**TRIBUNALE DI SIENA**

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedura Esecutiva R.G.E. 46/2024

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 17.11.2024 veniva nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva R.G.E. 46/2024 (Provvedimento di Nomina reso il successivo 18 Novembre 2024), prestando il proprio giuramento di rito (Verbale di Accettazione dell'Incarico e Giuramento dell'Esperto Estimatore in data 26.11.2024 – 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 due distinte Certificazioni Notarili, 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 di Piena Proprietà sulle seguenti Unità Immobiliari:

in Comune di Chianciano Terme (SI)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Catasto Fabbricati | Fg. 18 P.lla 469 | Sub. 2 | (Abitazione Cat. A/2) |
| | Fg. 18 P.lla 469 | Sub. 6 | (Abitazione Cat. A/2) |

in Comune di Poggibonsi (SI)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Catasto Fabbricati | Fg. 72 P.lla 767 | Sub. 1 | (Magazzino Cat. C/2) |

con i proporzionali diritti alle utilità coperte e scoperte dei due distinti complessi immobiliari di cui le medesime fanno parte, con particolare rifermento:

Firmato Da: CAPPELLI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 400ac1148079156f6f0c90de3aaf0764

- alle porzioni coperte e scoperte individuate nell'Elaborato Planimetrico agli Atti, relativo alla P.lla Catastale 469 nel Foglio 18 del Comune di Chianciano Terme (SI), più precisamente ai Subalterni 46 e 49, oltre a quanto disciplinato ai sensi dell'Art.1117 e succ. Codice Civile, nonché dal Regolamento Condominiale Vigente ed in generale nel preciso stato giuridico di provenienza;
- alle porzioni coperte e scoperte, disciplinate ai sensi dell'Art.1117 e succ. Codice Civile, relative alla P.lla Catastale 767 nel Foglio 72 del Comune di Poggibonsi (SI) ed in generale nel preciso stato giuridico di provenienza;

Per opportuna completezza, limitatamente alle porzioni immobiliari poste nel Comune di Chianciano Terme (SI), il sottoscritto allega copia degli Elaborati Planimetrici Parziali rinvenuti agli Atti Catastali (E.P. Anni 2002-2004-2006), rimandando alla visione della successiva risposta al Quesito 4) per tutto ciò che riguarda gli obblighi convenzionali di natura Condominiale.

**2) Documentazione Integrativa**

Così come disposto, in allegato alla presente sono depositati:

- Copia delle Planimetrie Catastali in Atti;
- Copia delle Planimetrie allegate all'ultimo Progetto depositato e/o approvato agli Atti del Comune di Chianciano Terme (Concessione Edilizia N.366 del 12.04.1983), con precisazione che per l'Unità Immobiliare posta nel Comune di Poggibonsi (SI) non sono state rilevate Pratiche Edilizie (Unità Immobiliare di edificazione storica remota);
- Copia Integrale degli Atti di Provenienza, a coprire il ventennio, costituiti da:

  Unità Immobiliari poste nel Comune di Chianciano Terme (SI)

  Atto di Compravendita, ai rogiti della Dott.ssa Maria Patrizia Bersotti – Notaio in Sinalunga (SI), Repertorio 51075 del 30.01.2007, Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Montepulciano (SI) in data 22.02.2007 al R.P. 718;

  Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Montepulciano (SI), Repertorio 228 del 24.03.2006, Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Montepulciano (SI) in data 29.03.2006 al R.P. 1104;

  Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Montepulciano (SI), Repertorio 391 del 15.06.2006, Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Montepulciano (SI) in data 27.06.2006 al R.P. 2074;

  Atto di Compravendita, ai rogiti del Dott. Giovanni Favre – Notaio Iscritto presso i Distretti Notarili di Ivrea-Aosta con sede in Ivrea (TO), Repertorio 88550 del 29.03.1993, Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Montepulciano (SI) in data 20.04.1993 al R.P. 962;

Firmato Da: CAPPELLI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 400ac1148079156f6f0c90de3aaf0764

Unità Immobiliare posta nel Comune di Poggibonsi (SI)

Atto di Compravendita, ai rogiti della Dott.ssa Maria Patrizia Bersotti – Notaio in Sinalunga (SI), Repertorio 49352 del 01.06.2006, Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Montepulciano (SI) in data 17.06.2006 al R.P. 4321;

Atto di Compravendita, ai rogiti del Dott. Domenico Maria Sannino – Notaio in Poggibonsi (SI), Repertorio 14502 del 27.12.2005, Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Montepulciano (SI) in data 17.01.2006 al R.P. 381;

Atto di Compravendita, ai rogiti del Dott. Cataldo Dinolfo – Notaio in Poggibonsi (SI), Repertorio 46537 del 09.11.1994, Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Montepulciano (SI) in data 11.11.1994 al R.P. 4994;

**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 nelle Relazioni Notarili agli Atti, i beni oggetto di Procedura Esecutiva risultano gravati dalle seguenti Formalità Pregiudizievoli:

Consistenze in Comune di Chianciano Terme (SI)

