

## TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 86/2022 R.G.E. promossa [REDACTED]

[REDACTED] nei confronti [REDACTED]  
[REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 14 marzo 2024

\* \* \* \* \*

In data 29 gennaio 2023 l'Ill.mo G.E. Avv. Flavio Mennella ha incaricato lo scrivente di redigere una perizia tecnico-estimativa riguardante i beni immobili oggetto del procedimento sopra citato.

Più precisamente, l'Ill.mo G.E. ha disposto che il C.T.U. :

*1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

*Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:*

*la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;*

*i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*

*le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*

*se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;*

*2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:*

*a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*

*b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

*3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;*



4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.).

Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio



richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carrajo) ai lotti (passaggio pedonale e/o carrajo sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

*in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;*  
*se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

*19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*

*20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione;*

\*\*\*\*\*

**Punto 1** – *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

*Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:*

*la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;*

*i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*

*le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*

*se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;*

Lo scrivente, dopo aver preso visione del fascicolo dell'esecuzione, ha esaminato tutti i documenti ritenuti essere utili per la stesura del presente elaborato d'Ufficio.

Con riferimento all'art. 567 c.p.c., sono state prodotte da parte del Legale del creditore procedente due "certificazioni notarili", depositate in data 15.09.2022 e 10.10.2022.

Dall'analisi di detta documentazione è emerso quanto segue.

**1/a** - Gli identificativi catastali indicati all'interno della certificazione corrispondono con quelli attualmente in atti: nella stessa documentazione, è stato altresì evidenziato che alcuni degli identificativi catastali attuali non corrispondono con quelli indicati all'interno dell'atto di pignoramento a seguito di variazioni succedutesi nel corso degli anni. Si riporta di seguito, per maggiore completezza, l'elenco completo degli identificativi attualmente in atti.

**NOTA BENE:** per quanto invece attiene al dettaglio delle variazioni catastali che hanno interessato gli immobili e che hanno portato alla loro attuale identificazione, lo scrivente rimanda il/i lettore/i al successivo punto 1/c e seguenti.

Immobili facenti parte di quello che all'interno della relazione notarile è stato denominato **Gruppo 1**

Immobilabile 1 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subb. graffati ■ categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani (*catastali*), rendita catastale €. 406,71;

Immobilabile 2 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani (*catastali*), rendita catastale €. 290,51;

Immobilabile 3 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilabile 4 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobili facenti parte di quello che all'interno della relazione notarile è stato denominato **Gruppo 2**

Immobilabile 5 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilabile 6 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilabile 7 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 32,85;

Immobilabile 8 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilabile 9 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilabile 10 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilabile 11 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilabile 12 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilabile 13 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 10 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 27,37;

Immobilabile 14 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilabile 15 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilabile 16 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 14 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 38,32;



Immobilie 17 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 14 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 38,32;

Immobilie 18 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilie 19 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilie 20 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilie 21 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilie 22 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilie 23 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 32,85;

Immobilie 24 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilie 25 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 32,85;

Immobilie 26 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilie 27 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 32,85;

Immobilie 28 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilie 29 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilie 30 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilie 31 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilie 32 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilie 33 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilie 34 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;



Immobilabile 35 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 32,85;

Immobilabile 36 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilabile 37 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilabile 38 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilabile 39 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilabile 40 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 11 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 30,11;

Immobilabile 41 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilabile 42 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilabile 43 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 10 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 27,37;

Immobilabile 44 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilabile 45 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Immobilabile 46 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 11 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 30,11;

Immobilabile 47 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/1, classe 10, consistenza 140 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 9.742,88;

Immobilabile 48 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/1, classe 5, consistenza 75 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 2.444,13;

Immobilabile 49 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/1, classe 8, consistenza 143 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 7.341,02;

Immobilabile 50 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/1, classe 9, consistenza 173 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 10.328,52;

Immobilabile 51 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/1, classe 7, consistenza 180 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 7.938,98;







**NOTA BENE:**

- gli attuali subalterni ■■■, ■■■, ■■■, ■■■ e ■■■ derivano dalle porzioni precedentemente censite con i subalterni ■■, ■■, ■■, ■■ e ■■, ed i subalterni dal n. ■■■ al n. ■■■ (entrambi compresi) derivano dalle porzioni precedentemente censite con il subalterno ■■■.

- nell'elenco subalterni attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto), all'interno del campo nel quale sono indicati i subalterni che hanno diritti sul bene comune, non sono stati riportati i subalterni ■■■, ■■■, ■■■, ■■■ e ■■■. Diversamente, nello stesso campo dell'elenco subalterni di cui al protocollo ■■■■■ del ■■■■■, quest'ultimo in atti alla data di stipula dell'atto di identificazione catastale, furono indicati tutti i subalterni dai quali derivano tutti i subalterni attuali (ex subb. ■■, ■■, ■■, ■■, ■■ e ■■■).

**1/b** – All'interno della certificazione notarile è stato prodotto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative ai venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento, quest'ultima avvenuta in data ■■■■■ (reg. part. ■■■■). Alla data del 12.02.2024, non erano presenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli successive alla formalità appena citata (pignoramento);

**1/c** – Per quanto attiene alla provenienza ed alla continuità ultraventennale delle trascrizioni, esperite le necessarie ricerche presso la Conservatoria dei RR.II., lo scrivente evidenzia quanto segue.

**1/C/A - ATTO DI PROVENIENZA - Immobile 1, Immobile 2, Immobile 3 e Immobile 4**

Con atto di compravendita a rogito del Notaio ■■■■■ del ■■■■■ (rep. ■■■■■), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data ■■■■■ al n. ■■■■ del registro particolare, la ■■■■■ acquistò dalla ■■■■■ la piena proprietà dei seguenti immobili:

**Immobile 1** - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■■■ – particella ■■■ – subb. graffati ■■■■■ categoria **A/2**, classe 2, consistenza 3,5 vani (*catastali*), rendita catastale €. 406,71;

**Immobile 2** - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■■■ – particella ■■■ – subalterno ■■■ categoria **A/2**, classe 2, consistenza 2,5 vani (*catastali*), rendita catastale €. 290,51;

**Immobile 3** - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■■■ – particella ■■■ – subalterno ■■■ categoria **C/6**, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

**Immobile 4** - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■■■ – particella ■■■ – subalterno ■■■ categoria **C/6**, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Gli identificativi catastali di detti immobili corrispondono con quelli attualmente in atti.

I medesimi immobili, unitamente a maggior consistenza estranea alla procedura, fanno parte di un più ampio fabbricato, quest'ultimo a sua volta parte di un compendio immobiliare realizzato su particelle precedente censite al Catasto Terreni.



Contestualmente all'introduzione sulla mappa catastale delle nuove costruzioni, tutte le particelle costituenti il compendio, ivi comprese quelle sulle quali furono realizzati anche gli immobili estranei alla presente procedura, furono "accorpate" tra loro, andando a costituire l'attuale particella [REDACTED].

Nello specifico, la porzione del fabbricato nella quale sono ubicati i beni in esame - Immobilabile 1, Immobilabile 2, Immobilabile 3 e Immobilabile 4 - è stata realizzata sulla superficie precedentemente censita al Catasto Terreni del Comune di Siena, foglio [REDACTED], particella [REDACTED]. Si riassume di seguito la cronologia degli aggiornamenti catastali che hanno portato all'attuale identificazione catastale.

**RICOSTRUZIONE STORICA AGGIORNAMENTI - CATASTO FABBRICATI**

Dopo l'approvazione del Tipo Mappale prima citato, ovvero dopo la fusione delle originarie particelle in precedenza censite al Catasto Terreni e la contestuale introduzione sulla mappa delle nuove costruzioni, l'intero compendio immobiliare è stato poi successivamente censito al Catasto Fabbricati, introducendo in atti i vari subalterni rappresentativi delle diverse porzioni, ivi compresi quelli relativi alle porzioni in precedenza denominate come Immobilabile 1, Immobilabile 2, Immobilabile 3 e Immobilabile 4

foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] subb. graffati [REDACTED] <i>(immobilabile 1)</i>	foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] <i>(immobilabile 2)</i>	foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] <i>(immobilabile 3)</i>	foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] <i>(immobilabile 4)</i>
identificativi catastali introdotti in atti in data [REDACTED] a seguito dell'approvazione della dichiarazione di nuova costruzione n. [REDACTED] (prot. [REDACTED]), avvenuta in pari data.			

**RICOSTRUZIONE STORICA AGGIORNAMENTI - CATASTO TERRENI**

foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] <i>(sup. 01.44.42)</i>
---

A seguito dell'approvazione del Tipo Mappale [REDACTED] del [REDACTED] (avvenuta in pari data), la ex particella [REDACTED] venne unita ad altre porzioni ad essa limitrofe, andando così a costituire parte dell'attuale ente urbano rappresentativo dell'intero compendio del quale fanno parte gli immobili di cui al presente punto, identificato sulla mappa catastale con la particella [REDACTED].

**PRECEDENTE PROVENIENZA**

Con **atto di compravendita** a rogito del Notaio [REDACTED] del [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, la [REDACTED] acquistò dalla [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà della seguente porzione immobiliare:

- Catasto **Terreni** del Comune di **Siena** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED];



Detto immobile - particella ■ - deriva dalla porzione precedentemente censita al Catasto Terreni del Comune di Siena, foglio ■, particella ■: si riassume di seguito la cronologia degli aggiornamenti catastali che hanno portato all'identificazione catastale indicata nell'atto.

foglio ■ - particella ■ (sup. 00.21.19) ↓ foglio ■ - particella ■ (sup. 00.07.63)
variazione della originaria superficie avvenuta a seguito dell'approvazione del Tipo Mappale n. ■ del ■, introdotto in atti in data ■.

foglio ■ - particella ■ (sup. 00.07.63)	
foglio ■ - particella ■ (sup. 00.05.70)	foglio ■ - particella ■ (sup. 00.01.93) <b>particella oggetto della compravendita</b>
identificativi catastali introdotti in atti in data ■ a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento n. ■ (prot. ■), avvenuta in pari data.	

