

All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva R.G.E. 86/2024

promossa da:

contro:

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 08.12.2024 veniva nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva R.G.E. 86/2024 (Provvedimento di Nomina reso il successivo 9 Dicembre 2025), prestando il proprio giuramento di rito (Verbale di Accettazione dell'Incarico e Giuramento dell'Esperto Estimatore in data 29.12.2024 – acquisito nel Fascicolo Telematico il successivo 31 Dicembre 2024) 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, con riferimenti alle Iscrizioni, Trascrizioni e Variazioni nei venti anni anteriori rispetto al medesimo; Ai fini della Provenienza si veda anche quanto più dettagliatamente illustrato in risposta al successivo quesito; il sottoscritto attesta la rispondenza dei dati catastali all'Atto di Pignoramento:

Piena Proprietà

su Unità Immobiliari Abitative in Comune di Montepulciano (SI):

Fg. 177 P.IIa 152	Sub. 18	Abitazione Cat. A/2
Fg. 177 P.IIa 152	Sub. 41	Abitazione Cat. A/2
Fg. 177 P.IIa 152	Sub. 42	Abitazione Cat. A/2

con i proporzionali diritti alle utilità comuni del Fabbricato di cui le medesime fanno parte, nel preciso stato di Fatto e di Provenienza, con particolare riferimento ai Subalterni 39 e 40 della medesima Particella (Beni Comuni non Censibili);



In merito il sottoscritto precisa di aver rinvenuto agli Atti Catastali la presenza di N.6 distinti Elaborati Planimetrici Parziali riferiti alla Particella 152 del Catasto Fabbricati (tutti allegati in copia), tra i quali l'unico riferibile alle consistenze immobiliari oggetto di Pignoramento risulta quello depositato in data 2 Agosto 2016, in concomitanza agli aggiornamenti planimetrici delle Tre Abitazioni, con creazione delle Utilità Comuni (quest'ultime evidentemente già comprese e rappresentate nelle Planimetrie Ex Sub.17-18-24).

2) Documentazione Integrativa

Così come disposto, in allegato alla presente sono depositati:

- Copia delle Planimetrie Catastali in Atti;
- Copia Titoli di Provenienza (costituiti da Testamento Olografo con Atto Pubblico [REDACTED] – Notaio in [REDACTED], Rep.50.738 in data 04.11.1996 e Accettazione Tacita dell'Eredità con Atto Pubblico [REDACTED] – Notaio in [REDACTED], Rep.63.537 in data 23.02.2000), per i quali si allegano le due distinte Trascrizioni presso la Conservatoria RR.II. di Montepulciano (SI) R.P. 2705 del 19.11.1996 e R.P. 657 del 29.02.2000 – in quanto unici documenti estraibili dalla medesima Conservatoria;
- Copia della Planimetria allegata all'ultimo Progetto depositato agli Atti Comunali (C.I.L.A. Edilizia N.112-2016 Prot.16.636-2016) con precisazione che, sebbene l'intervento riguardasse solo alcune porzioni delle Unità Immobiliari (completamento lavori relativi a precedenti interventi edilizi), la rappresentazione grafica allegata alla Pratica identifica l'intera consistenza oggetto di Pignoramento, ivi comprese le Utilità Comuni (si veda anche quanto sarà più dettagliatamente descritto in risposta al Quesito 11);

In merito ai Titoli di Provenienza il sottoscritto C.T.U. precisa quanto segue:

- Analizzata la Certificazione Sostitutiva Notarile 18.06.2024 (estratta dal Fascicolo della Procedura Esecutiva) tutti i beni immobili, nella rappresentazione catastale dell'epoca, sarebbero pervenuti al Debitore Esecutato con il Testamento Olografo indicato ai punti precedenti, successivamente oggetto di Trascrizione per l'Accettazione Tacita dell'Eredità (Dichiarazioni del Notaio);
- La Trascrizione R.P. 657 del 29.02.2000 (Accettazione Tacita dell'Eredità) riporta gli identificativi catastali di una sola Unità Immobiliare (P.IIa 152 Sub.17);
- Effettuate opportune verifiche incrociate sui beni, sarebbe emersa la presenza di una Dichiarazione di Successione del 17.06.1997 (Atto N.41 Volume 385), che il sottoscritto ha formalmente richiesto in copia all'Agenzia delle Entrate, ma

a tutt'oggi risultato irreperibile, come da formale risposta Pec dell'Ufficio in data 9 Ottobre 2025;

- Tale Denuncia di Successione (estremi acquisiti dalle verifiche catastali storiche dei Beni) non sarebbe presente negli Elenchi di Formalità estratti (ricerche estese su Omonimi Debitore Esecutato / De Cuius);
- Il sottoscritto precisa che alla data della citata Dichiarazione di Successione (17.06.1997 – De Cuius [REDACTED] / deceduto il 18.10.1996) i beni oggetto di Procedura Esecutiva (tutti intestati al De Cuius) erano rappresentati al C.F. del Comune di Montepulciano (SI) nel Foglio 177:

P.IIa 152 Sub.17

P.IIa 152 Sub.18 (derivante da P.IIa 152 Sub.18 e P.IIa 158 Sub.9 graffate);

P.IIa 158 Sub.8 (solo successivamente mutata in P.IIa 152 Sub.24);

- Al momento è sostanzialmente impossibile proseguire ricerche o esprimere eventuali valutazioni in merito, tuttavia il sottoscritto ritiene doveroso segnalare (disposizioni contenute al Quesito N.1 su Decreto di Nomina) che la mancanza di formale Trascrizione alla Denuncia di Successione del 17.06.1997 (non reperibile come già precedentemente esposto), potrebbe pregiudicare la c.d. "continuità delle Trascrizioni";
- Trattandosi comunque di formalità ben oltre il ventennio antecedente al Pignoramento, il sottoscritto non può che restare a disposizione per ogni eventuale ulteriore istruzione che l'ill.mo Giudice riterrà necessaria;

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. 1253 del 20.07.2007, iscritta per complessivi Euro 450.000,00 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario – durata Anni 20, per Importo Capitale di Euro 180.000,00 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] – C.F. [REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED] – C.F. [REDACTED], gravante sull'intera piena proprietà della consistenza oggetto di Esecuzione Immobiliare, nella rappresentazione catastale originaria (P.IIa 152 Ex Sub.17-18-24) comprendente le Tre Abitazioni e gli odierni Beni Comuni non Censibili;
- Ipoteca Volontaria R.P. 317 del 08.04.2009, iscritta per complessivi Euro 100.000,00 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario – durata Anni 18, per Importo Capitale di Euro 40.000,00 a favore di



██████████ – C.F. ██████████, contro ██████████ – C.F. ██████████

██████████, gravante sull'intera piena proprietà della consistenza oggetto di Esecuzione Immobiliare, nella rappresentazione catastale originaria (P.Ila 152 Ex Sub.17-18-24) comprendente le Tre Abitazioni e gli odierni Beni Comuni non Censibili;

- Trascrizione R.P. 1932 del 07.06.2024, derivante da Atto Giudiziario di Pignoramento Immobiliare, Rep.1327 in data 09.05.2024 del Tribunale di Siena, a favore del Creditore Procedente ██████████ – C.F. ██████████, contro ██████████ – C.F. ██████████ ██████████, gravante sull'intera piena proprietà della consistenza oggetto di Esecuzione Immobiliare, nella rappresentazione catastale odierna (P.Ila 152 Sub.18-41-42 e B.C.N.C. Sub.39-40);

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

Pur trattandosi di consistenze facenti parte di ampia costruzione (la P.Ila 152 comprende una moltitudine di Unità Catastali) contigua ad altri edifici del centro storico, si rileva che gli immobili oggetto di Procedura Esecutiva non fanno parte di un Condominio formalmente riconosciuto, trattandosi peraltro di Immobili con caratteristiche complessive di terra-tetto e con ingressi plurimi dall'esterno autonomi o semi-autonomi.

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

N.3 Abitazioni di tipo Civile, sottoposte piuttosto recentemente a interventi di manutenzione e/o ristrutturazione, facenti parte di ben più ampio edificio all'interno del Nucleo Storico di Montepulciano (SI) con ingressi principali su Vicolo degli Orti n.10-12; trattasi di consistenze immobiliari sostanzialmente composte da Locali Accessori al livello stradale e Locali di Abitazione ai Piani Rialzati o Sovrastanti;

Nel suo complesso l'edificio gode di caratteristiche costruttive e livelli di finitura piuttosto ricercati: murature portanti miste di pietra e mattoni a faccia-vista, solai in legno e mezzane di laterizio anch'essi interamente a vista, infissi esterni in legno,



copertura a più falde inclinate con manti in tegole e coppi di recupero, non sono sostanzialmente rilevati elementi architettonici estranei alla storicità del Fabbricato e pertanto è possibile affermarne una complessiva configurazione del tutto originale e in linea con le tipicità dei nuclei storici; l'Edificio risulta complessivamente ben mantenuto e visivamente non sarebbe rilevata necessità di interventi;

ABITAZIONE Vicolo degli Orti n.10
(C.F. P.IIa 152 Sub.18)

Distribuita su più livelli e così composta: Ingresso ammezzato su vano scala (a quota leggermente rialzata rispetto al piano stradale di Vicolo degli Orti – tratto conclusivo di viabilità, nelle immediate vicinanze del collegamento pedonale con Via delle Spiagge), su cui insistono rampa di scale per il collegamento a sottostante Camera (catastalmente identificata al Piano S1) e ulteriore rampa collegata ad ampio locale Soggiorno-Pranzo, una Cucina, due Camere, due Servizi Igienici, oltre vano Disimpegno (catastalmente identificati come Piano 1); completano l'Unità Immobiliare due Cantine contigue con ingresso separato su Vicolo degli Orti (tratto iniziale in discesa, verso innesto su piazzetta carrabile di distacco con Via Vannuzzi / Via del Teatro – Catastalmente Piano S2) privo di numerazione civica;