- Ipoteca Volontaria R.P. 128 del 01.02.2007, iscritta per complessivi Euro 264.000,00 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario – durata Anni 30, per Importo Capitale di Euro 264.000,00 a favore di [redacted] (Atto Pubblico ai rogiti della Dott.ssa Maria Patrizia Bersotti – Notaio in Sinalunga, Rep.51.076 in data 30.01.2007);
- Ipoteca Volontaria R.P. 129 del 01.02.2007, iscritta per complessivi Euro 176.000,00 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario – durata Anni 30, per Importo Capitale di Euro 88.000,00 a favore di [redacted] (Atto Pubblico ai rogiti della Dott.ssa Maria Patrizia Bersotti – Notaio in Sinalunga, Rep.51.077 in data 30.01.2007);
- Trascrizione R.P. 403 del 23.02.2011, derivante da Atto Giudiziario di Pignoramento Immobiliare, Rep.69 del 26.01.2011 del Tribunale di Montepulciano, a favore di [redacted];
- Trascrizione R.P. 404 del 23.02.2011, derivante da Atto Giudiziario di Pignoramento Immobiliare, Rep.68 del 26.01.2011 del Tribunale di Montepulciano, a favore di [redacted];
- Trascrizione R.P. 1298 del 15.04.2024, derivante da Atto Giudiziario di Pignoramento Immobiliare, Rep.793 del 25.03.2024 del Tribunale di Siena, a favore di [redacted];

Consistenze in Comune di Poggibonsi (SI)

- Ipoteca Giudiziale R.P. 1569 del 09.11.2015, iscritta per complessivi Euro 300.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo, per Importo Capitale

Firmato Da: CAPPELLI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 400ac1148079156f6f0c90de3aaf0764

di Euro 251.642,14 a favore di [redacted] (Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena Rep.1668 in data 17.08.2015);

- Trascrizione R.P. 2409 del 12.04.2024, derivante da Atto Giudiziario di Pignoramento Immobiliare, Rep.793 del 25.03.2024 del Tribunale di Siena, a favore di [redacted];

Il sottoscritto attesta la corretta continuità catastale e la corrispondenza del Pignoramento alla reale consistenza dei Beni.

**4) Esistenza Vincoli e Oneri Condominiali**

Consistenze in Comune di Chianciano Terme (SI)

Entrambe le Unità Abitative fanno parte di Condominio formalmente costituito e denominato "Condominio Via Emilia N.19" – C.F. 90008920523, regolarmente munito di Amministratore; effettuate le opportune indagini è emerso che per le due Unità risulterebbero delle importanti somme insolute, sostanzialmente relative alle spese di esercizio ben oltre il biennio; A tal proposito si precisa che la gestione di esercizio annuale è convenzionalmente stabilita dal 1° Aprile di ciascun Anno Solare al 31 Marzo dell'Anno successivo; dalla visione della documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio emergono i seguenti dati:

Preventivo Gestione Globale Esercizio dal 01.04.2024 al 31.03.2025

| | | |
|---|---|---|
| Abitazione Piano Terra | (P.lla 469 Sub.2) | Spesa Complessiva Euro 441,74 |
| Abitazione Piano Secondo | (P.lla 469 Sub.6) | Spesa Complessiva Euro 698,23 |

Consuntivo Gestione Globale Esercizio dal 01.04.2023 al 31.03.2024

| | | |
|---|---|---|
| Abitazione Piano Terra | (P.lla 469 Sub.2) | Spesa Complessiva Euro 471,15 |
| Abitazione Piano Secondo | (P.lla 469 Sub.6) | Spesa Complessiva Euro 728,03 |

Insoluti oltre il Biennio

| | | |
|---|---|---|
| Abitazione Piano Terra | (P.lla 469 Sub.2) | Spesa Complessiva Euro 8.999,52 |
| Abitazione Piano Secondo | (P.lla 469 Sub.6) | Spesa Complessiva Euro 9.911,93 |

L'Amministratore segnala la pendenza di un non meglio precisato "Giudizio Civile" dinanzi la Corte Suprema di Cassazione, promosso per l'annullamento di una sentenza (ad oggi non sospesa) della Corte di Appello di Firenze che ha revocato il Decreto Ingiuntivo emesso a carico del Condominio e dei Condomini in solido;

Attualmente non sarebbero deliberati interventi e/o spese di natura straordinaria;

Dovendo segnalare l'importo annuo delle Spese Fisse di Gestione e/o Manutenzione a carico delle Abitazioni oggetto di Procedura Esecutiva, anche ai fini di una appropriata trasparenza ai fini della vendita, sono senz'altro indicabili i seguenti Valori:

Abitazione Sub.2 Importo Annuo Euro 455 circa (comprensivo di consumo Acqua)

Firmato Da: CAPPELLI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 400ac1148079156f6f0c90de3aaf0764

| | | |
|---|---|---|
| Abitazione Sub.6 | Importo Annuo Euro 715 circa (comprensivo di consumo Acqua) | |

Sintesi dei Millesimi (Tabelle Vigenti)

| | | |
|---|---|---|
| Abitazione Sub.2 | 25,172 / 1000 | Tabella Valori Comuni |
| | 21,414 / 1000 | Tabella Scala |
| | 21,605 / 1000 | Tabella Ascensore |
| | 1 / 24 | Tabella Spese Parti Uguali |
| | 2 / 44 | Tabella Ripartizione Acqua |
| Abitazione Sub.6 | 45,599 / 1000 | Tabella Valori Comuni |
| | 62,095 / 1000 | Tabella Scala |
| | 63,203 / 1000 | Tabella Ascensore |
| | 1 / 24 | Tabella Spese Parti Uguali |
| | 2 / 44 | Tabella Ripartizione Acqua |

Consistenza in Comune di Poggibonsi (SI)

Il Fabbricato di cui fa parte la consistenza immobiliare in oggetto non forma un Condominio, essendo costituito da Proprietà Individuali di tipo autonomo o semi-autonomo, in numero inferiore a quanto prescritto dalla Norma.