**PRECEDENTE PROVENIENZA**

Con atto di costituzione in società con conferimento di beni a rogito del Notaio ■ del ■ (rep. ■), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data ■ al n. ■ del registro particolare, la ■ divenne piena proprietaria, unitamente a maggior consistenza, della seguente porzione immobiliare:

- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particelle graffate ■ e ■;

**NOTA BENE:** è ritenuto opportuno evidenziare che, all'epoca, la stessa porzione immobiliare era altresì censita, con la medesima consistenza, al Catasto **Terreni** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■, con qualità "ente urbano" (sup. 00.21.19).

**Atto di provenienza ultraventennale** della porzione in precedenza censita al Catasto Terreni del Comune di Siena nel foglio ■ con la particella ■ dalle quale di fatto derivano – unitamente a maggior consistenza estranea alla procedura - gli immobili oggetto di esecuzione precedentemente denominati come Immobile 1, Immobile 2, Immobile 3 e Immobile 4

\*\*\*\*\*



**1/C/B - ATTO DI PROVENIENZA – residua consistenza oggetto di esecuzione (da immobile 5 a Immobile 51 compresi)**

Con atto di identificazione catastale a rogito del Notaio [redacted] del [redacted] (rep. [redacted]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare, la [redacted] e la [redacted] [redacted] dettero atto che le porzioni descritte nel precedente atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted] del [redacted] (rep. [redacted]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare, erano state (cit.) "completate al rustico" e che pertanto doveva intendersi trasferita la proprietà delle medesime porzioni.

Gli identificativi indicati nell'atto di identificazione catastale sopra descritto erano i seguenti

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria F/3 (unità in corso di costruzione);

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria F/3 (unità in corso di costruzione);

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria F/3 (unità in corso di costruzione);

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria F/3 (unità in corso di costruzione);

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria F/3 (unità in corso di costruzione);

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] porticato ed area esterna – bene comune non censibile ai subb. [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted];

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria F/3 (unità in corso di costruzione);

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] rampa – bene comune non censibile ai subb. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted];

Eccezione fatta per i subalterni [redacted] e [redacted], gli altri identificativi indicati nell'atto di identificazione catastale sopra richiamato NON corrispondono con quelli attualmente in atti.

Stante ciò, lo scrivente ritiene corretto riassumere di seguito la storia di dette porzioni al Catasto Fabbricati, evidenziando i vari passaggi che hanno portato all'attribuzione degli attuali subalterni.

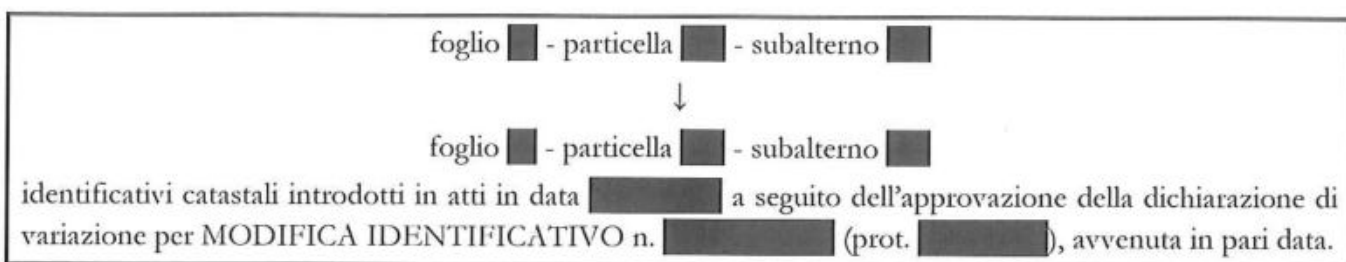
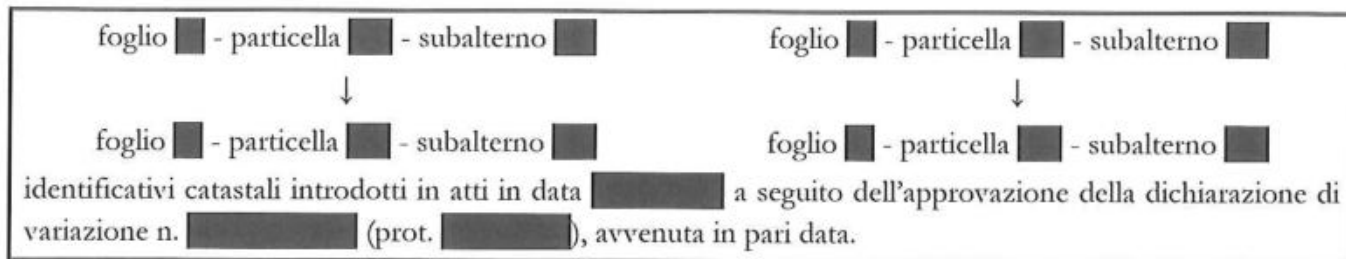
**RICOSTRUZIONE STORICA AGGIORNAMENTI - CATASTO FABBRICATI**

foglio [redacted] - particella [redacted] - subalterno [redacted]  
↓  
foglio [redacted] - particella [redacted] - subalterno [redacted]  
identificativi catastali introdotti in atti in data [redacted] a seguito dell'approvazione della dichiarazione di **ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO** n. [redacted] (prot. [redacted]), avvenuta in pari data.





Nell'anno 2011, a seguito di una ulteriore variazione catastale, una parte dell'ex sub. ■■■ è andata a far parte dell'ex sub. ■■■ e viceversa. Uno dei nuovi subalterni costituiti a seguito della variazione (sub. ■■■) è stato poi oggetto di una successiva modifica, a seguito della quale è stato semplicemente cambiato il suo numero.



Gli immobili fin qui trattati, unitamente a maggior consistenza estranea alla procedura, derivano dalle porzioni precedentemente censite al Catasto Terreni del Comune di Siena, foglio ■■■, particelle ■■■, ■■■, ■■■ e ■■■, queste ultime espressamente richiamate nell'atto di identificazione catastale sopra citato (rep. ■■■■).

Analogamente a quanto fatto in precedenza, lo scrivente ritiene utile riassumere di seguito la storia di dette porzioni al Catasto Terreni, evidenziando i vari passaggi che hanno portato alla creazione dell'attuale particella ■■■, della quale fanno parte, sempre unitamente a maggior consistenza estranea alla procedura, i medesimi immobili.

**RICOSTRUZIONE STORICA AGGIORNAMENTI - CATASTO TERRENI**

foglio ■■■ - particella ■■■ <i>(sup. 00.23.08)</i>	foglio ■■■ - particella ■■■ <i>(sup. 00.00.01)</i>	foglio ■■■ - particella ■■■ <i>(sup. 00.01.04)</i>	foglio ■■■ - particella ■■■ <i>(sup. 00.00.01)</i>
---	---	---	---

A seguito dell'approvazione del Tipo Mappale ■■■■ del ■■■■ (avvenuta in pari data), le quattro particelle sono state unite ad altre porzioni ad esse limitrofe, andando così a costituire parte dell'attuale ente urbano rappresentativo dell'intero compendio del quale fanno parte gli immobili di cui al presente punto, identificato sulla mappa catastale con la particella ■■■.

Come già evidenziato in precedenza, l'atto di identificazione catastale (rep. ■■■■) venne stipulato successivamente all'atto di compravendita stipulato a rogito del Notaio ■■■■ del ■■■■ (rep. ■■■■), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data ■■■■ al n. ■■■■ del registro particolare, quando ancora l'edificio non era stato ultimato.

In ragione di ciò, all'interno dell'atto di compravendita venne precisato (cit.):

"che la presente compravendita si configura relativamente alle porzioni di edificio costruendo come compravendita di cosa futura, anche agli effetti dell'articolo 1472 del Codice Civile e pertanto la proprietà di dette porzioni verrà trasferita alla società acquirente (██████████ – n.d.r.) nel momento in cui le porzioni verranno ad esistenza;"

All'interno del medesimo atto di compravendita venne altresì precisato che (cit.):

"Per una migliore identificazione delle porzioni immobiliari oggetto di compravendita le parti fanno espresso riferimento alla planimetria (estratta dal progetto) che, firmata dai Comparenti e da me Notaio, viene allegata al presente atto sotto la lettera "C" omessane la lettura per espressa e concorde volontà dei Comparenti.

Si precisa che in detta planimetria i posti auto ed i negozi oggetto di compravendita sono messi in evidenza con rigatura diagonale di colore rosso."

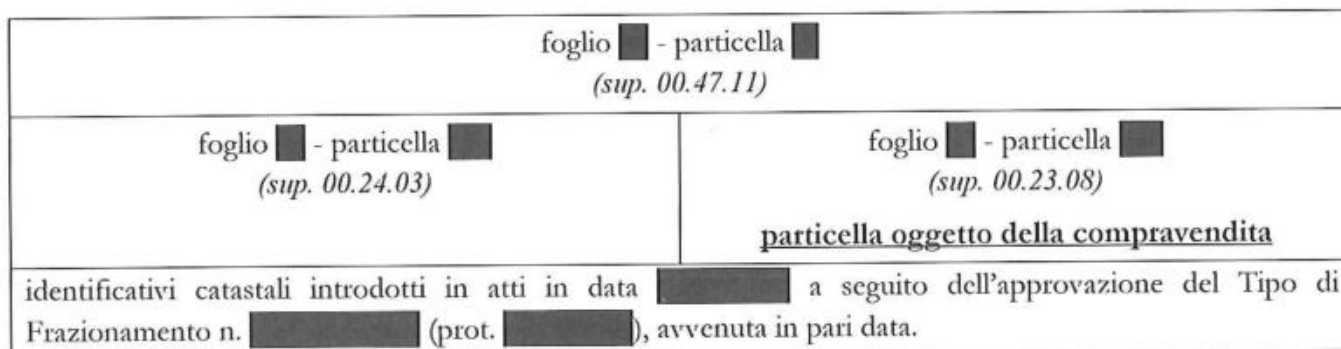
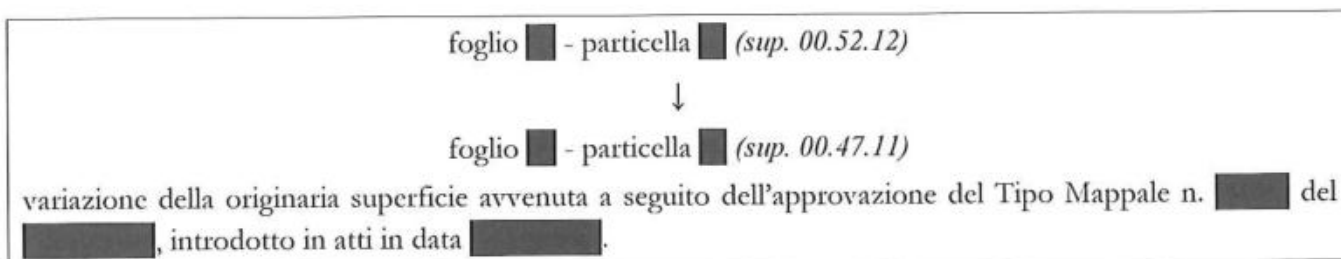
**PRECEDENTE PROVENIENZA**

