

TRIBUNALE DI SIENA

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva R.G.E. 129/2024

promossa da: [REDACTED]

contro: [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 21.02.2025 veniva nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva R.G.E. 129/2024 (Provvedimento di Nomina reso lo stesso giorno), prestando il proprio giuramento di rito (Verbale di Accettazione dell'Incarico e Giuramento dell'Esperto Estimatore in data 24.02.2025 – acquisito nel Fascicolo Telematico il successivo 25.02.2025) 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, 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; il sottoscritto attesta la rispondenza dei dati indicati nell'Atto di Pignoramento, segnalando tuttavia l'assenza di formale Accettazione Tacita dell'Eredità a favore del Debitore, riferita a parte dei Beni;

Pignoramento della Piena Proprietà

su Unità Immobiliari in Comune di Montepulciano (SI):

Fg. 82 P.Ila 46	Sub. 3 e 5 graffiati	(Abitazione con Resede Cat. A/7)
Fg. 82 P.Ila 46	Sub. 2	(Autorimessa Cat. C/6)

con i proporzionali diritti alle utilità comuni del Fabbricato di cui le medesime fanno parte, con particolare riferimento al Subalterno 4 della medesima Particella (Piazzale e Rampa – B.C.N.C.), così come più dettagliatamente descritto nell'allegato Elaborato Planimetrico agli Atti Catastali (EP 20.09.2006 e ancor prima EP 19.06.1997), nel preciso stato di Fatto e di Provenienza;



2) Documentazione Integrativa

Così come disposto, in allegato alla presente sono depositati:

- Copia delle Planimetrie Catastali in Atti;
- Copia Titoli di Provenienza a coprire il ventennio, costituiti da originario Atto di Compravendita, ai rogiti del Dott. [REDACTED] – Notaio in [REDACTED], Repertorio Illeggibile del 18.02.1963 (Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Montepulciano in data 07.03.1963 al R.P. 436), Denuncia di Successione Ultraventennale in morte [REDACTED] (Atto N.16 Vol.315 in data 03.09.1987 – Trascrizione R.P. 3121-1987 – non rilevata Trascrizione per Accettazione Tacita dell'Eredità), e Atto di Compravendita, ai rogiti del Dott. [REDACTED] – Notaio in Montepulciano (SI), Repertorio 42.961 del 27.03.1992 (Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Montepulciano in data 01.04.1992 al R.P. 1249);
- Copia delle Planimetrie allegate all'ultimo Progetto approvato (Varianti in Corso d'Opera alla C.E. 200/1992 e alla D.I.A.E. 707/2005);

il sottoscritto precisa:

- che le rappresentazioni grafiche delle Pratiche Edilizie coincidono con quelle agli Atti Catastali;
- che quanto oggetto di Successione Legittima a favore del Debitore Esecutato corrisponde al Fabbricato oggetto di Pignoramento al netto della Ex P.Ila 254 (acquistata successivamente e poi fusa con Tipo Mappale), all'epoca rappresentato al C.F. del Comune di Montepulciano (SI) nel Foglio 82 dalla intera Particella 46, oltre ad alcuni non meglio precisati terreni agricoli per una superficie di Mq.1.800 (Ex Partita 2424 non più ispezionabile);

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. 1021 del 03.11.2010, iscritta per complessivi Euro 200.000,00 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario – durata Anni 15, per Importo Capitale di Euro 200.000,00 a favore di [REDACTED] – C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] – C.F. [REDACTED], gravante sull'intera piena proprietà della consistenza oggetto di Esecuzione Immobiliare (avente la stessa Rappresentazione Catastale odierna) e Debitore non Datore di Ipoteca [REDACTED] – C.F. [REDACTED];



- Ipoteca Volontaria R.P. 296 del 09.07.2020, iscritta per complessivi Euro 124.158,00 derivante da Scrittura Privata Autenticata per Finanziamento – durata Anni 10, per Importo Capitale di Euro 62.078,38 a favore di [REDACTED] – C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] – C.F. [REDACTED], evidentemente gravante sull'intera piena proprietà della consistenza oggetto di Esecuzione Immobiliare (avente la stessa Rappresentazione Catastale odierna), su cui si rileva un parziale errore di indicazione particellare (Subalterni 2 e 4 erroneamente indicati su Particella 465 anziché su Particella 46) e Debitore non Datore di Ipoteca [REDACTED] – C.F. [REDACTED] e [REDACTED] – C.F. [REDACTED];
- Trascrizione R.P. 2808 del 16.08.2024, derivante da Atto Giudiziario di Pignoramento Immobiliare, Rep.1763 in data 19.07.2024 del Tribunale di Siena, a favore del Creditore Procedente [REDACTED] – [REDACTED], contro [REDACTED] – C.F. [REDACTED] [REDACTED] gravante sull'intera piena proprietà della consistenza oggetto di Esecuzione Immobiliare;