**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**

Unità Immobiliari poste nel Comune di Chianciano Terme (SI)

N.2 Abitazioni di tipo Civile, collocate rispettivamente ai Piani Terra e Secondo di ben più ampio edificio condominiale, posto nel Comune di Chianciano Terme (SI) in Via Emilia, con ingresso comune al Civico 19 e prospicente la Viabilità Pubblica; Si rileva un ulteriore portone di ingresso al Piano Seminterrato Secondo, accessibile da lastrico piano e adiacente scala scoperta sul Lato Ovest; Trattasi di Costruzione risalente agli Anni '60, sottoposta a radicale trasformazione nei successivi anni '80 e mantenente ancora oggi le caratteristiche costruttive tipiche dei fabbricati risalenti a tale periodo: reticoli strutturali portanti di Cemento Armato in opera, solai in latero-cemento, copertura piana, tamponature di laterizio, facciate intonacate e tinteggiate con tonalità chiara; dal punto di vista impiantistico si rileva che il Fabbricato risulta munito di unica Utenza Acquedotto, collegata a distinto vano tecnico e diramazioni interne alle singole Unità Immobiliari; Ad eccezione dei servizi comuni (evidentemente dotati di Contatore autonomo), le Singole Unità godono di Utenze Elettriche Private;

Firmato Da: CAPPELLI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 400ac1148079156f6f0c90de3aaf0764

Per il riscaldamento (in origine di utilità comune su separato vano tecnologico di caldaia) ciascuna unità immobiliare sarebbe stata dotata di un proprio terminale per l'attivazione dell'Utenza Gas Metano (le Abitazioni oggetto di Procedura Esecutiva risultano prive di caldaia e di allaccio / contatore, quest'ultimo previsto sui relativi balconi esterni privati); L'edificio è dotato di scala interna e impianto ascensore comuni sui vari Livelli; Sono inoltre presenti alcuni vani interni di utilità comune (Ex Centrale Termica al Piano Primo Seminterrato – Locale Autoclave e separato Ripostiglio al Piano Secondo Seminterrato – Vano per Quadri Elettrici al medesimo Piano Secondo Seminterrato, quest'ultimo accessibile dall'esterno con presumibile Diritto di Passaggio su suolo di altra Proprietà);

ABITAZIONE SUB.2

Piccola Abitazione al Piano Terra dello Stabile (quota leggermente rialzata rispetto al Corridoio di Ingresso Comune, su cui sono rilevati 5 gradini), composta da Cucina, Camera e Servizio Igienico, oltre piccolo Balcone Esterno; l'Unità è apparsa in stato di conservazione mediocre, con necessità di manutenzioni generalizzate su tutti gli elementi (intonaci – coloriture – infissi – Componenti Sanitari), priva di riscaldamento e utenze (con sola eccezione del servizio Acqua condominiale), in ogni caso da revisionare integralmente anche dal punto di vista impiantistico; Pavimenti e Rivestimenti (Cucina-Bagno) in Monocottura, Pezzi Sanitari di tipo Commerciale, Infissi Esterni in Legno con Vetro Semplice); Superficie Utile pari a circa Mq.34,00 e Superficie Lorda di Mq.41,00 circa, oltre balcone esterno per Mq. 2,00 circa; Si rimanda in ogni caso a una attenta visione della Documentazione Fotografica;

ABITAZIONE SUB.6

Abitazione al Piano Secondo dello Stabile, composta da Ingresso, Locale di Soggiorno con Angolo Cottura, Camera e Servizio Igienico, oltre due piccoli Balconi Esterni; l'Unità è apparsa in stato di conservazione mediocre, con necessità di manutenzioni generalizzate su tutti gli elementi (intonaci – coloriture – infissi – Componenti Sanitari), priva di riscaldamento e utenze (con sola eccezione del servizio Acqua condominiale), in ogni caso da revisionare integralmente anche dal punto di vista impiantistico; Pavimenti e Rivestimenti (Cucina-Bagno) in Monocottura, Pezzi Sanitari di tipo Commerciale, Infissi Esterni in Legno con Vetro Semplice); Superficie Utile pari a circa Mq.52,00 e Superficie Lorda di Mq.61,00 circa, oltre balconi esterni per Mq. 4,00 circa; Si rimanda in ogni caso a una attenta visione della Documentazione Fotografica;

<u>Unità Immobiliare posta nel Comune di Poggibonsi (SI)</u>

Consistenza ad uso di Deposito-Magazzino, dislocata ai Piani Terra – Primo Interrato e Secondo Interrato di ben più ampio edificio, risalente a epoca costruttiva remota e posto in Via Antonio Frilli nel centro storico di Poggibonsi (SI);

Firmato Da: CAPPELLI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 400ac1148079156f6f0c90de3aaf0764