Con atto di compravendita a rogito del Notaio ██████████ del ██████████ (rep. ██████████), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data ██████████ al n. ██████████ del registro particolare, la ██████████ acquistò dalla ██████████

la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari:

- Catasto Terreni del Comune di Siena – foglio ██████████ – particella ██████████;
- Catasto Terreni del Comune di Siena – foglio ██████████ – particella ██████████;
- Catasto Terreni del Comune di Siena – foglio ██████████ – particella ██████████;
- Catasto Terreni del Comune di Siena – foglio ██████████ – particella ██████████;

Detti immobili derivano dalle porzioni precedentemente censite al Catasto Terreni del Comune di Siena, foglio ██████████, particelle ██████████, ██████████ e ██████████: analogamente a quanto fatto in precedenza, si riassume di seguito la cronologia degli aggiornamenti catastali che hanno portato all'identificazione catastale indicata nell'atto.





foglio ■ - particella ■ (sup. 00.00.52 - particella originaria)	
foglio ■ - particella ■ (sup. 00.00.51)	foglio ■ - particella ■ (sup. 00.00.01)  <b>particella oggetto della compravendita</b>
identificativi catastali introdotti in atti in data ■ a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento n. ■ (prot. ■), avvenuta in pari data.	

foglio ■ - particella ■ (sup. 00.02.67 - particella originaria)		
foglio ■ - particella ■ (sup. 00.01.05)	foglio ■ - particella ■ (sup. 00.01.04)  <b>particella oggetto della compravendita</b>	foglio ■ - particella ■ (sup. 00.00.58)
identificativi catastali introdotti in atti in data ■ a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento n. ■ (prot. ■), avvenuta in pari data.		

foglio ■ - particella ■ (sup. 00.00.15 - particella originaria)		
foglio ■ - particella ■ (sup. 00.00.13)	foglio ■ - particella ■ (sup. 00.00.01)  <b>particella oggetto della compravendita</b>	foglio ■ - particella ■ (sup. 00.00.01)
identificativi catastali introdotti in atti in data ■ a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento n. ■ (prot. ■), avvenuta in pari data.		

**PRECEDENTE PROVENIENZA** → **PARTICELLA** ■ (DALLA QUALE DERIVA LA EX PARTICELLA ■)

Con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio ■ del ■ (rep. ■), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data ■ al n. ■ la ■ venne trasformata nella ■. Tra i vari immobili di proprietà della nuova società, unitamente a maggior consistenza, era compresa anche la porzione all'epoca così catastalmente censita:

- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■;

**NOTA BENE:** è ritenuto opportuno evidenziare che, all'epoca, la stessa porzione immobiliare era altresì censita, con la medesima consistenza, al Catasto **Terreni** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■, con qualità "ente urbano" (sup. 00.52.12).

**PRECEDENTE PROVENIENZA** → **PARTICELLA** [ ] (DALLA QUALE DERIVA LA EX PARTICELLA [ ])

Con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio [ ] del [ ] (rep. [ ]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [ ] al n. [ ] la [ ] venne trasformata nella [ ]. Tra i vari immobili di proprietà della nuova società, unitamente a maggior consistenza, era compresa anche la porzione all'epoca così catastalmente censita:

- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [ ] – particella [ ];

**PRECEDENTE PROVENIENZA** → **PARTICELLA** [ ] (DALLA QUALE DERIVA LA EX PARTICELLA [ ])

Con atto di fusione per incorporazione a rogito del Notaio [ ] del [ ] (rep. [ ]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [ ] al n. [ ] la [ ] divenne proprietaria della porzione all'epoca così catastalmente censita:

- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [ ] – particella [ ];

**Atto di provenienza ultraventennale della porzione in precedenza censita al Catasto Terreni del Comune di Siena nel foglio [ ] con la particella [ ] dalle quale di fatto derivano – in parte ed unitamente a maggior consistenza estranea alla procedura – gli immobili costituenti la residua consistenza oggetto di esecuzione (da immobile 5 a Immobile 51 compresi).**

**PRECEDENTE PROVENIENZA** → **PARTICELLA** [ ] (DALLA QUALE DERIVA LA EX PARTICELLA [ ])

**PARTICELLA** [ ] (DALLA QUALE DERIVA LA EX PARTICELLA [ ])

**PARTICELLA** [ ] (DALLA QUALE DERIVA LA EX PARTICELLA [ ])

Con atto di redistribuzione di aree tra co-lottizzanti a rogito del Notaio [ ] del [ ] (rep. [ ]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [ ] ai nn. [ ] e [ ] del registro particolare, la [ ] acquistò:

- dalla [ ] la piena proprietà della seguente porzione immobiliare:

Catasto **Terreni** del Comune di **Siena** – foglio [ ] – particella [ ];

Detto immobile deriva dalla porzione precedentemente censita al Catasto Terreni del Comune di Siena, foglio [ ], particella [ ]: analogamente a quanto fatto in precedenza, si riassume di seguito la cronologia degli aggiornamenti catastali che hanno portato all'identificazione catastale indicata nell'atto.



foglio ■ - particella ■ (sup. 00.03.90 - particella originaria)					
fgl ■ - plla ■ (sup. 00.02.58)	fgl ■ - plla ■ (sup. 00.00.40)	fgl ■ - plla ■ (sup. 00.00.52)	fgl ■ - plla ■ (sup. 00.00.24)	fgl ■ - plla ■ (sup. 00.00.14)	fgl ■ - plla ■ (sup. 00.00.02)
<b>particella oggetto dell'atto</b>					
identificativi catastali introdotti in atti in data ■ a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento n. ■ (prot. ■), avvenuta in pari data.					

- dalle ■ (comproprietaria per la quota di 73,5485%) e ■  
 ■ (comproprietaria per la quota di 26,4515%), la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari:

Catasto Terreni del Comune di Siena – foglio ■ – particella ■;

Catasto Terreni del Comune di Siena – foglio ■ – particella ■;

**PRECEDENTE PROVENIENZA** → **PARTICELLA** ■ (DALLA QUALE DERIVA LA EX PARTICELLA ■)

Con atto di compravendita a rogito del Notaio ■ del ■ (rep. ■), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data ■ al n. ■ del registro particolare, la ■ divenne proprietaria della porzione all'epoca così catastalmente censita:

- Catasto Fabbricati del Comune di Siena – foglio ■ – particella ■;

**Atto di provenienza ultraventennale** della porzione in precedenza censita al Catasto Terreni del Comune di Siena nel foglio ■ con la particella ■ dalle quale di fatto derivano – in parte ed unitamente a maggior consistenza estranea alla procedura – gli immobili costituenti la residua consistenza oggetto di esecuzione (da immobile 5 a Immobile 51 compresi).

**PRECEDENTE PROVENIENZA** → **PARTICELLA** ■ (DALLA QUALE DERIVA LA EX PARTICELLA ■)

**PARTICELLA** ■ (DALLA QUALE DERIVA LA EX PARTICELLA ■)

Con atto di compravendita a rogito del Notaio ■ del ■ (rep. ■), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data ■ al n. ■ del registro particolare, la ■ acquistò dalla ■ ■ la quota di comproprietà indivisa pari al 73,5485% delle seguenti porzioni immobiliari:

- Catasto Terreni del Comune di Siena – foglio ■ – particella ■;

- Catasto Terreni del Comune di Siena – foglio ■ – particella ■;

A seguito di tale atto, alla [redacted] - in precedenza proprietaria dell'intero - rimase la quota di comproprietà indivisa pari al 26,4515% delle medesime particelle.

**PRECEDENTE PROVENIENZA** → **PARTICELLA** [redacted] (DALLA QUALE DERIVA LA EX PARTICELLA [redacted])

**PARTICELLA** [redacted] (DALLA QUALE DERIVA LA EX PARTICELLA [redacted])

Con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio [redacted] del [redacted] (rep. [redacted]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare, la [redacted] venne trasformata nella [redacted].