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, mentre per quanto riguarda la parziale inesattezza catastale sull'Iscrizione Ipotecaria R.P. 296-2020 può solo esprimere una propria personale valutazione che si tratti di un evidente mero errore di compilazione della Nota; il sottoscritto segnala inoltre che tale errata rappresentazione non può essere riferita a beni diversi da quelli in oggetto in quanto sia al Catasto Fabbricati, ma anche al Catasto Terreni, la Particella 465 risulta inesistente.

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; il sottoscritto segnala che parte del resede esterno (Ex Particella 254 – acquistata per Compravendita Rep. 42.961 del 27.03.1992 e successivamente fusa con Tipo Mappale alla odierna P.la 46) è interessato dal passaggio di una condotta di scarico (proveniente da Fabbricato di altrui proprietà ed



evidentemente di tipo interrato), il cui regolare funzionamento non potrà essere ostacolato per espresso accordo tra le parti (Pag.5 Titolo di Provenienza); dall'esame del medesimo Titolo emergono due ulteriori e non meglio precisati vincoli a favore del Comune di Montepulciano e contro i soggetti venditori, testualmente indicati come Trascritti "in data 2 Dicembre 1980 all'articolo 3045 e in data 17 Dicembre 1985 all'articolo 2815" (dati non riportati sulla Certificazione Notarile agli Atti della Procedura); effettuati numerosi tentativi di ispezione presso la Conservatoria RR.II. di Montepulciano, il sottoscritto ha estratto copia delle due distinte Note di Trascrizione (che si allegano in copia), dalle quali emerge formale costituzione di vincolo per inedificabilità a carico della Ex P.Illa 254 (successivamente fusa nella P.Illa 46), derivante dalla originaria P.Illa 181/b per Frazionamento N.3076 approvato in data 10.01.1992; il sottoscritto ritiene necessaria formale menzione di detti vincoli in sede di messa in vendita.

7) Descrizione dell'Immobile Pignorato

Villino autonomo, posto in periferia nord-occidentale della Frazione Acquaviva nel Comune di Montepulciano (SI), lungo la Strada Provinciale 326 di Rapolano (denominata anche Via Senese) al Civico 12; costituito da ampia Abitazione su più livelli e Autorimessa, oltre pertinenze esterne su cui insistono accessori alla residenza, tra cui una piscina scoperta; l'Abitazione risulta composta al Piano Terra da Portico coperto lungo il prospetto principale, Locale di Ingresso, Tinello, Cucina con Disimpegno, ampio Soggiorno (adibito anche a Sala Biliardo) con angolo Bar, un Servizio Igienico, Ripostiglio/Sottoscala, al Piano Primo (raggiungibile da scala interna) da Disimpegno, quattro Camere da letto, un Servizio Igienico e Terrazzo scoperto lungo il prospetto principale (costituente copertura piana del Portico), al Piano Interrato (livello stradale), collegato dal proseguimento della medesima scala interna, da Cantina sottostante la proiezione del vano di Ingresso; l'Abitazione è munita tutt'intorno di resede esterno esclusivo, sistemato a verde ed in parte pavimentato, su cui insiste una piscina scoperta in cemento armato, integrata nella copertura di ulteriore U.I.U. Catastale (Autorimessa), oltre a molti elementi di arredo privi di rilevanza edilizia (pergole – pensilina – cisterna interrata – barbecue – fontana – piccolo ripostiglio in legno per attrezzi semplicemente appoggiato); l'Autorimessa è composta da un unico ampio ambiente al livello stradale (identificato impropriamente come "Piano Sottostrada"), con ingresso da antistante piccola corte comune anche all'Abitazione, su cui collocato un cancellino pedonale di accesso a scala scoperta (collegata al sovrastante giardino privato) e innesto diretto sulla Strada Provinciale; Consistenze:

PIANO SEMINTERRATO (Livello Stradale)