Trattasi di Fabbricato contiguo ad altre Costruzioni, catastalmente distinto da proprio numero particellare e complessivamente interposto tra due Viabilità Pubbliche (a monte Via Galluri – a valle Via A. Frilli), realizzato con strutture e finiture tipicamente riscontrate nei nuclei storici di antica formazione: murature miste di pietra e mattoni intonacate e tinteggiate, solai in legno e mezzane, copertura a più falde inclinate con manto di tegole e coppi; Come da formale ispezione, effettuata su precisa istanza del C.T.U., il Magazzino in oggetto gode di accesso indipendente dall'esterno all'attuale numero Civico 44 (evidentemente oggetto di revisione toponomastica da parte dell'Ente); Internamente si rileva la seguente distribuzione:

Piano Terra: Unico Ambiente (su cui termina vano scala interno per il collegamento ai livelli sottostanti) con piccolo spalto "sopra-scala" trasformato in W.C.;

Piano Primo Interrato: trattasi di piccolo locale interposto al piano "ammezzato" sulla rampa di scala per il collegamento al Piano Secondo Interrato;

Piano Secondo Interrato: Unico Ambiente (definito catastalmente "Cantina"), direttamente raggiungibile dalla scala interna (in unica rampa) con caratteristiche di "antica grotta" sorretta da arcate a mattoni;

Il livello di finitura e dotazioni generali rispecchia sostanzialmente la destinazione d'uso catastale di Deposito-Magazzino: il locale al Piano Terra risulta pavimentato e dotato di soffitto piano (si presume una sorta di controsoffittatura); le pareti sono intonacate e tinteggiate, ma integralmente interessate da fenomeni di umidità in risalita o di contatto dal retrostante terreno; il piccolo Bagno (ricavato sullo spazio "sopra-scala" e raggiungibile tramite tre scalini piuttosto ripidi) contiene una Tazza W.C. – un Lavello – una "Doccia a Pavimento"; non è stato possibile risalire al sistema distributivo e all'eventuale Utenza Acquedotto, mentre quella di fornitura Elettrica è ancora oggi visibile dal Contatore installato all'interno del locale, in prossimità dell'ingresso (Utenza inattiva); la scala interna di collegamento, così come i due sottostanti ambienti (Piani Interrati Primo / Secondo), mantengono ancora oggi inalterate le originarie antiche caratteristiche costruttive (privi di ogni finitura interna di tipo civile e impiantistica), con evidenti fenomeni di umidità generalizzata, sfociante in lievi fenomeni di dissesto su alcune zone ancora oggi prive di murature contenitive (pareti in tufo); Ai fini di una migliore illustrazione sullo stato dei luoghi, si rimanda in ogni caso a una attenta visione della Documentazione Fotografica, mentre per quanto riguarda lo stato di finitura / modifica interna al locale del Piano Terra sarà dedicato un distinto approfondimento in sede di risposta ai quesiti 9)-11), trattandosi evidentemente di manutenzioni effettuate in un periodo piuttosto recente;

Piano Terreno

Superficie Utile Mq.24 circa (compresa quota parte scala e "sopra scala / W.C.);

Firmato Da: CAPPELLI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 400ac1148079156f6f0c90de3aaf0764

Superficie Lorda Mq.30 circa (compresa quota parte scala e "sopra scala / W.C.);

Piani Interrati

Superficie Utile Complessiva Mq.40 circa (compresa quota parte scala)

Superficie Lorda Complessiva Mq.50 circa (compresa quota parte scala)

**8) Corrispondenza del Bene rispetto ai contenuti del Pignoramento**

Gli immobili corrispondono esattamente alla consistenza indicata nelle Note di Trascrizione al Pignoramento:

Rif. Trascrizione R.P. 1298-2024 (Conservatoria RR.II. Montepulciano)

su Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1

C.F. Comune di Chianciano Terme (SI) Fg.18 P.lla 469 Sub. 2 Cat. A/2

Fg.18 P.lla 469 Sub. 6 Cat. A/2

Rif. Trascrizione R.P. 2409-2024 (Conservatoria RR.II. Siena)

su Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1

C.F. Comune di Poggibonsi (SI) Fg.72 P.lla 767 Sub. 1 Cat. C/2

con i proporzionali diritti di comproprietà e uso sulle parti coperte e scoperte dei relativi complessi edilizi, nel preciso stato giuridico di Provenienza.

**9) Eventuali necessarie Variazioni Catastali**

- Le Planimetrie depositate agli Atti Catastali, relative alle Abitazioni nel Comune di Chianciano Terme (SI) corrispondono alla reale consistenza dei beni;
- La Planimetria depositata agli Atti Catastali, relativa al Deposito-Magazzino nel Comune di Poggibonsi (SI), può ritenersi corrispondente alla reale consistenza del bene, non essendo rilevate modifiche tali da rendere indispensabile il deposito di una formale Variazione;

Relativamente all'Unità Immobiliare posta nel Comune di Poggibonsi (SI) il sottoscritto precisa che in sede di sopralluogo venivano rilevate le seguenti incongruenze rispetto alla rappresentazione grafica-descrittiva della Planimetria Catastale:

- Minore Altezza Interna del Locale al Piano Terra (Mt.2,60 anziché Mt.2,90);
- Rilevamento W.C. sul piccolo locale spalto, già individuato in Planimetria come Accessorio "sopra-scala" e tre scalini sul Locale Magazzino;
- Presenza di alcune "nicchie" sulle antiche murature perimetrali, ritenute pressoché ininfluenti;

Dette discrepanze non comporterebbero l'obbligo di depositare una nuova Planimetria Catastale, poiché non incidenti rispetto al Classamento in Atti (scaturente da consistenza metrica complessivamente inalterata e Categoria / Classe adeguate); Di tale circostanza sarà comunque tenuto conto in fase di descrizione per la messa in vendita dell'immobile, poiché l'acquirente dovrà risultarne formalmente edotto;

Firmato Da: CAPPELLI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 400ac1148079156f6f0c90de3aaf0764

Il tutto fatte salve eventuali diverse disposizioni da parte dell'ill.mo Giudice.