CONSISTENZA

Piano S2	Cantine	Sup. Utile Mq. 55 circa	Sup. Lorda Mq. 70 circa
Piano S1	Camera	Sup. Utile Mq. 14 circa	Sup. Lorda Mq. 18 circa
Piano 1	Abitazione	Sup. Utile Mq. 67 circa	Sup. Lorda Mq. 78 circa

L'Abitazione gode di un buon livello di finitura e dotazioni, essendo evidentemente stata oggetto di manutenzioni piuttosto recenti, con altezze interne variabili (soffitti piani o inclinati) e aperture finestrate su tutti i locali principali: pavimenti in cotto e/o gres porcellanato, rivestimenti in gres porcellanato, pareti intonacate al civile (si rilevano alcuni inserti di muratura in pietra e mattoni a faccia-vista), soffitti in legno e mezzane di laterizio a vista, scala interna di muratura tradizionale e mattoni, con infissi di legno (finestre dotate di scuri interni), impianti totalmente sotto-traccia; si rileva la presenza di un termo-camino sul soggiorno-pranzo (rasatura e tinteggiatura degli inserti di cartongesso non ancora effettuata), oltre Caldaia a Gas Metano sulla Cucina (quest'ultima realizzata in muratura, con elettrodomestici solo parzialmente incassati); Le Cantine, dotate di ingresso autonomo e piccola finestra, risultano sostanzialmente prive di finiture, attualmente utilizzate come sgombero ed in alcune parti restano ancora visibili alcuni interventi di manutenzione non ultimati (riprese murature in pietra);

L'Unità Immobiliare è dotata di Utenze Luce-Acqua-Gas autonome (Contatore Luce a vista sul Soggiorno – Contatore Acquedotto su pozzetto esterno fronte ingresso – Contatore Gas su Nicchia esterna lato ingresso Cantine), mentre parte delle dotazioni

impiantistiche (serbatoi idrici – autoclave) risultano installate all'interno di Vano Tecnologico Comune (Sub.39 – accessibile dal civico 12); Analizzata la consistenza generale e le caratteristiche complessive, l'Abitazione Sub.18 può certamente costituire un Lotto autonomo;

ABITAZIONE Vicolo degli Orti n.12

(C.F. P.IIa 152 Sub.41)

Distribuita su unico livello (Catastralmente Piano Primo) e caratterizzata dalla presenza di due distinte consistenze (separate da disimpegno-scala comune, su cui insistono altrettante porte di ingresso) risulta così composta: porzione accessibile sul fronte ingresso (percorrendo il disimpegno comune sul lato Dx) costituita da locale Soggiorno-Pranzo con Angolo Cottura, ampia Camera da Letto, Antibagno e Servizio Igienico; ulteriore porzione separata (ingresso sul lato Sx del disimpegno comune), attualmente composta da unico ampio locale “al grezzo”, su cui insistono progettualmente una Camera e un Servizio Igienico;

CONSISTENZA

Piano 1	Abitazione	Sup. Utile Mq. 37 circa	Sup. Lorda Mq. 46 circa
---------	------------	-------------------------	-------------------------

Piano 1	Porz. “al grezzo”	Sup. Utile Mq. 18 circa	Sup. Lorda Mq. 23 circa
---------	-------------------	-------------------------	-------------------------

L'Abitazione gode di un buon livello di finitura e dotazioni, essendo evidentemente stata oggetto di manutenzioni piuttosto recenti, con altezze interne variabili (soffitti piani o inclinati) e aperture finestrate su tutti i locali principali: pavimenti in cotto e/o gres porcellanato, rivestimenti in gres porcellanato, pareti intonacate al civile (si rilevano alcuni piccoli inserti di murature a faccia-vista), soffitti in legno e mezzane di laterizio a vista, infissi di legno (finestre dotate di scuri interni), impianti totalmente sotto-traccia; si rileva la presenza di Caldaia a Gas Metano sull'Angolo Cottura (realizzato in muratura e attualmente dotato di sola piastra cottura); La porzione di immobile con ingresso separato sul lato Sx del disimpegno comune risulta sostanzialmente priva di finiture (manutenzioni interne evidentemente interrotte) ed attualmente utilizzata come unico ampio locale di sgombero al grezzo;

L'Unità Immobiliare è dotata di Utenza Luce autonoma (Contatore su nicchia interna al disimpegno comune) e ulteriori Utenze Acqua-Gas collegate impropriamente a contatori comuni con altra Unità Abitativa (Sub.42 trattato successivamente) su spazi esterni (Contatore Acquedotto su pozzetto esterno fronte ingresso – Contatore Gas su Nicchia esterna lato ingresso Cantine del Sub.18 trattato al primo paragrafo), mentre parte delle dotazioni impiantistiche (serbatoi idrici – autoclave) risultano installate all'interno di Vano Tecnologico Comune (Sub.39) e anch'esse a servizio di N.2 Abitazioni (Sub.41 e 42); Analizzata la consistenza generale e le caratteristiche complessive, l'Abitazione Sub.41 non può attualmente costituire un Lotto autonomo;