- Autorimessa Sup. Utile Mq. 40 circa Sup. Lorda Mq. 48 circa



- Corte Comune (B.C.N.C.) Sup. Lorda Mq. 30 circa
- Cantina Sup. Utile Mq. 11 circa Sup. Lorda Mq. 15 circa

PIANO TERRENO

- Porticato Sup. Lorda Mq. 18 circa
- Giardino (compresa Piscina) Sup. Lorda Mq. 217 circa
- Abitazione Sup. Utile Mq. 95 circa Sup. Lorda Mq. 115 circa

PIANO PRIMO

- Abitazione Sup. Utile Mq. 96 circa Sup. Lorda Mq. 115 circa
- Terrazza (copertura Porticato) Sup. Lorda Mq. 18 circa

Complessivamente la Costruzione rispecchia una conformazione architettonica e tipologie costruttive tipiche degli antichi caseggiati (rimaneggiati nel corso degli anni), interamente realizzata con murature perimetrali portanti, solai sostanzialmente piani (intersezioni semicurve all'intradosso degli ambienti interni) ornati da cornici pitturate in varie tonalità, copertura a più falde inclinate tipo "padiglione; Infissi esterni di Pvc (dotati di vetro camera) evidentemente sostituiti in epoca recente, facciate esterne intonacate e tinteggiate, con elementi architettonici in risalto (marcapiano – stipiti e/o soglie ecc.) – sul fronte dell'edificio parte della facciata esterna sarebbe invece piastrellata (Prospetto di ingresso – area sottostante il Portico); sugli ambienti abitativi del Piano Terreno si rilevano fenomeni diffusi di umidità in risalita sulle murature, sfocianti in distacchi degli intonaci e/o macchie su pittura, meritevoli di interventi quantomeno contenitivi all'interno dei vani; Pavimentazioni esterne (Portico – Terrazza – Marciapiedi) in Clinker e/o Gres; sugli ambienti abitativi del Piano Primo si rilevano alcune macchie di umidità sui soffitti, frutto di infiltrazioni meteoriche circoscritte provenienti dalla copertura, sebbene allo stato non esattamente localizzabili;

L'Abitazione gode di finiture interne di tipo civile, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni in Gres Porcellanato, rivestimenti (Cucina e Servizi Igienici) in Monocottura / Gres, porte interne di legno, impianti totalmente sotto-traccia, parzialmente inattivi e meritevoli di manutenzioni generalizzate anche di tipo straordinario (Es. sostituzione vecchia caldaia inattiva); presenti impianti Elettrico, Idro-Termo-Sanitario, Allarme e Climatizzazione su alcuni ambienti, parzialmente inattivi e/o non collaudabili, sebbene ritenuti (almeno visivamente) a Norma, tenuto anche conto dell'ultimo intervento di ristrutturazione risalente agli Anni 2005-2006; L'Autorimessa, costituita strutturalmente da un involucro di Cemento Armato, risulta priva di elementi architettonici o finiture di rilievo, fatta sola eccezione per l'infilso basculante di ingresso, provvisto di apertura meccanizzata, ma attualmente non funzionante;



Le Pertinenze Esterne, ritenute non del tutto proporzionate (si pone attenzione per esempio sul lato nord-est, dove le distanze del Fabbricato rispetto ai confini risultano decisamente limitate), meritano un accurato intervento di ripulitura generale, con eliminazione degli elementi di arredo (in particolare tutte le strutture lignee ormai desuete), collocati anche impropriamente e in ogni caso non più recuperabili, oltre alla ridefinizione e ripulitura delle aree verdi; per la Piscina scoperta (circa Mq.27 – rilevata inattiva da tempo e attualmente protetta da telo plastificato) dovrà essere effettuato idoneo intervento manutentivo e collaudo di corretta rimessa in funzione;

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. 2808-2024):

C.F. Comune di Montepulciano (SI)	Fg. 82	P.Ila 46	Sub. 3-5 graffiati
	Fg. 82	P.Ila 46	Sub. 2

con i proporzionali diritti di comproprietà e uso sulle parti coperte e scoperte della Costruzione di cui le medesime U.I.U. fanno parte, con particolare riferimento al Subalterno 4 (Bene Comune non Censibile ai Sub. 2 e 3), il tutto corrispondente all'intera consistenza immobiliare ricadente sulla Particella Catastale 46 del Catasto Fabbricati e rispondenza alla medesima Particella del Catasto Terreni (Ente Urbano di Ha 00.03.80) nel preciso stato di Fatto e di Provenienza.