Tra i vari immobili di proprietà della nuova società, unitamente a maggior consistenza, erano comprese anche le porzioni all'epoca così catastalmente censite:

- Catasto Terreni del Comune di Siena – foglio [redacted] – particella [redacted];
- Catasto Terreni del Comune di Siena – foglio [redacted] – particella [redacted];

Detti immobili derivano dalle porzioni precedentemente censite al Catasto Terreni del Comune di Siena, foglio [redacted], particelle [redacted] e [redacted]: analogamente a quanto fatto in precedenza, si riassume di seguito la cronologia degli aggiornamenti catastali che hanno portato all'identificazione catastale indicata nell'atto.

foglio [redacted] - particella [redacted] (sup. 00.03.60 - particella originaria)	
foglio [redacted] - particella [redacted] (sup. 00.03.00)	foglio [redacted] - particella [redacted] (sup. 00.00.60)
identificativi catastali introdotti in atti in data [redacted] a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento n. [redacted], avvenuta in data [redacted].	

foglio [redacted] - particella [redacted] precedentemente costituita da porzione della ex particella [redacted] (sup. 00.03.00)		
foglio [redacted] - particella [redacted] (sup. 00.002.67)  <b>particella oggetto dell'atto</b>	foglio [redacted] - particella [redacted] (sup. 00.00.10)	foglio [redacted] - particella [redacted] (sup. 00.00.23)
identificativi catastali introdotti in atti in data [redacted] a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento n. [redacted] (prot. [redacted]), avvenuta in pari data.		



foglio ■ - particella ■ (sup. 00.01.40 - particella originaria)	
foglio ■ - particella ■ (sup. 00.01.25)	foglio ■ - particella ■ (sup. 00.00.15) <b>particella oggetto dell'atto</b>
identificativi catastali introdotti in atti in data ■ a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento n. ■, avvenuta in data ■.	

**PRECEDENTE PROVENIENZA** → **PARTICELLA** ■ (DALLA QUALE DERIVA LA EX PARTICELLA ■)  
**PARTICELLA** ■ (DALLA QUALE DERIVA LA EX PARTICELLA ■)

Con atto di compravendita a rogito del Notaio ■ del ■ (rep. ■), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data ■ al n. ■ del registro particolare, la ■ acquistò la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari:

- Catasto Terreni del Comune di Siena – foglio ■ – particella ■;
- Catasto Terreni del Comune di Siena – foglio ■ – particella ■;

**Atto di provenienza ultraventennale** delle porzioni in precedenza censite al Catasto Terreni del Comune di Siena nel foglio ■ con le particelle ■ e ■ dalle quali di fatto derivano – in parte ed unitamente a maggior consistenza estranea alla procedura – gli immobili costituenti la residua consistenza oggetto di esecuzione (da immobile 5 a Immobile 51 compresi).

**1/d** – Per quanto attiene alle servitù afferenti agli immobili oggetto di esecuzione lo scrivente rimanda il/i lettore/i al successivo punto 5.

**Punto 2** – *integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:*

- a) *planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*
- b) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

Le documentazioni di cui al presente punto sono state acquisite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione tecnica d'Ufficio.

**Punto 3** – *rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;*











**NOTA BENE:** per il dettaglio delle variazioni catastali che hanno portato all'assegnazione degli identificativi catastali attuali, taluni dei quali differenti da quelli indicati all'interno delle formalità che precedono, lo scrivente rimanda alla ricostruzione dei mutamenti catastali prodotta al precedente punto n. 1.

**Punto 4** – *riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Lo scrivente ritiene opportuno e necessario premettere che a seguito delle informazioni acquisite in occasione del sopralluogo, poi corroborate anche dai successivi accertamenti e dalle informazioni ricevute, è emersa sin da subito una notevole complessità caratterizzante il caso in esame.

Preme altresì evidenziare che, ad oggi, in base alle informazioni ricevute lo scrivente medesimo non è in grado di poter rispondere, **in maniera completa ed esaustiva**, a quanto richiesto al presente punto.

Premesso doverosamente ciò, sulla scorta delle informazioni fin qui ricevute, è comunque possibile asserire che gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di più condomini, e che al tempo stesso sono caratterizzati da circostanze particolari.

\* \* \* \* \*

In primo luogo è ritenuto opportuno evidenziare che gli immobili oggetto della procedura risultano essere presenti all'interno di tre tabelle millesimali fornite allo scrivente dall'attuale amministratore pro-tempore, e dallo stesso attualmente utilizzate per la gestione del [REDACTED].

Il medesimo amministratore ha altresì comunicato allo scrivente di non essere in possesso degli elaborati originali, in quanto gli stessi - sempre secondo quanto comunicato allo scrivente – non gli sono stati trasmessi dal precedente amministratore, e quelli attualmente utilizzati gli sono stati forniti da alcuni dei condomini.

Lo stesso amministratore ha altresì comunicato allo scrivente che tali elaborati, ovvero le tabelle trasmesse allo scrivente, sono state utilizzate per la ripartizione delle spese fin dal momento del suo insediamento (anno 2017), e che nessuno dei condomini ha sollevato eccezioni al momento dell'approvazione di alcuni bilanci antecedenti alla data odierna (consuntivo 2017, consuntivo 2018 e preventivo 2019).

Le predette tabelle sono così denominate:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ed in tutte e tre gli immobili oggetto di esecuzione presenti al loro interno si trovano ai progressivi [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].





Secondo quanto desumibile dalla tabelle allegate al presente atto, ai medesimi immobili sono riconducibili i seguenti millesimi di proprietà sulle parti comuni:

Tabella A – millesimi di proprietà generale

subalterno ■ → 98,23 millesimi

subalterno ■ → 92,30 millesimi

subalterno ■ → 0,61 millesimi

subalterno ■ → 0,62 millesimi

Tabella B – vano scala

subalterno ■ → 59,620 millesimi

subalterno ■ → 93,180 millesimi

subalterno ■ → 7,879 millesimi

subalterno ■ → 8,008 millesimi

Alla data del 06.02.2024, secondo quanto comunicato allo scrivente dall'amministratore pro tempore, doveva ancora essere corrisposta al condominio la somma complessiva di **€. 2.387,08**.

Detto importo (€. 2.387,08), all'interno della documentazione ricevuta, è stato si suddiviso tra le varie porzioni immobiliari ma anche in questo caso, **non essendo stati indicati i subalterni catastali**, lo scrivente non è in grado di stabilire con esattezza quali siano gli importi riconducibili ai singoli immobili.

**NOTA BENE:** in occasione del sopraluogo è emerso che uno dei posti auto fin qui trattati – subalterno ■ – risulterebbe essere inserito anche all'interno di un altro condominio, ovvero di quello denominato ■ (civico adiacente). Lo scrivente, edotto di ciò, ha quindi contattato l'amministratore di questo secondo condominio, il quale ha confermato la circostanza.

Lo scrivente non è, e non può oggettivamente essere, a conoscenza dei motivi alla base di ciò.

\* \* \* \* \*

Sempre secondo le informazioni e la documentazione ricevute dall'amministratore pro tempore del condominio ■, i due posti auto - subalterni ■ e ■ – sono anche parte di un altro condominio, denominato ■.

I valori millesimali riconducibili a detti posto auto, sempre secondo quanto desumibile dalla documentazione inviata allo scrivente dall'amministratore, sono i seguenti:

subalterno ■ → 11,9325

subalterno ■ → 11,9325



Per quanto invece attiene agli importi ancora da corrispondere, l'amministratore ha comunicato allo scrivente che (cit.) "..... le spese sono inserite all'interno del bilancio del [REDACTED]", **senza specificare nient'altro, nemmeno il loro ammontare.**

\* \* \* \* \*

In allegato all'atto di identificazione catastale stipulato a rogito del Notaio [REDACTED] del [REDACTED] (rep. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare), venne prodotto un regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, anch'essi sottoscritti dai componenti all'atto.

Tra i vari immobili indicati all'interno di dette tabelle millesimali vi erano i subalterni [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] - dai quali derivano gli attuali subalterni [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] - unitamente ad altre porzioni denominate come [REDACTED] e [REDACTED]: relativamente a queste ultime non venne però indicato nessun subalterno al quale ricondurre dette porzioni.

Nella medesima tabella furono altresì indicati n. 126 posti auto, anche in questo caso senza specificare il subalterno (o i subalterni) al quale poterli ricondurre: tra detti posti auto è lecito ipotizzare che vi fossero anche quelli oggetto della procedura, all'epoca ancora tutti censiti in categoria F/3 con il subalterno [REDACTED], dal quale derivano quelli attualmente censiti dal n. [REDACTED] al n. [REDACTED] (entrambi compresi).

Preme altresì evidenziare che in allegato alle tabelle non venne prodotta alcuna planimetria dimostrativa di dettaglio - con l'ausilio della quale sarebbe stato oggi possibile identificare con certezza tutti gli immobili indicati nelle tabelle millesimali - ma solamente la copia dell'elaborato planimetrico catastale nel quale peraltro - all'epoca - anche altri immobili, anziché essere rappresentati in maniera distinta e separata, erano ancora "accorpati" in unici subalterni censiti con categoria F/3.

In un simile contesto, lo scrivente non è oggettivamente in grado di poter stabilire con la dovuta certezza quali siano gli immobili indicati all'interno delle tabelle millesimali allegate all'atto di identificazione catastale del [REDACTED], contestualmente approvate (cfr. articolo 5) con il medesimo rogito.

**Lo scrivente medesimo - ad oggi - non ha notizia di suddivisione di spese, riconducibili alla gestione ordinaria o di altro genere, elaborate con le tabelle in argomento.**

\* \* \* \* \*

In epoca più recente, come desumibile anche dalle comunicazioni depositate dal Custode Giudiziario all'interno del fascicolo, è stato formalmente costituito un nuovo condominio denominato [REDACTED], del quale fanno parte la quasi totalità posti auto procedura, ovvero quelli attualmente censiti con i subalterni dal n. [REDACTED] al n. [REDACTED] (entrambi compresi).

Secondo quanto comunicato allo scrivente dall'amministratore pro tempore - alla data odierna - il nuovo condominio è ancora sprovvisto di regolamento condominiale e di tabelle millesimali.

All'interno di tale [REDACTED], come verrà meglio evidenziato nel proseguo della presente relazione (cfr. successivo punto 11.1.5), sono stati recentemente realizzati dei lavori essenzialmente volti all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.), quest'ultimo rilasciato in data [REDACTED].

Stante la prima citata mancanza di tabelle millesimali, l'amministratore ha comunicato allo scrivente che la ripartizione delle spese appena descritte è stata effettuata in base al numero dei posti auto presenti all'interno dell'autorimessa, e che la quota parte delle spese riconducibili ai posti auto oggetto della procedura facenti parte di questo condominio (ovvero quelli dal n. [REDACTED] al n. [REDACTED], entrambi compresi) – benché ancora da definirsi con esattezza - per il momento ammonta ad €. 5.925,11 complessivi.