In sede di sopralluogo venivano riscontrate alcune imprecisioni progettuali sia dal punto di vista catastale, sia sull'ultima planimetria depositata agli Atti Comunali (errata indicazione di alcune misurazioni), per le quali sarà predisposto idoneo allegato grafico con correzioni;

ABITAZIONE Vicolo degli Orti n.12

(C.F. P.IIa 152 Sub.42)

Sostanzialmente distribuita su unico livello (Catastalmente Piano Secondo), oltre scala di ingresso esclusiva (con partenza dal Piano 1) e anch'essa caratterizzata dalla presenza di due aree ben distinte da trattare separatamente, risulta così composta: scala esclusiva di accesso, con partenza dal Piano Primo (in prossimità della porta di ingresso alla porzione sul lato Sx del Sub.41 – trattato precedentemente) e termine al livello sovrastante, su cui insistono due distinte porte (Lato Sx ingresso a locali abitativi ultimati e Lato Dx ingresso su locali attualmente “al grezzo”); la porzione già ristrutturata risulta costituita da locale Soggiorno-Pranzo con Angolo Cottura, Camera da Letto, Antibagno e Servizio Igienico; quella “al grezzo” (presenza delle sole pareti divisorie) attualmente composta da un locale principale e un accessorio, definiti progettualmente Camera e Servizio Igienico;

CONSISTENZA

Piano 1 Inizio Scala Sup. Utile Mq. 1,50 circa Sup. Lorda Mq. 2 circa

Piano 2 Abitazione Sup. Utile Mq. 44 circa Sup. Lorda Mq. 55 circa

Piano 2 Porz. “al grezzo” Sup. Utile Mq. 19 circa Sup. Lorda Mq. 25 circa

L'abitazione gode di un buon livello di finitura e dotazioni, essendo evidentemente stata oggetto di manutenzioni piuttosto recenti, con altezze interne variabili (soffitti inclinati) e aperture finestrate su tutti i locali principali: pavimenti in cotto e/o gres porcellanato, rivestimenti in gres porcellanato, pareti intonacate al civile (si rilevano alcuni piccoli inserti di murature a faccia-vista), soffitti in legno e mezzane di laterizio a vista, infissi di legno (finestre dotate di scuri interni), impianti totalmente sotto-traccia; si rileva la presenza di Caldaia a Gas Metano sull'Angolo Cottura (realizzato in muratura e attualmente dotato di sola piastra cottura); La porzione con ingresso sul lato Dx al termine della scala risulta sostanzialmente priva di finiture (manutenzioni interne evidentemente interrotte con la sola predisposizione dei divisorii) ed attualmente inutilizzata;

L'Unità Immobiliare è dotata di Utenza Luce autonoma (Contatore su nicchia interna al disimpegno comune) e ulteriori Utenze Acqua-Gas collegate impropriamente a contatori comuni con altra Unità Abitativa (Sub.41 trattato precedentemente) su spazi esterni (Contatore Acquedotto su pozzetto esterno fronte ingresso – Contatore Gas su Nicchia esterna lato ingresso Cantine del Sub.18 trattato al primo paragrafo), mentre

parte delle dotazioni impiantistiche (serbatoi idrici – autoclave) risultano installate all'interno di Vano Tecnologico Comune (Sub.39) e anch'esse a servizio di N.2 Abitazioni (Sub.41 e 42); Analizzata la consistenza generale e le caratteristiche complessive, l'Abitazione Sub.42 non può attualmente costituire un Lotto autonomo;

UTILITA' COMUNI (Beni Comuni non Censibili)

(C.F. P.IIa 152 Sub.39-40)

Trattasi di consistenze accessorie, destinate a ingresso, disimpegno con breve rampa di scale e locale tecnico, tutti comuni ai soli Subalterni 18-41-42 della P.IIa 152 (Abitazioni oggetto di Pignoramento);

Sub.39: vano tecnologico condominiale, mantenente ancora oggi le caratteristiche costruttive e finiture interne risalenti a data immemorabile, con sola eccezione per la pavimentazione (nuova) e dotazioni impiantistiche (serbatoi idrici, autoclave ed in generale tutte le canalizzazioni a vista) a servizio delle tre Abitazioni;

Sub.40: corridoio-disimpegno condominiale (su cui insiste il portone di ingresso Civico 12) per il passaggio comune verso il Locale Tecnico (Sub.39) e Abitazioni (Sub.41-42), comprendente breve rampa di scale verso il Piano Primo, evidentemente ristrutturato in concomitanza ai lavori di manutenzione delle Abitazioni, sul quale insiste il vano incassato (nicchia su muratura) ove installati i due Contatori Enel delle medesime;

ai fini di una migliore illustrazione dei luoghi oggetto del presente quesito 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. 1932-2024):

C.F. Comune di Montepulciano (SI)	Fg. 177	P.IIa 152	Sub. 18	Cat. A/2
	Fg. 177	P.IIa 152	Sub. 41	Cat. A/2
	Fg. 177	P.IIa 152	Sub. 42	Cat. A/2
oltre Enti Comuni	Fg. 177	P.IIa 152	Sub. 39	B.C.N.C.
	Fg. 177	P.IIa 152	Sub. 40	B.C.N.C.

con i proporzionali diritti di proprietà e uso sulle ulteriori parti coperte e scoperte del Complesso Immobiliare di cui le medesime fanno parte, nel preciso stato di Fatto e di Provenienza.