**10) Utilizzazione Prevista dallo Strumento Urbanistico**

Nel premettere che:

- lo Strumento Urbanistico del Comune di Chianciano Terme (Piano Operativo Comunale Vigente) identifica l'intero Comparto (ove insiste il Fabbricato di cui fanno parte le due Abitazioni) come Isolato Urbano 53M, contraddistinto da più campiture, tra cui il c.d. "Tessuto Urbano Consolidato" (comprendente più edifici, compreso quello in esame);
- lo Strumento Urbanistico del Comune di Poggibonsi (Piano Operativo Comunale Vigente) identifica il Fabbricato (ove insiste il Deposito-Magazzino) con Sigla P94, all'interno del Nucleo Storico della Cittadina;

fermo restando il rispetto di tutti i relativi parametri / standard edilizi-urbanistici e i limiti prescritti dalle N.T.A. e dai Regolamenti Locali, nonché ulteriori specifiche norme di settore e relative procedure, risultano ammissibili le seguenti utilizzazioni:

- U.I.U. in Comune di Chianciano Terme (SI) – Residenziale, Turistico-Ricettiva, Commerciale al Dettaglio, Direzionale e di Servizio, Artigianale compatibile con il Tessuto – (Classi di Intervento indicate da Art.22 N.T.A.: Ristrutturazione Edilizia – Addizione Volumetrica – Sostituzione Edilizia);
- U.I.U. in Comune di Poggibonsi (SI) – Residenziale, Attività di Servizio, Direzionale, Commerciale al Dettaglio, Attività Turistico-Ricettive e Artigianato di Servizio compatibile con la Residenza – (Classe di Intervento indicata da Allegato 2 – Tabella Regesto Interventi nei Nuclei Storici: Rc2);

**11) Conformità Urbanistica-Edilizia**

Consistenze Immobiliari in Comune di Chianciano Terme (SI)
C.F. Foglio 18 P.lla 469 Subalterni 2 e 6

L'intero complesso edilizio di cui fanno parte le porzioni edificate in oggetto è stato edificato a seguito di rilascio dei seguenti Titoli Abilitativi Edilizi:

- Licenza Edilizia 2549 in data 11 Giugno 1965 per "Costruire un Fabbricato ad Uso di Civile Abitazione";
- Concessione Edilizia N.102 in data 30 Aprile 1982 per "Parziale Trasformazione e Ultimazione di Fabbricato Civile Abitazione";
- Concessione Edilizia N.366 in data 12 Aprile 1983 per "Variante in Corso d'Opera alla C.E. N.102-1982";

successivamente, in esito alla formale Fine dei Lavori, il Comune di Chianciano Terme (SI) ha rilasciato Certificato di Abitabilità del 16.11.1991;

Firmato Da: CAPPELLI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 400ac1148079156f6f0c90de3aaf0764

Entrambe le Unità Immobiliari risultano ancora oggi conformi al Progetto Approvato, non essendo state successivamente oggetto di modifiche;

Consistenza Immobiliare in Comune di Poggibonsi (SI)

C.F. Foglio 72 P.lla 767 Subalterno 1

Trattasi di Unità Immobiliare facente parte di antico fabbricato (all'interno del Nucleo Storico di Poggibonsi), la cui edificazione risalirebbe a data immemorabile, certamente anteriore al 1° Settembre 1967, ma anche ampiamente antecedente l'entrata in vigore della c.d. Legge Urbanistica N.1150-1942; Ai fini della presente verifica il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un precisa ispezione, secondo modalità indicate dal Comune (ricerca Titoli Abilitativi Edilizi su Mappa Interattiva nel Portale), rinvenendo che per l'immobile non risultano depositate Pratiche Edilizie; l'unica documentazione disponibile risulta pertanto la Planimetria Catastale Vigente, risalente all'Anno 1939 e ancora oggi sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi, con sola eccezione delle incongruenze già evidenziate in risposta al quesito 9):

- Minore Altezza Interna del Locale al Piano Terra (Mt.2,60 anziché Mt.2,90);
- Rilevamento W.C. sul piccolo locale spalto, già individuato in Planimetria come Accessorio "sopra-scala" e tre scalini sul Locale Magazzino;
- Presenza di alcune "nicchie" sulle antiche murature perimetrali, ritenute pressoché ininfluenti;

tutte opere configurabili nelle c.d. "Tolleranze Esecutive" (aggiornamento progettuale rispetto alla rappresentazione su Planimetria Catastale, redatta sommariamente secondo le consuetudini dell'epoca) e/o "Mancata Comunicazione per l'Inizio dell'Attività Edilizia Asseverata" in quanto opere comunque assimilabili a una "Manutenzione Straordinaria Interna" successiva rispetto ai documenti di primo impianto catastale (dai dati disponibili non è possibile risalire alla data di esecuzione dei lavori – certamente riferibile a ben oltre il decennio); Pertanto non può che essere dichiarata la conformità edilizia-urbanistica del bene, restando in capo all'acquirente l'onere di depositare il c.d. "Stato Legittimo" dell'immobile, ai sensi del Vigente D.P.R. 380-2001, contestuale alla formazione di eventuali nuovi Titoli Edilizi; Circostanza di cui sarà tenuto conto nella successiva fase Valutativa.