In conseguenza di ciò l'incidenza della spesa suddivisa per singolo posto auto, che si ribadisce deve intendersi come provvisoria, è pari a: €. 5.925,11 / 42 posti auto = €. 141,07 per singolo posto auto

Lo stesso amministratore ha altresì comunicato allo scrivente che è stata anche richiesta la costituzione di un ulteriore "fondo" (non meglio specificato .....) per singolo posto auto: l'importo complessivo di tale "fondo" riconducibile ai posti auto in argomento è complessivamente pari ad €. 1.680,00, con una incidenza unitaria pari ad €. 40,00 per singolo posto auto (€. 1.680,00 / 42 = €. 40,00).

\* \* \* \* \*

Lo scrivente C.T.U., rispettando pedissequamente le istruzioni impartite all'interno dell'incarico conferitogli, ha riferito ed indicato al presente punto le informazioni desumibili dagli notarili e dalle comunicazioni ricevute dagli amministratori pro tempore dei vari condomini.

Nel caso in cui l'Ill.mo G.E. ritenga opportuno e/o necessario allegare alla consulenza – oltre agli atti notarili – anche le copie degli elaborati e delle comunicazioni ricevute dagli amministratori, lo scrivente provvederà a depositare tali documentazioni all'interno del fascicolo della procedura.

**Punto 5 – rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;**

In data [REDACTED] si tenne una riunione presso gli uffici del Comune di Siena, alla quale erano presenti una parte degli originali sottoscrittori della Convenzione Edilizia stipulata in data [REDACTED] ai rogiti del Notaio [REDACTED] [REDACTED] (rep. [REDACTED], trascritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare) e l'allora Dirigente della Direzione Pianificazione, SUI e Attività Economiche: in tale occasione venne sottoscritto dai presenti un verbale, che viene integralmente allegato alla presente, espressamente riferito alle opere di urbanizzazione costituenti le aree da cedere al Comune di Siena e le aree da asservire all'uso pubblico.



Nelle premesse di detto verbale, venne evidenziato (cit.):

omissis

*“che, al fine di raffrontare la corrispondenza fra quanto convenuto fra Amministrazione e lottizzanti nell’atto pubblico del [REDACTED] e quanto effettivamente realizzato, l’Amministrazione ha condotto un’apposita verifica tecnica attraverso il reperimento e la disamina sia della documentazione afferente la pratica urbanistica relativa al Piano di Lottizzazione dell’area posta in loc. [REDACTED], sia attraverso il controllo delle pratiche edilizie che sono seguite;”*

omissis

*“Visto che con successive pratiche edilizie sono state autorizzate le opere edilizie e di urbanizzazione dell’area, e che dalla comunicazione di fine lavori depositata in data [REDACTED], in atti al protocollo n. [REDACTED] del [REDACTED], si evince che il termine dei lavori delle opere di urbanizzazione di cui trattasi risale al [REDACTED];*

*Visto che l’elaborato 10, denominato “aree da cedere”, agli atti della pratica edilizia n. [REDACTED], definisce in maniera chiara le aree da cedere al Comune individuando i parcheggi a raso e i parcheggi interrati e quindi rappresenta graficamente la localizzazione e l’estensione effettiva delle superfici da cedere all’Amministrazione da parte dei lottizzanti, così come esse conseguono alla realizzazione dei lavori sull’area e avuto riguardo a quanto previsto nel piano attuativo e nell’atto convenzionale.”*

Nel proseguo del medesimo verbale, i presenti, congiuntamente, presero atto che (cit.):

*“1. dal confronto fra il contenuto dell’elaborato n. 10 (della pratica n. [REDACTED] – n.d.r.) e le obbligazioni in favore del Comune di Siena risultanti dalla convenzione, emerge che:*

- a. l’area da cedere gratuitamente in proprietà comunale prevista nella misura di mq. 2.120 risulta essere di mq. 3.168;*
- b. l’area destinata a parcheggio prevista per un totale di mq. 4.200 (di cui mq. 3.360 di parcheggio interrato da cedere in proprietà comunale e i rimanenti mq. 840 costituiti da parcheggi a raso) risulta essere di mq. 4.205,24 (di cui mq. 3.496,00 di parcheggio interrato da cedere in proprietà comunale e i rimanenti mq. 709,24 costituiti da parcheggi a raso.*

*e quindi il sostanziale rispetto dei valori numerici relativi alle estensioni delle aree da cedere al Comune.*

*2. per quanto riguarda l’obbligo gravante sui lottizzanti di costituire mediante apposito atto diritti di servitù sulle aree destinate a servizi e spazi di uso pubblico, come disposto all’art. 1 della convenzione, le parti convengono circa la congruità delle aree con valenza di uso pubblico e le aree private su cui apporre con apposito atto la servitù così come risultano dal progetto delle opere di urbanizzazione (pratica edilizia [REDACTED] e successive varianti), tenuto anche conto del fatto che i posti auto (aree di sosta di relazione di uso pubblico) a servizio delle attività previste ammontano, tra posti auto coperti ed a raso, a complessivi n. 247 oltre quanto rilevabile dal piano attuativo e dalla relativa convenzione urbanistica n. [REDACTED] di Rep. del [REDACTED] (circa 239 posti auto).”*

I presenti infine, concordemente, conclusero ed accettarono (cit.):

*“Che lo stato rappresentato negli elaborati agli atti delle pratiche edilizie e di fatto realizzato presso l’intervento edificatorio posto in loc. [REDACTED] di cui al Piano di Lottizzazione – [REDACTED] del PRG risponde ai requisiti propri dell’atto convenzionale stipulato in data [REDACTED], sia per quanto riguarda le aree pubbliche da acquisire a patrimonio dell’Amministrazione Comunale, sia per le aree private da asservire ad uso pubblico, tenuto conto del corretto funzionamento del complesso edilizio e per una complessiva fruizione dell’intervento edificatorio di cui al piano citato.”*



In allegato al medesimo verbale vennero altresì prodotti degli elaborati grafici esplicativi sui quali furono evidenziate le aree da cedere al Comune e quelle sulle quali doveva essere costituita la servitù di uso pubblico, oltre ad un elenco delle medesime aree, specificando per ciascuna di esse i relativi identificativi catastali.

Secondo quanto desumibile da detta documentazione, gli immobili oggetto di esecuzione da asservire all'uso pubblico erano i seguenti:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria “bene comune non censibile”;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 32,85;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 10 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 27,37;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 14 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 38,32;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 14 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 38,32;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;





- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 32,85;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 32,85;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 32,85;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 32,85;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;



Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [ ] – particella [ ] – subalterno [ ]  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [ ] – particella [ ] – subalterno [ ]  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [ ] – particella [ ] – subalterno [ ]  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [ ] – particella [ ] – subalterno [ ]  
categoria C/6, classe 2, consistenza 11 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 30,11;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [ ] – particella [ ] – subalterno [ ]  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [ ] – particella [ ] – subalterno [ ]  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [ ] – particella [ ] – subalterno [ ]  
categoria C/6, classe 2, consistenza 10 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 27,37;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [ ] – particella [ ] – subalterno [ ]  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [ ] – particella [ ] – subalterno [ ]  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [ ] – particella [ ] – subalterno [ ]  
categoria C/6, classe 2, consistenza 11 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 30,11;

Successivamente, ovvero in data [ ], con il verbale n. [ ] la Giunta Comunale deliberò (*cit.*):

“1. di prendere atto del verbale del [ ], sottoscritto dal competente rappresentante del Comune di Siena e dalle parti lottizzanti (o loro aventi causa), allegato al presente atto (Allegato 1), con il quale i diversi soggetti coinvolti hanno concordemente accettato le risultanze della relazione tecnica redatta dalla Direzione Pianificazione, SUI e Attività Economiche/Servizio Pianificazione e Programmazione Urbanistica integrandone alcuni aspetti di natura catastale;

2. di dare atto che il contenuto dei predetti documenti dimostra che lo stato di fatto realizzato presso l'area di [ ] corrisponde ai contenuti della convenzione urbanistica Rep. N. [ ] e Racc. n. [ ] sottoscritta in data [ ] ai rogiti del Notaio [ ] relativa al Piano Attuativo, sia per quanto riguarda le aree pubbliche da acquisire a patrimonio dell'Amministrazione Comunale, sia per le aree private da asservire ad uso pubblico, tenuto conto del corretto funzionamento del complesso edilizio e della complessiva fruizione dell'intervento edificatorio di cui al piano di lottizzazione originario;

3. di approvare il documento denominato “Individuazione catastale generale delle aree oggetto di cessione obbligatoria al Comune di Siena e da asservire all'uso pubblico mediante costituzione di servitù” e gli elaborati esemplificativi denominati Tavola A, Tavola B, Tavola C, documenti tutti che si allegano al presente atto (Allegati n. 2-3-4-5) per farne parte integrante e sostanziale, che rispettivamente sintetizzano e rappresentano graficamente, sotto il profilo urbanistico, le aree oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale e le aree private oggetto di

apposizione di servitù di uso pubblico, nell'ambito del Piano di Lottizzazione dell'area posta in loc. [REDACTED];

4. di precisare che le aree private da asservire all'uso pubblico, meglio evidenziate nei documenti di cui al punto n.3, in particolare quelle dedicate alla sosta, costituiscono aree di sosta di relazione ad uso pubblico su aree private, ai sensi dell'art. 40 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e – con riguardo alle attività commerciali – ai sensi dell'art. 27 co.3 del Regolamento Regionale n. 15/R del 01.04.2009;

5. di demandare alle competenze della Direzione Politiche Abitative, Patrimonio, Sociale e Sanità/Servizio Demanio e Patrimonio Immobiliare gli adempimenti successivi connessi all'acquisizione delle aree oggetto di cessione al Comune di Siena e da asservire all'uso pubblico.”

La formalizzazione di quanto deliberato dalla Giunta Comunale avvenne a seguito dell'atto di (cit.) “CESSIONE AL COMUNE DI SIENA DI AREE DESTINATE AD URBANIZZAZIONE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO IN ADEMPIMENTO DI OBBLIGAZIONE PRECEDENTEMENTE ASSUNTA CON CONVENZIONE EDILIZIA - [REDACTED]”, stipulato ai rogiti del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare (cfr. precedente punto 3.2).