9) Eventuali necessarie Variazioni Catastali

Pur essendo riscontrate alcune lievi incongruenze sulle Planimetrie (errata indicazione e/o arrotondamenti altezze interne), non si rileva la necessità di procedere al deposito di formali Variazioni Catastali in quanto:

- le correzioni degli errori rilevati non incidono sui classamenti in atti;
- i lavori di manutenzione interna alle Abitazioni non risultano ancora completamente ultimati;
- l'obbligo di procedere con eventuali aggiornamenti catastali subentrerà nei 30 giorni successivi al termine dei lavori, in esito alla formale riattivazione degli interventi di completamento;

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 incongruità 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 caseggiato con campitura "CA-A", ossia parte della c.d. "Città Antica" – 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.58 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 Immobiliari facenti parte dell'antico Nucleo Storico Cittadino, la cui edificazione risalirebbe a data immemorabile, certamente anteriore al 1° Settembre 1967, ma anche all'entrata in vigore della c.d. Legge Urbanistica N.1150-1942; ai fini della presente verifica il sottoscritto C.T.U. ha effettuato una precisa ispezione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, potendo rinvenire quanto segue:

- In data 16.03.1984 veniva rilasciata dal Comune Concessione Edilizia N.168, relativa a Lavori di Manutenzione Straordinaria di una delle tre Abitazioni: dalla analisi progettuale (disegno privo di riferimenti) è evidenza che si trattasse dell'Abitazione posta al Piano 2 (attuale Subalterno 42), con precisazione che la rappresentazione grafica allegata al Titolo Edilizio contiene una evidente anomalia (errata indicazione di locale "Soffitta Impraticabile" in adiacenza a una delle Camere); pare del tutto scontato che si tratti di un mero errore di rappresentazione, poiché la Camera affaccia sulla viabilità pubblica, motivo per cui non poteva esistere un locale adiacente alla parete finestrata;
- In data 26.05.1986 veniva depositata formale Comunicazione per Opere Interne Prot.11.574 ai sensi dell'Art.48 / Legge 47-1985, priva di Elaborati Tecnici, ma indicante l'esecuzione di rifacimento servizio igienico e abbinamento all'Abitazione Civico 12 (si presume che l'intervento abbia interessato gli odierni Sub.18 e 41 in quanto adiacenti) e realizzazione di ulteriore servizio igienico all'interno dell'Abitazione al Piano 2° (evidentemente l'odierno Sub.42);
- In data 28.09.2001 veniva depositata Denuncia per l'Inizio dell'Attività Edilizia Prot.25.199 (Pratica Edilizia N.728-2001 / D.I.A.E. N.23-2002) relativa a intervento di "Manutenzione Straordinaria" delle tre Abitazioni (la Relazione Tecnica Illustrativa è riferita a "Porzione Immobiliare uso Civile Abitazione in Vicolo degli Orti n.10-12);
- In data 20.01.2008 veniva depositata Denuncia per l'Inizio dell'Attività Edilizia Prot.1.913 (Pratica Edilizia N.56-2008 / D.I.A.E. N.22-2008) relativa a ulteriore "Manutenzione Straordinaria e Riqualficazione Energetica" delle tre Abitazioni in oggetto (identificate con i soli riferimenti catastali originari);
- Nell'Anno 2016 è stata inoltrata via Pec formale Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Prot.16.636 (C.I.L.A. N.112-2016), riguardante il completamento dei Lavori di Manutenzione Straordinaria sulle tre Abitazioni (unico complessivo Elaborato Progettuale), già precedentemente attivati negli Anni 2001 e 2008; Sebbene risulti effettuato l'aggiornamento catastale (Variazioni Prot. SI0043538 – SI0043539 entrambe registrate in data 02.08.2016), finalizzato principalmente alla definizione delle Utilità Comuni (Sub.39-40), la Pratica Edilizia non risulta formalmente conclusa; stesso dicasi per alcune lavorazioni interne alle tre Abitazioni (si veda quanto già relazionato in risposta al precedente Quesito 7);

CONSIDERAZIONI

- La vigente Legislazione sulla Disciplina dell'Attività Edilizia (Legge Regionale N.65-2014) dispone che "qualora i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito, il Titolare del Permesso di Costruire deve dotarsi di un nuovo Titolo Abilitativo concernente la parte non ultimata";

CONCLUSIONI

L'intera consistenza immobiliare oggetto di Pignoramento non può che ritenersi conforme dal punto di vista Edilizio e Urbanistico, rilevando tuttavia la necessità di evidenziare in sede di messa in vendita:

- che resteranno in capo all'acquirente i necessari costi per la riattivazione di interventi edilizi per le parti non ancora ultimate (comprendenti l'esatta rappresentazione grafica / stato legittimo), oltre quelli per effettuare i lavori;
- che in esito alla riattivazione e chiusura degli interventi, anche alla luce delle innovazioni impiantistiche ed in generale delle precedenti abilitazioni edilizie, faranno capo all'acquirente i necessari costi per la conclusione delle Pratiche con il deposito delle eventuali Attestazioni di Abitabilità, corredate da documentazioni tecniche e dichiarazioni di conformità imposte dalla Norma;

mentre in Fase Valutativa si procederà alla stima del bene nel preciso stato in cui esso attualmente si trova.