9) Eventuali necessarie Variazioni Catastali

Le Unità Immobiliari risultano sostanzialmente conformi alle rappresentazioni catastali in Atti; al riguardo si precisa che in sede di sopralluogo venivano riscontrate alcune imprecisioni progettuali (altezze interne), attribuibili a indicazioni delle misure sugli intradossi semi-curvi dei solai, anziché al centro dei singoli vani; dette incongruenze, rilevabili peraltro anche nei Progetti Edilizi, non rappresentano condizioni tali da prescrivere il deposito di Variazioni Catastali, poiché non incidenti ai fini del classamento già in Atti; L'intera consistenza immobiliare oggetto di Pignoramento deve pertanto ritenersi conforme dal punto di vista catastale, mentre ai fini della vendita saranno predisposte delle idonee Planimetrie con indicazione delle altezze rilevate.

10) Utilizzazione Prevista dallo Strumento Urbanistico

Nel premettere che lo Strumento Urbanistico Vigente del Comune di Montepulciano (Piano Operativo Comunale approvato con Delibera C.C. N.54 del 13.09.2019 e modificato, in ultimo, con Delibera di C.C. N.20 del 17.04.2024) identifica l'intero comparto urbanizzato con campitura "CC-A", ossia parte della c.d. "Città Consolidata"



– assimilata a Zona Omogenea A, 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 (Categorie Funzionali – Rif. Art.59 N.T.A. Vigenti):

- Residenziale;
- Artigianale Artistica e di Servizio;
- Commerciale al Dettaglio;
- Turistico-Ricettiva;
- Direzionale e di Servizio (Private);
- Agricola ed Attività connesse;
- Attrezzature di Servizio Pubbliche e/o di interesse Pubblico;

11) Conformità Urbanistica-Edilizia

Trattasi di Unità Immobiliare facente parte di antico Nucleo Storico Minore del Comune di Montepulciano (SI), più precisamente della Frazione Acquaviva, 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; dalle cartografie disponibili non è possibile risalire a una data certa di costruzione, tuttavia lo Strumento Urbanistico Vigente attesta l'esistenza del Fabbricato già nell'anno 1954, riconoscendone peraltro il valore storico-testimoniale (edificato interamente assimilato a Zona Omogenea A); dall'esame della documentazione disponibile è emerso che la consistenza oggetto di Esecuzione Immobiliare è stata interessata dalle seguenti Pratiche Edilizie (salvo s.a.):

- Condono Edilizio ai sensi della Legge N.47-1985 (Richiesta Progr. 200014807 del 13.01.1986), a cui ha fatto seguito il rilascio di Concessioni Edilizie in Sanatoria N.1502-1503-1504 in data 10.12.1991, riferite alla parziale ristrutturazione del Fabbricato, comprendenti modifiche esterne e realizzazione di un piccolo accessorio esterno;
- Concessione Edilizia N.200/92 del 13.01.1996 e successiva Variante in Corso d'Opera Asseverata Prot.13.131 in data 11.07.1996, redatta ai sensi dell'Art.9 del D.L. 25.05.1996 N.285, inerente la costruzione di Garage Interrato e successive modifiche in Corso d'Opera, tra cui una diversa sagoma e l'inserimento di Piscina, quest'ultima integrata nella copertura piana;
- Denuncia per l'Inizio dell'Attività Edilizia Prot.25.727 in data 28.10.2005 (Pratica N.707-2025), avente per oggetto la Ristrutturazione Edilizia di porzione del Fabbricato, con successiva Comunicazione di Ultimazione dei Lavori e Certificazione di Conformità, unitamente a Progetto di Variante in corso d'Opera



(così come effettivamente realizzata), acquisita con Protocollo 31.990 in data 13.12.2006;

- Denuncia per l'inizio dell'Attività Edilizia Prot.22.845 in data 05.09.2006 per lavori di Manutenzione Straordinaria alla Facciata;

Parte delle Pratiche Edilizie di cui sopra sono state verificate dal fascicolo in possesso del Debitore Esecutato e contenente il secondo originale dei vari Titoli Edilizi; da ispezione effettuata presso il Comune è emersa l'impossibilità di poter verificare integralmente i documenti, poiché non del tutto disponibili e/o erroneamente archiviati;