**12) Stato di Occupazione del Bene**

Come accertato in sede di accessi congiunti con il Custode Giudiziario, i Beni Immobili risultano liberi da persone;

**13) Certificazioni Anagrafiche**

Il sottoscritto allega copia delle Certificazioni richieste sull'anagrafica del Debitore Esecutato, rilasciate dal Comune di Lucignano (AR);

Firmato Da: CAPPELLI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 400ac1148079156f6f0c90de3aaf0764

**14) Accertamento Occupazione Ex Coniuge o Coniuge Separato**

Non sono rilevati formali elementi in merito.

**15) Precisazioni Impiantistiche / A.P.E.**

Le due Abitazioni poste in Comune di Chianciano Terme (SI) risultano attualmente munite di solo collegamento all'Impianto Idrico Condominiale; 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 delle Certificazioni Energetiche, necessarie e prescritte per Unità Immobiliari Abitative, sia ai fini della valutazione immobiliare, sia in previsione del successivo trasferimento, in data 16.05.2025 sono stati predisposti:

- Attestato di Prestazione Energetica – Codice Id 0000894309;
- Attestato di Prestazione Energetica – Codice Id 0000894306;

a firma di Professionista Specializzato e formalmente depositati lo stesso giorno al SIERT, dai quali emerge:

- che all'Unità Abitativa C.F. Foglio 18 P.lla 469 Sub.2 è stata attribuita Classe Energetica "F" – Kwh/Mq. Anno 90,58;
- che all'Unità Abitativa C.F. Foglio 18 P.lla 469 Sub.6 è stata attribuita Classe Energetica "F" – Kwh/Mq. Anno 125,63;

con precisazione che, a fronte di Impianti Termici sostanzialmente non esistenti, si è proceduto con calcoli alternativi mediante vettore "Energia Elettrica";

Per il Deposito-Magazzino posto in Comune di Poggibonsi (SI) non si è proceduto alla redazione di A.P.E. (non richiesto per Destinazione dalla Vigente Normativa).

**16) Eventuale formazione di più Lotti.**

Effettuate le dovute riflessioni in merito, il sottoscritto C.T.U. ritiene in primo luogo che l'ubicazione degli immobili su due distinti Comuni possa senz'altro rivestire condizione naturale alla formazione di Lotti separati; in secondo luogo, limitatamente alle consistenze poste nel Comune di Chianciano Terme (Unità Abitative di dimensioni piuttosto modeste, in mediocre stato conservativo, sostanzialmente prive di pertinenze e complessivamente caratterizzate da una limitata appetibilità rispetto alle esigenze di "dimora abituale") può certamente essere consigliata la scelta di abbinamento in un unico Lotto, tenuto anche conto che l'eccessiva frammentazione dei Beni potrebbe comportare complessivamente una "perdita di ricavo" in termini di spesa, rispetto al Valore complessivo di Stima e/o di Vendita (in ogni caso piuttosto limitato); L'abbinamento delle due piccole Abitazioni in Unico Lotto potrà inoltre risultare appetibile anche rispetto alle richieste per acquisto sul mercato di Abitazioni da locare ad "Uso Vacanza / Affitti Brevi", tendenzialmente in crescita; Pertanto, fatte salve eventuali diverse disposizioni in merito da parte dell'ill.mo Giudice, vengono individuati:

Firmato Da: CAPPELLI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 400ac1148079156f6f0c90de3aaf0764

**LOTTO N.1**

Costituito dalle Due Abitazioni poste nel Comune di Chianciano Terme (SI)

**LOTTO N.2**

Magazzino posto nel Comune di Poggibonsi (SI)

**17) Stima del Valore di Mercato**

Per procedere alla determinazione del valore di mercato dei bei 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;

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. Chianciano Terme – Zona Sub-Urbana Termale / Turistica – Cod. Zona E2 – Microzona 2 – Destinazione Residenziale – Abitazioni Civili Min. € 670 Max € 1000 x Mq. – Rif. Poggibonsi – Zona Sub-Urbana Centrale / Luoghi Centrali – Cod. Zona B1 – Microzona 1 – Destinazione Magazzini Min. € 320 Max € 470 x Mq.), il sottoscritto ha confrontato i risultati con quelli determinati in via discrezionale, ritenendo congrua l'applicazione dei seguenti valori unitari riferiti alla complessiva condizione dei beni, tenuto conto delle ubicazioni, dello stato di conservazione, del contesto e in generale delle caratteristiche complessive dei quartieri:

Consistenze Immobiliari in Comune di Chianciano Terme (SI)

- Funzione Abitativa € 650,00 x Mq. di Superficie Lorda Commerciale

Consistenza Immobiliare in Comune di Poggibonsi (SI)