12) Stato di Occupazione del Bene

Come accertato in sede di primo accesso in data 14.02.2025 con il Custode Giudiziario, l'Abitazione Sub.18 risulta occupata dal Debitore Esecutato per fini abitativi, mentre le ulteriori Abitazioni Sub. 41 e 42 risultano nella disponibilità del medesimo per fini diversi.

13) Certificazioni Anagrafiche

Il sottoscritto allega copia delle Certificazioni richieste sull'anagrafica del Debitore Esecutato, rilasciate dal Comune di Montepulciano (SI).

14) Accertamento Occupazione Ex Coniuge o Coniuge Separato

Non sono rilevati formali elementi in merito.

15) Precisazioni Impiantistiche / A.P.E.

La consistenza immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

ABITAZIONE SUB.18

- Impianto Elettrico Autonomo e funzionante;
- Impianto Idrico Autonomo e funzionante;
- Impianto Termico Autonomo e funzionante;

ABITAZIONI SUB.41-42

- Impianti Elettrici Autonomi e funzionanti;
- Impianti Idrici funzionanti, ma collegati impropriamente ad unica Utenza;
- Impianti Termici funzionanti con distinti generatori di calore, ma collegati impropriamente ad unica Utenza;

Ai fini della Certificazione Energetica il sottoscritto precisa che il Debitore Esecutato è risultato in possesso della documentazione di Caldaia (corredata di libretto e manutenzioni periodiche) per una sola delle tre Abitazioni, circostanza formalmente comunicata in sede di redazione A.P.E. e deposito al S.I.E.R.T. ai fini degli eventuali provvedimenti di Legge – in relazione all'Art.6 del 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 formali Certificazioni Energetiche, necessarie e prescritte per le tre Abitazioni, sia ai fini della valutazione immobiliare, sia in previsione del successivo trasferimento, sono stati predisposti i seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

- Codice Id 0000928582 del 25.08.2025, a firma di Professionista Specializzato e formalmente depositato lo stesso giorno al S.I.E.R.T., dal quale emerge che all'Unità Abitativa descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano (SI) nel Foglio 177 dalla P.Illa 152 Sub.18 è stata attribuita Classe Energetica "G" – Kwh/Mq. Anno 291,25;
- Codice Id 0000928580 del 25.08.2025, a firma di Professionista Specializzato e formalmente depositato lo stesso giorno al S.I.E.R.T., dal quale emerge che all'Unità Abitativa descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano (SI) nel Foglio 177 dalla P.Illa 152 Sub.41 è stata attribuita Classe Energetica "G" – Kwh/Mq. Anno 252,66;
- Codice Id 0000928633 del 25.08.2025, a firma di Professionista Specializzato e formalmente depositato lo stesso giorno al S.I.E.R.T., dal quale emerge che all'Unità Abitativa descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano (SI) nel Foglio 177 dalla P.Illa 152 Sub.42 è stata attribuita Classe Energetica "G" – Kwh/Mq. Anno 334,41;

con precisazione che per effetto della parziale assenza dei Libretti di Caldaia, dello stato di collegamento alle Utenze, ma anche dello stato di cui si trovano gli immobili (alcuni locali allo stato grezzo), si è proceduto anche con calcoli energetici alternativi, mediante l'utilizzo di Vettore Energia Elettrica e formale segnalazione.

16) Eventuale formazione di più Lotti.

Come succintamente descritto in risposta ai precedenti quesiti e fermo restando il rispetto della tipologia complessiva del bene, per la consistenza immobiliare oggetto di Pignoramento è senz'altro consigliabile la formazione di due distinti Lotti:

LOTTO N.1 Abitazione Fg. 177 P.IIa 152 Subalterno 18
LOTTO N.2 Abitazioni Fg. 177 P.IIa 152 Subalterni 41-42

con i proporzionali diritti di comproprietà e uso sulle parti coperte e scoperte del Fabbricato, con particolare riferimento ai Subalterni 39-40 della medesima Particella, nel preciso stato di Fatto e di Provenienza.