CONSIDERAZIONI

In merito a quanto già relazionato in risposta al precedente quesito 6), si rileva l'esigenza di dover approfondire gli aspetti legati ai Vincoli di Inedificabilità a carico della Ex P.Ila 254 (Trascrizioni R.P. 3045-1980 e R.P. 2815-1985) poiché è evidenza che la costruzione del Garage Interrato abbia interessato porzione di tale terreno, sebbene in modo marginale; la non edificabilità è evidentemente da intendersi come "possibilità edificatoria di nuova volumetria legata all'indice fondiario" ammesso da precedente strumento urbanistico (in sostanza la realizzazione di nuove costruzioni in relazione all'estensione del fondo); ciò non esclude che il terreno possa essere interessato da interventi (in questo caso la realizzazione del nuovo Garage Interrato pertinenziale, connesso all'adiacente Fabbricato, cui detto terreno è stato abbinato in qualità di resede) e infatti la costruzione di tale pertinenza è stata formalmente riconosciuta e autorizzata con il rilascio da parte del Comune della Concessione Edilizia N.200/92 (si presume ai sensi della c.d. "Legge Tognoli" N.122-1989), successivamente oggetto di Variante in Corso d'Opera Asseverata – ai sensi dell'Art.9 D.L. 25.05.1996 N.285 (Decreto Legge decaduto, i cui effetti sono comunque fatti salvi dalla Legge 23.12.1996 N.662); ciò premesso, come già accennato in risposta al precedente quesito 9), in sede di sopralluogo sono state accertate alcune misurazioni non del tutto corrispondenti a quelle indicate nei Progetti; tali imprecisioni progettuali (altezze interne Abitazione), unitamente ai livelli grafici di rappresentazione su tutti i Progetti (piuttosto approssimativi, ma in linea con le tecniche e consuetudini dell'epoca) non possono costituire difformità edilizia rispetto a un edificio storico già riconosciuto, che nel corso degli anni ha mantenuto e mantiene ancora oggi le proprie principali caratteristiche costruttive e strutturali; con l'entrata in vigore del D.L. N.69-2024, convertito con Legge N.105-2024, sono state introdotte delle precise novità Legislative, recepite dal Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. N.380-2001) e dalla Legge Regione Toscana N.65-2014 (modificata e integrata in ultimo da L.R. N.51-2025); l'Art.34 Bis – Comma 2 Bis del vigente D.P.R. N.380-2001, ma anche l'Art.198 Comma 2 della vigente L.R.T. N.65-2014, dispongono che non possono considerarsi violazioni



edilizie gli errori materiali di rappresentazione grafica progettuale, essendo assimilate nelle c.d. "Tolleranze Esecutive" o "Tolleranze di Costruzione"; l'Art. 34 Bis – Comma 3 del vigente D.P.R. N.380-2001, ma anche l'Art.198 Comma 4 della vigente L.R.T. N.65-2014, dispongono che le c.d. "Tolleranze Esecutive" o "Tolleranze di Costruzione" possano essere dichiarate dal Tecnico, ai fini dell'attestazione di "Stato Legittimo";

CONCLUSIONI

Il Fabbricato oggetto di Esecuzione Immobiliare non può che ritenersi conforme dal punto di vista Edilizio e Urbanistico, ma dovranno essere necessariamente evidenziati:

- I costi necessari alla eliminazione degli elementi di arredo (in particolare tutte le strutture lignee ormai desuete), collocati anche impropriamente, in assenza di formale comunicazione (subordinata anche al rispetto dei limiti previsti dallo Strumento Urbanistico) e in ogni caso non più recuperabili;
- I costi necessari per conseguire il deposito del c.d. "Stato Legittimo" del Bene (dovuto anche per eventuali futuri nuovi interventi) comprendente, oltre a dettagliato rilievo architettonico e strutturale, opportuni elaborati comparativi dello stato odierno rispetto ai Progetti Autorizzati (inclusi gli errori grafici);
- I costi necessari al deposito di una formale Certificazione di Agibilità / Abitabilità integrale del Bene, comunque indispensabile per le trasformazioni avvenute rispetto alla data di prima edificazione;

di cui sarà tenuto conto nella successiva Fase Valutativa.

12) Stato di Occupazione del Bene

Come accertato in sede di primo accesso con il Custode Giudiziario in data 23.07.2025 (successiva all'esito negativo del 04.06.2025), l'Abitazione risulta occupata dal Debitore Esecutato per fini diversi dall'abitativo, dimorando il medesimo altrove.