**Punto 6** – riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);  
- la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);  
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;  
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

A seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. lo scrivente non ha riscontrato alcuna **trascrizione** relativa ai vincoli descritti nella prima parte del presente punto.

Per quanto invece attiene agli altri vincoli che verranno eliminati a cura della procedura, acquisite le necessarie informazioni presso la Conservatoria dei RR.II., lo scrivente elenca di seguito i costi che si renderanno necessari:

- cancellazione ipoteca volontaria → ..... €. 70,00;
- cancellazione pignoramento → ..... €. 294,00;

**Punto 7** – descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più

immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.).

Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

**NOTA BENE:** stanti le loro caratteristiche, i beni immobili oggetto della procedura possono essere posti in vendita separatamente. In ragione di ciò lo scrivente procede sin da subito ad una trattazione separata delle singole porzioni, suddividendole contestualmente nei vari "lotti".

## LOTTO 1

### DESCRIZIONE

Porzione immobiliare ad uso residenziale posta al piano terreno di un più ampio corpo di fabbrica, raggiungibile tramite vano scala condominiale, quest'ultimo avente accesso dal civico ■ di ■.

L'appartamento è composto da locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, oltre a resede esterno avente accesso diretto anche dai vani principali dell'unità immobiliare.

Completa la consistenza del presente lotto un posto auto coperto posto al piano interrato della costruzione, relativamente al quale lo scrivente ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

Nella realtà dei luoghi, per poter raggiungere con l'autovettura detto posto auto, è necessario percorrere una corsia di manovra che, di fatto, è unica e si sviluppa integralmente al di sotto delle costruzioni – tra loro contigue e costituenti una sorta di "ferro di cavallo" - nelle quali sono ubicate gran parte delle porzioni residenziali dell'intero compendio.

L'accesso alla corsia di manovra è costituito da una rampa posta al civico ■ di ■, e l'uscita da un'altra rampa, quest'ultima posta invece sul lato opposto della stessa via: a loro volta, la corsia di manovra e le due rampe sono, dal punto di vista documentale, suddivise in più subalterni catastali.

All'interno dell'atto di provenienza a seguito del quale la società esecutata è divenuta proprietaria di dette porzioni, ovvero all'articolo 3 dell'atto di compravendita stipulato a rogito del Notaio ■ del ■ (rep. ■), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data ■ al n. ■ del registro particolare, venne riportato che (cit):

*"Fanno parte della compravendita, pro quota condominiale, oltre alle parti comuni del fabbricato per legge (art. 1117 e seguenti del codice civile) consuetudine e destinazione, anche quanto meglio indicato e descritto nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Siena ed in particolare:*



**CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE**

Nella provincia di Siena, ormai da diversi anni, viene assunto come dato di riferimento per la commercializzazione degli immobili la loro **superficie commerciale**, e per tale ragione lo scrivente ritiene corretto ed opportuno procedere anche alla determinazione di quest'ultima.

Detta superficie commerciale è stata calcolata adottando come dato di riferimento iniziale le risultanze del rilievo effettuato in occasione del sopraluogo, opportunamente confrontate e verificate con le varie documentazioni in atti. La superficie scaturita è stata poi convertita nell'equivalente superficie commerciale, utilizzando i parametri ed i criteri di calcolo adottati dalla "CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEGLI OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI SIENA" all'interno del documento denominato "STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE", tenendo così nella dovuta considerazione, oltre che l'incidenza delle murature interne ed esterne, anche le specifiche destinazioni d'uso delle diversi porzioni costituenti l'immobile.

superficie utile:

locali principali ed accessori diretti	mq.	53,3
resede esclusivo	mq.	53,8
posto auto coperto	mq.	13,0

superficie commerciale

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
locali principali ed accessori diretti	mq.	62,9	1,00	mq.	62,9
resede esclusivo	mq.	55,2	0,15	mq.	8,3
posto auto coperto	mq.	14,0	0,40	mq.	5,6
<b>superficie commerciale complessiva</b>				<b>mq.</b>	<b>76,8</b>

superficie commerciale (C) = superficie al lordo delle murature (A) X rapporto mercantile (B)

**STATO CONSERVATIVO**

Gli immobili costituenti il presente lotto si presentano in condizioni conservative apparentemente normali.

**LOTTO 2**

**DESCRIZIONE**

Porzione immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo di un più ampio corpo di fabbrica, raggiungibile tramite vano scala condominiale, quest'ultimo avente accesso dal civico ■ di ■.

L'appartamento è composto da locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, oltre ad un terrazzo avente accesso dal locale soggiorno/cottura.



Completa la consistenza del presente lotto un posto auto coperto posto al piano interrato della costruzione, relativamente al quale lo scrivente ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

Nella realtà dei luoghi, per poter raggiungere con l'autovettura detta porzione (posto auto), è necessario percorrere una corsia di manovra che, di fatto, è unica e si sviluppa integralmente al di sotto delle costruzioni – tra loro contigue e costituenti una sorta di “ferro di cavallo” - nelle quali sono ubicate gran parte delle porzioni residenziali dell'intero compendio.

L'accesso alla corsia di manovra è costituito da una rampa posta al civico ■ di ■■■■■■■■■■, e l'uscita da un'altra rampa, quest'ultima posta invece sul lato opposto della stessa via: a loro volta, la corsia di manovra e le due rampe sono, dal punto di vista documentale, suddivise in più subalterni catastali.

All'interno dell'atto di provenienza a seguito del quale la società esecutata è divenuta proprietaria di dette porzioni, ovvero all'articolo 3 dell'atto di compravendita stipulato a rogito del Notaio ■■■■■■■■■■ del ■■■■■■■■■■ (rep. ■■■■■■■■■■), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data ■■■■■■■■■■ al n. ■■■■■■■■■■ del registro particolare, venne riportato che (cit):

*“Fanno parte della compravendita, pro quota condominiale, oltre alle parti comuni del fabbricato per legge (art. 1117 e seguenti del codice civile) consuetudine e destinazione, anche quanto meglio indicato e descritto nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Siena ed in particolare:*

*- le scale rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al foglio ■■■■■■■■■■ particella ■■■■■■■■■■ subalterno ■■■■■■■■■■ (bene comune non censibile ai subalterni dal ■■■■■■■■■■ al ■■■■■■■■■■ entrambi inclusi e dal ■■■■■■■■■■ al ■■■■■■■■■■ entrambi inclusi della stessa particella);*

*- la rampa (di fatto una porzione della corsia di manovra – n.d.r.) rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al foglio ■■■■■■■■■■ particella ■■■■■■■■■■ subalterno ■■■■■■■■■■ (bene comune non censibile ai subalterni dal ■■■■■■■■■■ al ■■■■■■■■■■ entrambi inclusi della stessa particella).”*

Fermo restando quanto riportato nell'atto di compravendita, da un mero esame visivo della realtà dei luoghi si potrebbe essere indotti a ritenere che l'intera corsia di manovra e le due rampe - di ingresso e di uscita - siano gravate da una servitù a favore di tutti i posti auto sottostanti gli appartamenti, essendo gli stessi (posti auto) raggiungibili con i mezzi solamente tramite tali utilità comuni.

Ciò nonostante, non essendo in possesso di elementi oggettivi per corroborare tale ipotesi e non avendo le necessarie competenze giuridiche per potersi esprimere con certezza in merito all'esistenza o meno di un servitù, lo scrivente rimette all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi valutazione in merito.

#### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (E DEL FABBRICATO)

*struttura portante:* cemento armato;

*copertura:* tetto a più falde;

*prospetti esterni:* muratura di laterizio “faccia-vista”;

*divisori interni:* muratura di laterizio;



*infissi esterni*: metallo;

*infissi interni*: legno tamburato;

*pavimenti*: monocottura di ceramica;

*impianto elettrico*: del tipo “sotto traccia”;

*impianto idro-termo-sanitario*: del tipo “sotto traccia”, alimentato da caldaia autonoma;

#### IDENTIFICATIVI CATASTALI

appartamento → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani (*catastali*), rendita catastale €. 290,51;

posto auto coperto → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

#### INDIRIZZO, NUMERO CIVICO E INTERNO

■ (appartamento);

#### CONFINANTI (nominativi ricavati dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

appartamento → ■  
■;

posto auto coperto → ■  
■;

#### CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella provincia di Siena, ormai da diversi anni, viene assunto come dato di riferimento per la commercializzazione degli immobili la loro **superficie commerciale**, e per tale ragione lo scrivente ritiene corretto ed opportuno procedere anche alla determinazione di quest’ultima.

Detta superficie commerciale è stata calcolata adottando come dato di riferimento iniziale le risultanze del rilievo effettuato in occasione del sopraluogo, opportunamente confrontate e verificate con le varie documentazioni in atti. La superficie scaturita è stata poi convertita nell’equivalente superficie commerciale, utilizzando i parametri ed i criteri di calcolo adottati dalla “CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEGLI OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI SIENA” all’interno del documento denominato “STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE”, tenendo così nella dovuta considerazione, oltre che l’incidenza delle murature interne ed esterne, anche le specifiche destinazioni d’uso delle diversi porzioni costituenti l’immobile.

#### superficie utile:

locali principali ed accessori diretti	mq.	39,9
terrazzo	mq.	1,9
posto auto coperto	mq.	13,0





superficie commerciale

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
	mq.			mq.	
locali principali ed accessori diretti	mq.	47,8	1,00	mq.	47,8
terrazzo	mq.	2,1	0,25	mq.	0,5
posto auto coperto	mq.	14,0	0,40	mq.	5,6
<b>superficie commerciale complessiva</b>				mq.	<b>53,9</b>

superficie commerciale (C) = superficie al lordo delle murature (A) X rapporto mercantile (B)

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili costituenti il presente lotto si presentano in condizioni conservative apparentemente normali.