- Magazzino € 500,00 x Mq. di Superficie Lorda Commerciale

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Consistenze Immobiliari in Comune di Chianciano Terme (SI)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Abitazione | P.T (Sub.2) | | S.L.C. Mq. | 41,00 circa |
| Balcone | Totale Mq. 2,00 x 30% = | | S.L.C. Mq. | 0,60 circa |
| | | Tot. | S.L.C. Mq. | 41,60 circa |
| Abitazione | P.2 (Sub.6) | | S.L.C. Mq. | 61,00 circa |
| Balcone | Totale Mq. 4,00 x 30% = | | S.L.C. Mq. | 1,20 circa |
| | | Tot. | S.L.C. Mq. | 62,20 circa |

Firmato Da: CAPPELLI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 400ac1148079156f6f0c90de3aaf0764

Consistenza Immobiliare in Comune di Poggibonsi (SI)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Magazzino P.T | | S.L.C. Mq. | 30,00 circa |
| Locali ai Piani Interrati | Mq.50 x 60% = | S.L.C. Mq. | 30,00 circa |
| | Tot. | S.L.C. Mq. | 60,00 circa |

CALCOLI

| | | | |
|---|---|---|---|
| Chianciano T. Abitazione | P.T. Mq. 41,60 x Euro 650,00 = | Euro | 27.040,00 |
| A detrarre 15% per l'Assenza di Garanzia da Vizi | | Euro | 4.056,00 |
| | Restano | Euro | 22.984,00 |
| | Arrotondabile a | **Euro** | **23.000,00** |
| Chianciano T. Abitazione | P.2 Mq. 62,20 x Euro 650,00 = | Euro | 40.430,00 |
| A detrarre 15% per l'Assenza di Garanzia da Vizi | | Euro | 6.064,50 |
| | Restano | Euro | 34.365,50 |
| | Arrotondabile a | **Euro** | **34.500,00** |
| Poggibonsi Magazzino | Tot. Mq. 60,00 x Euro 500,00 = | Euro | 30.000,00 |
| A detrarre 15% per l'Assenza di Garanzia da Vizi | | Euro | 4.500,00 |
| | Restano | **Euro** | **25.500,00** |

Senza Arrotondamenti

L'importo scaturente dall'abbattimento percentuale per "Assenza di Garanzia da Vizi" relativo all'Unità Magazzino in Poggibonsi (SI) deve ritenersi comprensivo dell'incidenza di spesa necessaria ai fini degli Adempimenti sul c.d. "Stato Legittimo" (già evidenziata in risposta al Quesito 11 ultimo periodo);

Il valore complessivo dei beni oggetto di pignoramento, nel preciso stato in cui essi attualmente si trovano, viene quindi determinato in:

**Euro 57.500,00** (diconsi Euro cinquantasettemilacinquecento//00) per il **LOTTO N.1**;

**Euro 25.500,00** (diconsi Euro venticinquemilacinquecento//00) per il **LOTTO N.2**;

precisando che detti valori sono finali, indipendentemente da eventuali oscillazioni, arrotondamenti di consistenza e/o qualsiasi ulteriore possibile elemento in generale.

**18) Eventuale Pignoramento Pro-Quota**

Non sono rilevati formali elementi in merito.

**19) Eventuale Pignoramento Parziale di Diritti**

Trattasi di Pignoramento dell'intera quota di Piena Proprietà.

**20) Immobili Abusivi Non Sanabili / Valore del solo Terreno**

Non si rilevano elementi significativi in merito.

Firmato Da: CAPPELLI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 400ac1148079156f6f0c90de3aaf0764

## DESCRIZIONE SINTETICA FINALE

### LOTTO N.1

Diritti di Piena Proprietà su N.2 Unità Abitative di tipo Civile, poste rispettivamente ai Piani Terra e Secondo di Edificio Condominiale nel Comune di Chianciano Terme (SI) in Viale Emilia n.19: Appartamento al Piano Terra composto da Cucina, Camera e Servizio Igienico, oltre piccolo Balcone Esterno, il tutto per una Superficie Utile pari a circa Mq.34 e Superficie Lorda di Mq.41 circa, oltre Balcone per Mq.2 circa, in stato conservativo mediocre e priva di Utenze Luce-Gas, da revisionare integralmente dal punto di vista impiantistico e con necessità di manutenzione generalizzata, Classe Energetica "F" – Appartamento al Piano Secondo composto da Ingresso, Locale di Soggiorno con Angolo Cottura, Camera e Servizio Igienico, oltre due Balconi, il tutto per una Superficie Utile pari a circa Mq.52 e Superficie Lorda di Mq.61 circa, oltre Balconi per complessivi Mq.4 circa, in stato conservativo mediocre e priva di Utenze Luce-Gas, da revisionare integralmente dal punto di vista impiantistico e con necessità di manutenzione generalizzata, Classe Energetica "F" – oltre i proporzionali Diritti alle Porzioni Coperte e Scoperte Comuni, come da Elaborato Planimetrico Catastale in Atti e Regolamento Condominiale Vigente, nonché ai sensi dell'Art.1117 e succ. Codice Civile, nel preciso stato giuridico di Provenienza; il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme (SI) nel Foglio 18 dalla P.lla 469 Subalterno 2 – Categoria A/2 di Classe 2 Consistenza Vani 2,5 Rendita Catastale € 251,77 e nel Foglio 18 dalla P.lla 469 Subalterno 6 – Categoria A/2 di Classe 2 Consistenza Vani 2,5 Rendita Catastale € 251,77.