13) Certificazioni Anagrafiche

Il sottoscritto allega copia delle Certificazioni (richieste sull'anagrafica del Debitore Esecutato) rilasciate dal Comune di Montepulciano (SI), con precisazione che il Comune di Orvieto (TR), formalmente interpellato con richiesta Pec del 18.03.2025 (acquisita al Protocollo 11.746 in data 20.03.2025) non ha tutt'oggi ancora risposto in merito alla Certificazione di Matrimonio; In ogni caso trattasi di consistenza acquisita dal Debitore Esecutato come Bene Personale.

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 sostanzialmente inattivo;
- Impianto Idrico Autonomo sostanzialmente inattivo;
- Impianto Termico Autonomo (non collaudabile in sede di sopralluogo) e certamente meritevole di interventi (il generatore di calore potrà essere riattivato solo previo recupero delle necessarie certificazioni di conformità, libretto di manutenzione, oltre indispensabili 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 14.10.2025 è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica – Codice Id 0000947149, a firma di Professionista Specializzato e formalmente depositato lo stesso giorno al SIERT, dal quale emerge che all'Unità Abitativa descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano (SI) nel Foglio 82 dalla P.lla 46 Sub.3 è stata attribuita Classe Energetica "G" – Kwh/Mq. Anno 408,47 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. Montepulciano (SI) – Zona "Frazioni Urbane della Valdichiana" – Cod. Zona E12 – Destinazione Residenziale – Ville e Villini – Valori Min. € 870 Max € 1.250 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 del bene, tenuto conto dell'ubicazione, servizi, del contesto e caratteristiche complessive dell'Abitato circostante nonché, più in generale, della Frazione Cittadina:

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

Viene sostanzialmente arrotondato in eccesso il Valore Minimo espresso dall'Agenzia, tenuto conto del mediocre stato conservativo rilevato sull'intera consistenza (parti coperte e scoperte), ma anche delle caratteristiche complessive di ampiezza, dotazioni, tipologie di finitura, ubicazione e quant'altro relazionato;

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

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

P. Seminterrato	Autorimessa	Mq. 48 x 50% =	S.L.C. Mq. 24,00
	Corte Comune	Mq. 30 x 5% =	S.L.C. Mq. 1,50
	Cantina	Mq. 15 x 40% =	S.L.C. Mq. 6,00
P. Terreno	Porticato	Mq. 18 x 30% =	S.L.C. Mq. 5,40
	Giardino	Mq. 217 x 10% =	S.L.C. Mq. 21,70
	Abitazione	Mq. 115 =	S.L.C. Mq. 115,00
P. Primo	Abitazione	Mq. 115 =	S.L.C. Mq. 115,00
	Terrazza	Mq. 18 x 30% =	<u>S.L.C. Mq. 5,40</u>
Tot.			S.L.C. Mq. 294,00

VALORE INIZIALE

Funzione Abitativa	Mq. 294,00 x Euro 900,00	Euro 264.600,00
Valore Piscina	A corpo	<u>Euro 20.000,00</u>
Tot.		Euro 284.600,00

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

Eliminazione strutture lignee esterne	Costo Stimato	Euro 5.000,00
Costi Tecnici per c.d. "Stato Legittimo"	Costo Stimato	Euro 7.500,00
Costi Tecnici per Attestazione Agibilità	Costo Stimato	<u>Euro 4.000,00</u>
Tot.		Euro 16.500,00

CALCOLI

VALORE INIZIALE	Euro 284.600,00 –
Riduzione Applicata 15%	Euro 42.690,00 –
Spese quantificate separatamente	<u>Euro 16.500,00 =</u>
RESTANO	Euro 225.410,00
Valore Arrotondato a	Euro 225.000,00