LOTTO 3

DESCRIZIONE

Porzioni immobiliari ad uso commerciale tra loro comunicanti, tutte dotate di autonomi identificativi catastali e tutte poste al piano terreno di un più ampio corpo di fabbrica. Al loro interno viene attualmente svolta una specifica attività, in funzione della quale sono state realizzate delle modifiche interne alla originaria suddivisione degli spazi interni, che hanno portato alla realizzazione di ampi locali, spogliatoi, servizi igienici e accessori. Il tutto, come meglio visibile dalla planimetria dimostrativa allegata alla presente relazione.

L'ingresso principale ai locali, sprovvisto di numero civico, è posto in prossimità dell'angolo nord dell'attuale subalterno ■■■, direttamente da ■■■■■■■■■■; sono presenti anche altri ingressi alle varie unità immobiliari, tutti quanti raggiungibili tramite un porticato (subalterno ■■■), adiacente al limite esterno delle varie porzioni ed anch'esso direttamente accessibile da ■■■■■■■■■■, catastalmente censito come "bene comune non censibile".

Detti ulteriori ingressi sono così "numerati":

- ingresso al subalterno ■■■ → civico ■■■;
- ingresso al subalterno ■■■ → civico ■■■;
- ingresso al subalterno ■■■ → civico ■■■;
- ingresso al subalterno ■■■ → civico ■■■;

Completano la consistenza del presente "lotto" dei posti auto coperti posti al piano interrato del fabbricato.

Relativamente a detti posti auto, come già precedentemente evidenziato, si rammenta che gli stessi sono gravati da servitù di uso pubblico costituita con atto a rogito del Notaio ■■■■■■■■■■ stipulato in data ■■■■■■■■■■ (rep. ■■■■■■■■■■), e trascritto in data ■■■■■■■■■■ al n. ■■■ del registro particolare (cfr. precedente punto 1/d/C).



**CARATTERISTICHE GENERALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (E DEL FABBRICATO)**

*struttura portante:* cemento armato;  
*copertura:* tetto a più falde;  
*prospetti esterni:* pareti finestrate e vetrate (prevalente);  
*divisori interni:* muratura di laterizio;  
*infissi esterni:* metallo;  
*infissi interni:* legno tamburato;  
*pavimenti:* parquet e monocottura di ceramica;  
*impianto elettrico:* del tipo "sotto traccia";  
*impianto idro-termo-sanitario:* del tipo "sotto traccia";

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

locale commerciale → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/1, classe 10, consistenza 140 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 9.742,88;

locale commerciale → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/1, classe 5, consistenza 75 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 2.444,13;

locale commerciale → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/1, classe 8, consistenza 143 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 7.341,02;

locale commerciale → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/1, classe 7, consistenza 180 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 7.938,98;

**posti auto coperti**

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 32,85;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 10 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 27,37;



- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 14 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 38,32;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 32,85;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 32,85;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 11 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 30,11;



Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [ ] – particella [ ] – subalterno [ ]  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [ ] – particella [ ] – subalterno [ ]  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [ ] – particella [ ] – subalterno [ ]  
categoria C/6, classe 2, consistenza 10 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 27,37;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [ ] – particella [ ] – subalterno [ ]  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [ ] – particella [ ] – subalterno [ ]  
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [ ] – particella [ ] – subalterno [ ]  
categoria C/6, classe 2, consistenza 11 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 30,11;

**NOTA BENE:** i posti auto sottostanti gli immobili con destinazione commerciale sono stati suddivisi proporzionalmente tra il lotto 3 ed il lotto 4. Tale suddivisione è stata attuata in base al rapporto tra le superfici lorde degli immobili con destinazione commerciale facenti parte dei due lotti.

**INDIRIZZO, NUMERO CIVICO E INTERNO**

[ ] (*locali commerciali*);

**CONFINANTI** (*nominativi ricavati dalle documentazioni catastali attualmente in atti*)

sub. [ ] → [ ]  
[ ];

sub. [ ] → [ ]  
[ ];

sub. [ ] → [ ]  
[ ];

sub. [ ] → [ ]  
[ ];

sub. [ ] → [ ]  
[ ];

sub. [ ] → [ ]  
[ ];

sub. [ ] → [ ]  
[ ];

sub. [ ] → [ ]  
[ ];



sub. [redacted] → [redacted]  
[redacted];

sub. [redacted] → [redacted]  
[redacted];

sub. [redacted] → [redacted]  
[redacted];

sub. [redacted] → [redacted]  
[redacted];

sub. [redacted] → [redacted]  
[redacted];

sub. [redacted] → [redacted]  
[redacted];

sub. [redacted] → [redacted]  
[redacted];

sub. [redacted] → [redacted]  
[redacted];

sub. [redacted] → [redacted]  
[redacted];

sub. [redacted] → [redacted]  
[redacted];

sub. [redacted] → [redacted]  
[redacted];

sub. [redacted] → [redacted]  
[redacted];

sub. [redacted] → [redacted]  
[redacted];

sub. [redacted] → [redacted]  
[redacted];

sub. [redacted] → [redacted]  
[redacted];

sub. [redacted] → [redacted]  
[redacted];

sub. [redacted] → [redacted]  
[redacted];

sub. [redacted] → [redacted]  
[redacted];





**NOTA BENE:** i posti auto facenti parte del presente lotto, come già evidenziato in precedenza, sono attualmente gravati da una servitù di uso pubblico che - di fatto - non consente di poterli considerare come delle pertinenze ad uso esclusivo degli immobili commerciali in grado di fornire un accrescimento “diretto” del valore: per tale ragione non sono stati inseriti nel calcolo della superficie commerciale del lotto.

Ciò nonostante, è altrettanto vero che sebbene gravati da servitù di uso pubblico i medesimi posti auto – al pari di altre – si configurano comunque come una dotazione essenziale richiesta all’epoca della realizzazione degli immobili affinché gli stessi potessero avere la loro attuale destinazione d’uso (commerciale).

Essenzialmente in ragione di quest’ultima considerazione, il valore dei posti auto prima elencati - **da intendersi comunque come facenti parte del presente lotto** - è da considerarsi ricompreso all’interno di quello degli immobili con destinazione d’uso commerciale.

superficie utile:

locali principali	mq.	400,8
servizi igienici e spogliatoi	mq.	104,6
locali accessori	mq.	123,8

superficie commerciale

destinazione d’uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
locali principali	mq.	419,5	1,00	mq.	419,5
servizi igienici e spogliatoi	mq.	120,1	0,60	mq.	72,1
locali accessori	mq.	136,9	0,60	mq.	82,1
<b>superficie commerciale complessiva</b>				mq.	<b>573,7</b>

superficie commerciale (C) = superficie al lordo delle murature (A) X rapporto mercantile (B)

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili costituenti il presente lotto si presentano in condizioni conservative apparentemente normali.

**LOTTO 4**

DESCRIZIONE

Porzione immobiliare ad uso commerciale posta al piano terreno di un più ampio corpo di fabbrica, costituita a un unico (ampio) vano oltre a zona servizi.

La porzione in esame è dotata di tre ingressi, due dei quali sprovvisti di numero civico, ed il terzo posto al n. ■ di ■. Tutti e tre sono raggiungibili tramite un porticato (subalterno ■), adiacente al limite esterno delle varie porzioni ed anch’esso direttamente accessibile da ■, catastalmente censito come “bene comune non censibile”.

Completano la consistenza del presente "lotto" dei posti auto coperti posti al piano interrato del fabbricato. Relativamente a detti posti auto, come già precedentemente evidenziato, si rammenta che gli stessi sono gravati da servitù di uso pubblico costituita con atto a rogito del Notaio [REDACTED] stipulato in data [REDACTED] (rep. [REDACTED]), e trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare (cfr. precedente punto 1/d/C).

**CARATTERISTICHE GENERALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (E DEL FABBRICATO)**

*struttura portante:* cemento armato;  
*copertura:* tetto a più falde;  
*prospetti esterni:* pareti finestrate e vetrate (prevalente);  
*divisori interni:* muratura di laterizio;  
*infissi esterni:* metallo;  
*infissi interni:* legno tamburato;  
*pavimenti:* monocottura di ceramica;  
*impianto elettrico:* del tipo "sotto traccia";  
*impianto idro-termo-sanitario:* del tipo "sotto traccia";

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

locale commerciale → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED] categoria C/1, classe 9, consistenza 173 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 10.328,52;

posti auto coperti

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED] categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 32,85;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED] categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED] categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 32,85;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED] categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED] categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED] categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED] categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED] categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 35,58;





Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■  
categoria C/6, classe 2, consistenza 14 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 38,32;

**NOTA BENE:** i posti auto sottostanti gli immobili con destinazione commerciale sono stati suddivisi proporzionalmente tra il lotto 3 ed il lotto 4. Tale suddivisione è stata attuata in base al rapporto tra le superfici lorde degli immobili con destinazione commerciale facenti parte dei due lotti.

INDIRIZZO, NUMERO CIVICO E INTERNO

■ (locale commerciale);

CONFINANTI (nominativi ricavati dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

sub. ■ → ■  
■;

sub. ■ → ■  
■;

sub. ■ → ■  
■;

sub. ■ → ■  
■;

sub. ■ → ■  
■;

sub. ■ → ■  
■;

sub. ■ → ■  
■;

sub. ■ → ■  
■;

sub. ■ → ■  
■;

sub. ■ → ■  
■;

CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella provincia di Siena, ormai da diversi anni, viene assunto come dato di riferimento per la commercializzazione degli immobili la loro **superficie commerciale**, e per tale ragione lo scrivente ritiene corretto ed opportuno procedere anche alla determinazione di quest'ultima.

Detta superficie commerciale è stata calcolata adottando come dato di riferimento iniziale le risultanze del rilievo effettuato in occasione del sopraluogo, opportunamente confrontate e verificate con le varie documentazioni in



atti. La superficie scaturita è stata poi convertita nell'equivalente superficie commerciale, utilizzando i parametri ed i criteri di calcolo adottati dalla "CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEGLI OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI SIENA" all'interno del documento denominato "STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE", tenendo così nella dovuta considerazione, oltre che l'incidenza delle murature interne ed esterne, anche le specifiche destinazioni d'uso delle diversi porzioni costituenti l'immobile.

