.U. 10.05.2025, occorre distinguere la Porzione Immobiliare ricadente sulla Particella Catastale 112 nel Foglio 142 (contraddistinta dal Sub.9), rispetto a quanto fisicamente edificato al di sopra della Proprietà Pubblica (area di congiunzione tra Via Due Sentieri e Via Vittorio Emanuele) e all'estensione delle rappresentazioni grafiche allegate in sede di formazione / rilascio delle Abilitazioni Edilizie, di per sé non costituenti Titolo di Proprietà;

In secondo luogo, limitatamente alla prescrizione di cui all'Autorizzazione Edilizia N.31-1995, è evidenza che le condizioni imposte fossero riferite rispetto alla sagoma della pensilina pre-esistente (trattandosi di una sostituzione) e/o, in ogni caso, verso la viabilità carrabile sul lato Ovest (Via Due Sentieri); diversamente il formale rilascio di Legittimazione, così come strutturata, parrebbe totalmente privo di logica;

In terzo luogo, analizzati i contenuti del Vigente D.P.R. 380-2001 (in particolare l'introduzione dell'Art.9 Bis – Comma 1 Bis), è evidenza che quanto rappresentato nella più recente Legittimazione Edilizia (Autorizzazione Edilizia in Sanatoria N.11-2002) non possa che rappresentare il c.d. "Stato Legittimo dell'Immobile", essendo stata sostanzialmente interessata dal Provvedimento (quindi anche dalla verifica dei Titoli Pregressi) l'intera Consistenza Immobiliare Privata (trasformata su tutti i piani);

CONCLUSIONI

- L'intera Abitazione, così come esattamente rappresentata nella Planimetria Catastale agli Atti (derivante da Variazione Prot. SI0075187 del 08.07.2025 con Causale "Esatta Rappresentazione Grafica"), non può che ritenersi conforme ai Progetti Approvati e allegati ai Titoli di Legittimazione Edilizia; gli spazi pubblici antistanti l'Abitazione (esclusi dalla verifica urbanistica in quanto di proprietà pubblica), non potranno essere utilizzati in via esclusiva, fatti salvi gli eventuali futuri diversi accordi con l'Amministrazione Comunale, totalmente a carico dell'Aggiudicatario;
- Ai fini della successiva Valutazione saranno prudenzialmente prese in esame e opportunamente decurtate dal valore di Stima le spese necessarie allo spostamento della Caldaia (attualmente collocata su nicchia esterna all'Abitazione) e alla installazione di infisso sugli stipiti della porta di ingresso alla Cucina (Piano Seminterrato);
- Per tutto quanto oggettivamente non quantificabile, limitatamente allo stato conservativo in cui versa l'immobile, alla eventuale necessità di ulteriori interventi (anche in esito alla futura definizione d'uso della proprietà pubblica, o sue eventuali conseguenze) ed in generale non prevedibile, si procederà con la determinazione e applicazione di una congrua percentuale riduttiva sul Valore di Stima;

Attualmente l'Abitazione non può ritenersi Abitabile, sia per necessità degli interventi sopra descritti, sia per avvenuta trasformazione dei locali Seminterrati (Ex Magazzino) in Vani Abitabili, oggetto di Sanatoria Edilizia, ma non di successiva formale Pratica di Abitabilità (anch'essa da intendersi in capo all'acquirente, quale adempimento di Legge conseguente agli interventi illustrati).

12) Stato di Occupazione del Bene

Come accertato in sede di primo accesso in data 26.02.2025 con il Custode Giudiziario, il Bene Immobile risulta libero da persone, ma non da cose (rimanenze di mobilio, elettrodomestici o similari).

13) Certificazioni Anagrafiche

Il sottoscritto allega copia delle Certificazioni richieste sull'anagrafica del Debitore Esecutato, rilasciate dai Comuni di Castiglione d'Orcia (SI) – Montalcino (SI) e Piombino (LI).

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, non funzionante e/o non collaudabile;
- Impianto Idrico sotto traccia, non funzionante e/o non collaudabile;
- Impianto Termico Autonomo, non funzionante e/o non collaudabile;

Tutte le Utenze risultano ormai da tempo disattivate, l'immobile si presenta in sostanziale stato di semi-abbandono;

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 0000916677, a firma di Professionista Specializzato e formalmente depositato il successivo 14.07.2025 al SIERT, dal quale emerge che all'Unità Abitativa, descritta Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione d'Orcia (SI) Foglio 142 dalla P.Illa 112 Sub.9 è stata attribuita Classe Energetica "F" – Kwh/Mq. Anno 405,72.