Il valore complessivo del bene oggetto di pignoramento, nel preciso stato in cui esso attualmente si trova, viene quindi determinato in € 225.000,00 (diconsi Euro duecetotrentacinquemila//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, adempimenti e/o provvedimenti, che in ogni caso 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 Villino autonomo, costituito da ampia Abitazione e Autorimessa, oltre pertinenze su cui insiste una Piscina scoperta, posto nel Comune di Montepulciano (SI) – Frazione Acquaviva, in Via Senese n.12 (Strada Provinciale 326 di Rapolano): Abitazione composta al Piano Terra da Portico coperto, Ingresso, Tinello, Cucina con Disimpegno, ampio Soggiorno con angolo Bar, un Servizio Igienico, Ripostiglio/Sottoscala, al Piano Primo (collegato da scala interna) da Disimpegno, quattro Camere da Letto e un Servizio Igienico, oltre Terrazzo, al Piano Interrato (collegato da scala interna) da Cantina, il tutto per una Superficie Utile complessiva pari a circa Mq.202 e Superficie Lorda Mq.245 circa, oltre Portico e Terrazza per ulteriori Mq.36 circa; Resede esclusivo adibito a Giardino di superficie pari a circa Mq.217 circa, su cui insiste Piscina scoperta di Mq.27, oltre vari elementi di arredo esterno da rimuovere integralmente; Autorimessa al Piano Seminterrato (livello stradale) composta da unico ampio ambiente, per una Superficie Utile pari a circa Mq.40 e Superficie Lorda Mq.48 circa; oltre piccola corte comune per Mq.30 circa, antistante l'Autorimessa e l'ingresso al Giardino; quanto oggetto di vendita è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano (SI) nel Foglio 82 dalla Particella 46 Subalterni 3 e 5 graffiati (Abitazione con Resede), Categoria A/7 di Classe Unica, Consistenza Vani 11 e Rendita Catastale € 1.817,93 – Subalterno 2 (Autorimessa), Categoria C/6 di Classe 4, Consistenza Mq.36 e Rendita Catastale € 57,64 – oltre i proporzionali Diritti spettanti sul Subalterno 4 della medesima Particella, in qualità di Bene Comune non Censibile ai Sub.2 e 3, nel preciso stato di fatto e di provenienza; Complessivamente rispondente al Catasto Terreni del Comune di Montepulciano (SI) nel Foglio 82 dalla Particella 46 – Ente Urbano di Mq.380 –



parzialmente interessata da servitù di scarico per passaggio di condotta a favore di altrui Fabbricato e da Vincoli di Inedificabilità Trascritti ai R.P. 3045-1980 e R.P. 2815-1985, a carico della Ex P.Ila 254 (Mq.50) oggi fusa nella Particella 46; Impianti autonomi – Classe Energetica “G” per l’Abitazione, stato di conservazione complessivo mediocre, con necessità di manutenzioni ordinarie e straordinarie generalizzate, oltre eliminazione degli arredi esterni in legno e conseguenti ripristini dei luoghi, nonché Adempimenti Tecnici per deposito Stato Legittimo e Attestazione di Agibilità-Abitabilità, il tutto da intendersi integralmente in 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 27 Ottobre 2025

C.T.U.

Geometra Andrea Cappelli

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE COME DA DISPOSIZIONI

Allegati:

- 01) Visura Catastale Nominativa;
- 02) Planimetrie Catastali;
- 03) Elaborato Planimetrico C.F. in Atti (Anno 2006);
- 04) Precedente ulteriore Elaborato Planimetrico C.F. (Anno 1997);
- 05) Visure Catastali Storiche Catasto Terreni;
- 06) Atti di Provenienza (Compravendita iniziale 18.02.1963 – Dichiarazione di Successione N.16 Vol.315 in data 03.09.1987 – Compravendita Rep.42.961 del 27.03.1992);
- 07) Trascrizioni Vincoli su Ex P.Ila 254 (R.P.3045-1980 e R.P. 2815-1985);
- 08) Iscrizioni Ipotecarie (R.P. 1021-2010 e R.P. 296-2020) + Nota di Trascrizione Pignoramento R.P. 2808-2024;



- 09) Estratti Cartografici;
- 10) Planimetrie allegate alle ultime Pratiche Edilizie (Variante in C.O. alla D.I.A.E. 707/2005 – Variante in C.O. C.E. 200/1992);
- 11) Planimetria Catastale con Note C.T.U.;
- 12) Esito Negativo Interrogazione Agenzia delle Entrate (Rif. Eventuali Contratti Opponibili alla Procedura);
- 13) Certificazioni Anagrafiche del Debitore Esecutato, rilasciate dal Comune di Montepulciano (SI) e richiesta Pec al Comune di Orvieto (TR) per Estratto Matrimonio (inevasa);
- 14) Documentazione Fotografica;
- 15) Attestato di Prestazione Energetica Id 0000947149 del 14.10.2025;

Altri Allegati:

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