### LOTTO N.2

Diritti di Piena Proprietà su Unità Immobiliare ad Uso Deposito-Magazzino, facente parte di più ampio Edificio nel Centro Storico del Comune di Poggibonsi (SI) e con Ingresso Autonomo dal Civico 44 di Via Antonio Frilli; disposta ai Piani Terra – Primo Interrato e Secondo Interrato e costituita da Unico Ambiente al Piano Terra, con inizio del Vano Scala e piccolo spalto "sopra-scala" adibito a W.C., piccolo locale di ripostiglio sulla scala al piano ammezzato (catastalmente Piano Interrato Primo) e ulteriore Ambiente, definito catastalmente Cantina, al Piano Secondo Interrato, il tutto per una Superficie Utile pari a circa Mq.64 e Superficie Lorda di Mq.80 circa, in stato conservativo mediocre, e priva di Utenze, da revisionare integralmente dal punto di vista impiantistico e con necessità di manutenzione generalizzata, oltre i proporzionali Diritti alle Utilità Comuni del Fabbricato, ai sensi dell'Art.1117 e succ. Codice Civile, nel preciso stato giuridico di Provenienza; il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) nel Foglio 72 dalla P.lla 767 Subalterno 1 – Categoria C/2 di Classe 2 Consistenza Mq.64 Rendita Catastale € 191,71; Rispetto alla Planimetria

Firmato Da: CAPPELLI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 400ac1148079156f6f0c90de3aaf0764

Catastale (risalente al 1939) sono rilevate alcune leggere incongruenze interne, derivanti dal livello di rappresentazione grafica dell'epoca e da Manutenzione Interna effettuata più di recente, che non incidono sul Classamento Catastale in Atti; resterà in capo all'acquirente l'onere di depositare il c.d. "Stato Legittimo" dell'immobile, ivi compresi tutti gli ulteriori eventuali adempimenti richiesti ai sensi del vigente D.P.R. 380-2001, contestuale alla formazione di futuri Titoli Abilitativi Edilizi, la cui incidenza di costi è da intendersi già compresa nella percentuale di abbattimento per Assenza di Garanzia da Vizi e detratta dal Valore di Stima.

## 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 lì 22 Maggio 2025

C.T.U.

Geometra Andrea Cappelli

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE COME DA DISPOSIZIONI

Allegati:

01) Visura Catastale Nominativa 07.01.2025 (Estesa alla Provincia di Siena);
02) Planimetrie Catastali U.I.U. Comune di Chianciano Terme (SI);
03) Planimetria Catastale U.I.U. Comune di Poggibonsi (SI);
04) Elaborati Planimetrici rivenuti agli Atti Catastali – C.F. Fg. 18 P.lla 469 Comune di Chianciano Terme (SI) (Anni 2002-2004-2006);
05) Titoli di Provenienza (a coprire il ventennio) Abitazioni in Comune di Chianciano Terme (SI) – Compravendita Rep.51.075-2007 / Decreto di Trasferimento Rep.228-2006 / Decreto di Trasferimento Rep.391-2006 / Compravendita Rep.88.550-1993;
06) Titoli di Provenienza (a coprire il ventennio) Magazzino in Comune di Poggibonsi (SI) – Compravendita Rep.49.352-2006 / Compravendita Rep.14.502-2005 / Compravendita Rep.46.537-1994;
07) Estratti Cartografici – Comune di Chianciano Terme (SI)
08) Estratti Cartografici – Comune di Poggibonsi (SI);

Firmato Da: CAPPELLI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 400ac1148079156f6f0c90de3aaf0764

09) Planimetrie allegate all'ultimo Progetto Approvato dal Comune di Chianciano Terme (SI) – Rif. C.E. N.366-1983;
10) Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Chianciano Terme (SI) in data 16.11.1991;
11) Planimetria Catastale U.I.U. Comune di Poggibonsi (SI) con indicazione delle incongruenze interne rilevate;
12) Esito Negativo Interrogazione Agenzia delle Entrate (Rif. Eventuali Contratti Opponibili alla Procedura);
13) Risposta Pec 20.01.2025 del Comune di Poggibonsi (SI) per conferma attuale numerazione civica del Magazzino;
14) Regolamento di Condominio – Rif. Abitazioni in Chianciano Terme (SI);
15) Stralci Consuntivo Annualità 2023-2024 e Previsione Annualità 2024-2025 – "Condominio Via Emilia N.19" con indicazione Debiti Annualità Pregresse in capo alla Proprietà Individuale Abitazioni in Comune di Chianciano Terme (SI);
16) Certificazioni Anagrafiche del Debitore Esecutato, rilasciate dai Comuni di Lucignano (AR) e Siena (SI);
17) Documentazione Fotografica LOTTO N.1;
18) Documentazione Fotografica LOTTO N.2;
19) Attestato di Prestazione Energetica Id 0000894309 del 16.05.2025 relativo all'Abitazione Sub.2 – Chianciano Terme (SI);
20) Attestato di Prestazione Energetica Id 0000894306 del 16.05.2025 relativo all'Abitazione Sub.6 – Chianciano Terme (SI);

Altri Allegati:

21) Consulenza Tecnica d'Ufficio – Formato Privacy;
22) Allegati Tecnici alla Consulenza Tecnica d'Ufficio – Formato Privacy;
23) Ricevute Invio Preventivo alle Parti;

Firmato Da: CAPPELLI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 400ac1148079156f6f0c90de3aaf0764