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. Montepulciano (SI) – Zona Centrale “Centro Storico” – Cod. Zona B1 – Destinazione Residenziale – Abitazioni di Tipo Civile Valori Min. € 1.700 Max € 2.500 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 attuale del bene, tenuto conto dell'ubicazione, del contesto e delle caratteristiche complessive dell'Abitato circostante:

- Funzione Abitativa € 2.000,00 x Mq. di Superficie Lorda Commerciale

Si è operato in sostanza tenendo presente il valore massimo dell'Agenzia per la Funzione Abitativa, diminuito di circa il 20% per le caratteristiche complessive della costruzione (edificio storico tipico dei nuclei di antica formazione, privo di particolari ornamenti e collocato in zona defilata rispetto alla viabilità principale) e stato generale di conservazione, ritenendo ingiustificabili ulteriori adeguamenti;

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

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

LOTTO N.1 (Fg.177 P.IIa 152 Sub.18)

Locali di Abitazione	Mq. 96 circa	S.L.C. Mq. 96
Cantine	Mq. 70 circa al 40% =	<u>S.L.C. Mq. 28</u>

TOTALE S.L.C. Mq. 124 circa

LOTTO N.2 (Fg.177 P.IIa 152 Sub.41-42)

Locali di Abitazione	Mq. 103 circa	S.L.C. Mq. 103
Locali al Grezzo	Mq. 48 circa al 60% =	<u>S.L.C. Mq. 29</u>

TOTALE S.L.C. Mq. 132 circa

VALORI INIZIALI (Condizione "Normale")

LOTTO N.1	Mq. 124,00 x Euro 2.000,00 =	Euro 248.000,00
LOTTO N.2	Mq. 132,00 x Euro 2.000,00 =	Euro 264.000,00

La percentuale di riduzione per l'assenza di garanzia da vizi (di norma pari al quindici per cento) viene confermata nella misura del 15%, ritenendo tale decurtazione omnicomprensiva, nel preciso stato di fatto rilevato;

CALCOLI

LOTTO N.1	VALORE INIZIALE	Euro 248.000,00 –
	Riduzione Applicata 15%	<u>Euro 37.200,00 =</u>
	RESTANO	Euro 210.800,00
	Valore Arrotondato a	Euro 211.000,00
LOTTO N.2	VALORE INIZIALE	Euro 264.000,00 –
	Riduzione Applicata 15%	<u>Euro 39.600,00 =</u>
	RESTANO	Euro 224.600,00
	Valore Arrotondato a	Euro 225.000,00

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

- in € **211.000,00** (diconsi Euro duecentoundicimila//00) per l'Abitazione Sub.18 (LOTTO N.1);
- in € **225.000,00** (diconsi Euro duecentoventicinquemila//00) per le Abitazioni Sub.41-42 (LOTTO N.2);

precisando che detti valori sono finali, indipendentemente da eventuali oscillazioni, arrotondamenti di consistenza e/o qualsiasi ulteriore elemento in generale, nel preciso stato di fatto rilevato è già comprensivi di ogni ulteriore possibile riduzione / correzione su tutto ciò che in generale resterà 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 DEI LOTTI

LOTTO N.1

Diritti di Piena Proprietà su Abitazione di tipo Civile, posta nel Comune di Montepulciano (SI) in Vicolo degli Orti n.10 e facente parte di ben più ampio fabbricato nel Centro Storico Cittadino: dislocata su più livelli e collegata internamente da piccola rampa di scale, composta da Ingresso ammezzato su Vano Scala, Camera al Piano Seminterrato 1, ampio Locale Soggiorno-Pranzo, Cucina, due Camere e due Servizi Igienici, oltre Disimpegno al Piano Primo, per una Superficie Utile complessiva di circa Mq.81 e Superficie Lorda pari a Mq.96 circa, due Cantine contigue con ingresso separato dall'esterno al Piano Seminterrato 2, per una Superficie Utile complessiva di circa Mq.55 e Superficie Lorda pari a Mq.70 circa; quanto oggetto di vendita è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano (SI) nel Foglio 177 dalla P.IIa 152 Subalterno 18 – Categoria A/2 di Classe 2 Consistenza Vani 7 Rendita Catastale € 668,81 – con i proporzionali diritti di comproprietà e uso sulle parti comuni del Fabbricato, nel preciso stato di fatto e di Provenienza, con particolare riferimento ai Subalterni 39 e 40 della medesima Particella (Beni Comuni non Censibili ai Sub. 18-41-42) ove posti Locale Tecnico e Ingresso-Disimpegno comuni; Impianti autonomi – Classe Energetica “G”, necessità di modesti interventi manutentivi; Valore di Stima nel preciso stato in cui i beni si trovano, già decurtato dalla percentuale di riduzione per assenza di garanzia da vizi e in ogni caso di tutto quanto da ritenersi in capo all'Acquirente;

LOTTO N.2

Diritti di Piena Proprietà su Due Abitazioni contigue di tipo Civile, poste nel Comune di Montepulciano (SI) con ingresso comune su Vicolo degli Orti n.12, dislocate su più livelli e facenti parte di ben più ampio fabbricato nel Centro Storico Cittadino: Prima Abitazione composta da Locale Soggiorno-Pranzo con Angolo Cottura, ampia Camera da Letto, Antibagno e Servizio Igienico al Piano Primo, per una Superficie Utile di circa Mq.37 e Superficie Lorda pari a Mq.46 circa; al medesimo Piano, separato da disimpegno comune, ulteriore ampio Locale “al grezzo”, su cui insistono