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 simili;

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. Castiglione d'Orcia (SI) – Zona Sub-Urbana “CAMPIGLIA” – Cod. Zona E5 – Microzona 1 – Destinazione Residenziale – Abitazioni di Tipo Economico Valori Min. € 660 Max € 940 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 del quartiere, ma anche di quelle specifiche (Abitazione Terra-Tetto, contraddistinta da una propria e apprezzabile “Autonomia”):

- Funzione Abitativa € 900,00 x Mq. di Superficie Lorda Commerciale

Valore Unitario riferito alla c.d. condizione “Normale” per Tipologia;

Si è operato in sostanza tenendo presente i valori massimi riscontrati dall'Agenzia per la Funzione Abitativa, diminuiti di circa il 5% e ritenendo ingiustificabili ulteriori adeguamenti riferiti alla condizione “Normale”;

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

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

Abitazione	P. Seminterrato	S.L.C. Mq.	29,00 circa
	P. Terra	S.L.C. Mq.	22,00 circa
	P. Primo	S.L.C. Mq.	27,00 circa
Balcone	P. Primo Mq. 3,00 circa x 1/3 =	S.L.C. <u>Mq.</u>	<u>1,00</u> circa
Tot.		S.L.C. Mq.	79,00 circa

VALORE INIZIALE (Condizione “Normale”)

Funzione Abitativa	Mq. 79,00 x Euro 900,00	Euro 71.100,00
--------------------	-------------------------	----------------

La percentuale di riduzione per l'assenza di garanzia da vizi (di norma pari al quindici per cento), viene determinata nella misura del 20%, intendendo tale percentuale ampiamente comprensiva anche delle presumibili manutenzioni, necessarie per riportare il Bene a una complessiva condizione di minimo utilizzo, fermo restando il rispetto delle originarie caratteristiche di “Abitazione Tipo Economico”;

Le spese necessarie per lo spostamento della Caldaia e l'installazione di un infisso vetrato sugli stipiti di ingresso al Piano Seminterrato (Ingresso Cucina), sono invece quantificate separatamente:

Spostamento Caldaia	Costo onnicomprensivo	Euro	1.400,00
Nuova Porta Vetrata P.S1	Costo onnicomprensivo	Euro	3.500,00

CALCOLI

VALORE INIZIALE	Euro 71.100,00 –
Riduzione Applicata 20%	Euro 14.220,00 –
Spese quantificate separatamente	<u>Euro 4.900,00 =</u>
RESTANO	Euro 51.980,00
Arrotondamento	Euro 52.000,00

Il valore complessivo del bene oggetto di pignoramento, nel preciso stato in cui esso attualmente si trova, viene quindi determinato in € 52.000,00 (diconsi Euro cinquantaduemila//00), precisando che detto valore è finale, indipendentemente da eventuali oscillazioni, arrotondamenti di consistenza e/o qualsiasi ulteriore elemento in generale, ivi compresi tutti i presumibili costi e 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 Comune di Castiglione d'Orcia (SI), all'interno del Centro Storico della Frazione "Campiglia", in Via Due Sentieri; Edificata su tre Piani, con doppio ingresso dai Civici 23-25 e composta al Piano Seminterrato da Vano Cucina con piccola scala interna "a vista" oltre Servizio Igienico, al Piano Terra da Vano Soggiorno (su cui termina la piccola scala di collegamento con la Cucina) e ulteriore vano scala interno, al Piano Primo da una Camera (su cui termina la seconda rampa di scale) e Servizio Igienico, oltre piccolo balcone esterno con affaccio su Via Due Sentieri; il tutto per una Superficie Utile complessiva di circa Mq.53 e Superficie Lorda complessiva di circa Mq.79, oltre il Balcone per ulteriori Mq.3 circa; quanto oggetto di vendita è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione d'Orcia (SI) nel Foglio 142 dalla P.Illa 112 Subalterno 9 – Categoria A/4 di Classe 3 Consistenza Vani 4,5 Rendita Catastale € 244,03, con i proporzionali diritti di comproprietà e uso sulle parti comuni del Fabbricato, nel preciso stato di fatto e di Provenienza; Impianti autonomi e attualmente non attivi – Classe Energetica "F", stato di conservazione generale piuttosto scadente, con necessità di manutenzioni generalizzate, lavori di spostamento

della Caldaia e installazione di infisso all'ingresso del Vano Cucina, oltre eventuale e formale definizione d'uso degli spazi aperti antistanti di Proprietà Pubblica; Valore Complessivo Finale Stimato già ridotto per assenza di garanzia da vizi e costi generali omnicomprensivi presumibili, in ogni caso integralmente a carico dell'Aggiudicatario;

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 15 Dicembre 2025

C.T.U.

Geometra Andrea Cappelli

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE COME DA DISPOSIZIONI

Allegati:

- 01) Visura Catastale Storica INIZIALE (risalente al 7 Gennaio 2025) + Elaborato Grafico C.T.U. con proprie Annotazioni, prodotto in sede di Istanza 10.05.2025;
- 02) Nuova Planimetria Catastale e Ricevuta di Variazione DOCFA;
- 03) Visura Catastale Storica FINALE (Visura 11.07.2025 Post-Variazione);
- 04) Atto di Provenienza (Compravendita Rep.71.346 del 06.06.2002);
- 05) Estratti Cartografici;
- 06) Planimetria allegata all'ultimo Titolo Abilitativo Edilizio;
- 07) Planimetria allegata all'ultimo Titolo Abilitativo Edilizio (con Note CTU);
- 08) Esito Negativo Interrogazione Agenzia delle Entrate (Rif. Eventuali Contratti Opponibili alla Procedura);
- 09) Certificazioni Anagrafiche del Debitore Esecutato, rilasciate dai Comuni di Castiglione d'Orcia (SI) – Montalcino (SI) e Piombino (LI) ;
- 10) Documentazione Fotografica;
- 11) Attestato di Prestazione Energetica Id 0000916677 del 12.07.2025;

Altri Allegati:

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