progettualmente una Camera e un Servizio Igienico, per una Superficie Utile di circa Mq.18 e Superficie Lorda pari a Mq.23 circa; il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano (SI) nel Foglio 177 dalla P.Illa 152 Subalterno 41 – Categoria A/2 di Classe 2 Consistenza Vani 4 Rendita Catastale € 382,18 – con i proporzionali diritti di comproprietà e uso sulle parti comuni del Fabbricato, nel preciso stato di fatto e di Provenienza, con particolare riferimento ai Subalterni 39 e 40 della medesima Particella (Beni Comuni non Censibili ai Sub. 18-41-42) ove posti Locale Tecnico e Ingresso-Disimpegno comuni; Impianti semi-autonomi (da effettuare adeguamenti impiantistici su utenze Acquedotto–Gas Metano), Classe Energetica “G”, necessità di interventi per completamento di lavori manutentivi sulla porzione al grezzo; Seconda Abitazione composta da locale Soggiorno-Pranzo con Angolo Cottura, Camera da Letto, Antibagno e Servizio Igienico al Piano Secondo, per una Superficie Utile di circa Mq.45,50 e Superficie Lorda pari a Mq.57 circa; al medesimo Piano, separata da rampa di scale esclusiva, ulteriore area “al grezzo”, su cui insistono un locale principale e un accessorio, definiti progettualmente Camera e Servizio Igienico, per una Superficie Utile di circa Mq.19 e Superficie Lorda pari a Mq.25 circa; il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano (SI) nel Foglio 177 dalla P.Illa 152 Subalterno 42 – Categoria A/2 di Classe 2 Consistenza Vani 4 Rendita Catastale € 382,18 – con i proporzionali diritti di comproprietà e uso sulle parti comuni del Fabbricato, nel preciso stato di fatto e di Provenienza, con particolare riferimento ai Subalterni 39 e 40 della medesima Particella (Beni Comuni non Censibili ai Sub. 18-41-42) ove posti Locale Tecnico e Ingresso-Disimpegno comuni; Impianti semi-autonomi (da effettuare adeguamenti impiantistici su utenze Acquedotto–Gas Metano), Classe Energetica “G”, necessità di interventi per completamento di lavori manutentivi sulla porzione al grezzo; Valore di Stima complessivo nel preciso stato in cui i beni si trovano, già decurtato dalla percentuale di riduzione per assenza di garanzia da vizi e in ogni caso di tutto quanto da ritenersi in capo all’Acquirente;

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 11 Ottobre 2025

C.T.U.

Geometra Andrea Cappelli

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE COME DA DISPOSIZIONI

Allegati:

- 01) Visura Catastale;
- 02) Elaborato Planimetrico Parziale (Prot. SI0043539 del 02.08.2016);
- 03) Altri Elaborati Planimetrici in Atti (N.5 ulteriori E.P. Parziali);
- 04) Atti di Provenienza (Trascrizioni R.P. 2705 del 19.11.1996 e R.P. 657 del 29.02.2000);
- 05) Visure Catastali Storiche (P.IIa 152 Sub.18-41-42);
- 06) Visure Catastali Storiche (P.IIa 152 Ex Sub.17 e P.IIa 158 Ex Sub.8);
- 07) Ispezioni Ipotecarie Nominative + Elenchi Note;
- 08) Risposta AdE 09.10.2025 a Richiesta C.T.U. 22.09.2025 (Copia Dichiarazione di Successione del 17.06.1997 – De Cuius ██████████);
- 09) Estratti Cartografici;
- 10) Planimetria allegata all'ultimo Titolo Abilitativo Edilizio (C.I.L.A. N.112-2016 – Progetto Complessivo);
- 11) Esito Negativo Interrogazione Agenzia delle Entrate (Rif. Eventuali Contratti Opponibili alla Procedura);
- 12) Certificazioni Anagrafiche del Debitore Esecutato, rilasciate dal Comune di Montepulciano (SI);
- 13) Planimetria ultimo Titolo Edilizio, con indicazioni sui LOTTI;
- 14) Documentazione Fotografica Esterni della Costruzione e Utilità Comuni (valevole per entrambi i Lotti);
- 15) Planimetria Catastale LOTTO N.1;
- 16) Documentazione Fotografica LOTTO N.1;
- 17) Attestato di Prestazione Energetica Sub.18 LOTTO N.1;
- 18) Planimetrie Catastali LOTTO N.2;
- 19) Planimetria Catastale Sub.41 (Parziale LOTTO N.2) con indicazioni C.T.U.;
- 20) Documentazione Fotografica LOTTO N.2;
- 21) Attestato di Prestazione Energetica Sub.41 LOTTO N.2;
- 22) Attestato di Prestazione Energetica Sub.42 LOTTO N.2;

Altri Allegati:

- 23) Consulenza Tecnica d'Ufficio – Formato Privacy;
- 24) Allegati Tecnici alla Consulenza Tecnica d'Ufficio – Privacy LOTTO N.1;
- 25) Allegati Tecnici alla Consulenza Tecnica d'Ufficio – Privacy LOTTO N.2;
- 26) Ricevute Invio Preventivo alle Parti;