**NOTA BENE:** i posti auto facenti parte del presente lotto, come già evidenziato in precedenza, sono attualmente gravati da una servitù di uso pubblico che - di fatto - non consente di poterli considerare come delle pertinenze ad uso esclusivo degli immobili commerciali in grado di fornire un accrescimento "diretto" del valore: per tale ragione non sono stati inseriti nel calcolo della superficie commerciale del lotto.

Ciò nonostante, è altrettanto vero che sebbene gravati da servitù di uso pubblico i medesimi posti auto – al pari di altre – si configurano comunque come una dotazione essenziale richiesta all'epoca della realizzazione degli immobili affinché gli stessi potessero avere la loro attuale destinazione d'uso (commerciale).

Essenzialmente in ragione di quest'ultima considerazione, il valore dei posti auto prima elencati - **da intendersi comunque come facenti parte del presente lotto** - è da considerarsi ricompreso all'interno di quello degli immobili con destinazione d'uso commerciale.

superficie utile:

locale principale	mq.	171,0
servizi igienici	mq.	11,0

superficie commerciale

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
	mq.			mq.	
locali principali	mq.	179,8	1,00	mq.	179,8
servizi igienici	mq.	12,7	0,60	mq.	7,6
<b>superficie commerciale complessiva</b>				<b>mq.</b>	<b>187,4</b>

superficie commerciale (C) = superficie al lordo delle murature (A) X rapporto mercantile (B)

**STATO CONSERVATIVO**

Gli immobili costituenti il presente lotto si presentano in condizioni conservative apparentemente normali.

**Punto 8 – accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:**

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;





che queste ultimi (subb. ■■■ e ■■■) derivano, in base alle risultanze ottenute dalle visure catastali storiche, dagli originari subalterni ■■■ e ■■■ (cfr. risposta al precedente punto 1).

La circostanza trova conferma anche dal confronto visivo con le planimetriche: preme infatti evidenziare che a seguito delle variazioni catastali succedutesi nel corso degli anni, oltre a modifiche apportate alla suddivisione degli spazi interni, una porzione dell'ex subalterno ■■■ (attuale sub. ■■■) è andata a far parte dell'ex subalterno ■■■ (attuale sub. ■■■) **ma la consistenza complessiva dei due subalterni originari e la loro ubicazione sono rimaste invariate.**

Pertanto, sulla scorta di quanto sopra, è possibile asserire che:

- gran parte degli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli attualmente in atti;
- la categoria catastale di alcuni degli identificativi catastali - subalterni ■■■, ■■■ e ■■■ - indicati nell'atto di pignoramento descrivono le porzioni con una categoria catastale non corretta, ma tramite il numero del subalterno è comunque possibile individuare con esattezza dette porzioni;
- alcuni degli identificativi catastali - subalterni ■■■ e ■■■ - non sono più attuali, ma tramite la ricostruzione delle variazioni succedutesi nel corso degli anni è comunque possibile individuare l'ubicazione e la consistenza, precedente e attuale, di dette porzioni;

**Punto 9** – *proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;*

La circolare n. 2/2010 del 9 luglio 2010 dell'Agenzia delle Entrate prevede espressamente che (cit.):

*“L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. omissis Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.”.*

L'articolo 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio, n. 52, a seguito della conversione in Legge dell'articolo 19 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 (conversione avvenuta con la Legge 30 luglio 2010, n. 122), recita testualmente (cit.):

*“1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti*





**Punto 11** – indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

### 11.1 – DOCUMENTAZIONE REPERITA NEL CORSO DELL'ACCESSO AGLI ATTI

Gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di corpi di fabbrica differenti, a loro volta tutti facenti parte di un più ampio compendio immobiliare la cui realizzazione ebbe inizio nei primi anni 2000.

Lo scrivente, al fine di garantire una lettura più organica del presente elaborato, ritiene pertanto corretto elencare di seguito tutti i titoli abilitativi visionati ed analizzati nel corso dell'accesso agli atti.

#### 11.1.2 – TITOLI ABILITATIVI SULLA SCORTA DEI QUALI SONO STATE REALIZZATE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- **Concessione Edilizia** [REDACTED], sulla scorta del quale, previo ottenimento della prodromica Autorizzazione Paesaggistica, ebbe inizio la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero compendio. Tra i vari elaborati costituenti parte integrante e sostanziale di detto titolo abilitativo vi sono anche le tavole 1.0 e 1.1 (che vengono allegate alla presente), nelle quali furono indicati quelli che, a seguito della loro realizzazione, si sarebbero configurati come parcheggi privati, parcheggi pubblici da cedere al Comune di Siena e parcheggi privati ad uso pubblico.

- **Proroga di cui alla pratica edilizia** [REDACTED]: a seguito del rilascio, il termine entro il quale si sarebbe dovuta concludere la realizzazione delle opere di urbanizzazione venne prorogato al giorno [REDACTED].

- **Proroga di cui alla pratica edilizia n.** [REDACTED]: trattasi di una seconda proroga, sulla scorta della quale il termine per la conclusione delle opere di urbanizzazione venne ulteriormente prorogato di 6 (sei) mesi, ovvero venne prorogato al giorno [REDACTED].

- **Permesso di Costruire** [REDACTED]: trattasi di una variante in corso d'opera definita, nella relazione tecnica costituente parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo come (cit.) "VARIANTE DI DETTAGLIO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DELLA SISTEMAZIONE VIARIA".



Tenuto conto che con detta variante vennero apportate anche delle modifiche all'originaria configurazione delle superfici a parcheggio da cedere al Comune di Siena, venne redatto un apposito elaborato – tavola 10 (anch'essa allegata alla presente) – con la quale venne dimostrato il rispetto degli obblighi di cui all'articolo 1 della Convenzione Edilizia stipulata in data [REDACTED] ai rogiti del Notaio [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del r.p.).

- **Permesso di Costruire** [REDACTED]: detto titolo abilitativo costituisce, di fatto, un rinnovo della C.E. [REDACTED]. Lo stesso, secondo quanto desumibile dalla documentazione estratta nel corso dell'accesso agli atti, venne richiesto (e poi rilasciato) in considerazione del fatto che entro il termine ultimo stabilito dalle precedenti proroghe e varianti - fissato per il giorno [REDACTED] – non sarebbe stato possibile ultimare le opere di urbanizzazione. Verosimilmente in ragione di ciò, in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]), il Direttore dei lavori dell'epoca depositò una apposita comunicazione nella quale dichiarò (cit.) *“sotto la propria responsabilità che le opere, sospese in attesa del rinnovo degli atti abilitativi, sono riprese in data* [REDACTED]”.

Successivamente, ovvero in data [REDACTED], venne poi depositata la comunicazione di Fine Lavori (quest'ultima poi protocollata in data [REDACTED] al n. [REDACTED]) nella quale venne dichiarato che le opere di urbanizzazione furono ultimate in data [REDACTED].

- **Permesso di Costruire in sanatoria** [REDACTED]: con la sanatoria, rilasciata nell'anno [REDACTED] ancorché richiesta nell'anno [REDACTED] (prot. [REDACTED] del [REDACTED]), vennero regolarizzate alcune difformità afferenti le aree esterne, quali modifiche apportate ad alcune parti delle pavimentazioni, realizzazione di alcuni madonnini, spostamenti di pali dell'illuminazione e modifiche di aiuole e muretti.

#### 11.1.3 – TITOLI ABILITATIVI SULLA SCORTA DEI QUALI SONO STATI REALIZZATI GLI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL [REDACTED]

Tra i vari elaborati costituenti parte integrante e sostanziale della Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] - sulla scorta del quale, si rammenta, ebbe inizio la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero compendio – vi è la tavola 11: detto elaborato venne redatto allo scopo di definire ed identificare i vari “comparti” costituenti, nel loro complesso, l'intera lottizzazione.

Gli immobili trattati al presente punto sono quelli aventi destinazione commerciale, realizzati su porzione di quello che, nell'elaborato prima citato, venne definito come [REDACTED].

- **Concessione Edilizia** [REDACTED], sulla scorta del quale, previo ottenimento della prodromica Autorizzazione Paesaggistica, ebbe inizio la realizzazione del fabbricato del quale sono parte gli immobili oggetto della procedura.

Secondo la documentazione in atti, i lavori per la costruzione dell'immobile ebbero inizio in data [REDACTED] (cfr. comunicazione depositata in data [REDACTED], prot. [REDACTED]).



- **Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia** [REDACTED] (prot. [REDACTED]): trattasi di una prima variante in corso d'opera sulla scorta del quale, anche in questo caso previo ottenimento della prodromica Autorizzazione Paesaggistica, furono apportate delle modifiche all'originario progetto.

- **Permesso di Costruire in sanatoria** [REDACTED]: con la sanatoria, rilasciata previo ottenimento del necessario Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, vennero regolarizzate alcune difformità afferenti la costruzione, tra le quali la variazione di circa 50 centimetri della quota di imposta del fabbricato.

In data [REDACTED], poi protocollata in data [REDACTED] al n. [REDACTED], venne depositata la Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità riguardante i beni immobili oggetto di esecuzione, all'epoca così catastalmente censiti:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED]  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED]  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED]  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED]  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED]  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – dal sub. [REDACTED] al sub. [REDACTED] (compresi)

**NOTA BENE:** la consistenza complessiva dei subalterni [REDACTED] e [REDACTED] dell'epoca corrisponde con quella degli attuali subalterni [REDACTED] e [REDACTED]; per il dettaglio degli aggiornamenti che hanno portato all'attuale identificazione catastale lo scrivente rimanda al precedente punto 1.

In epoca più recente, le porzioni oggetto di esecuzione sono state oggetto di ulteriori modifiche realizzate sulla scorta dei seguenti titoli abilitativi:

- **Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia** [REDACTED] (prot. [REDACTED]) sulla scorta della quale venne modificata la suddivisione degli spazi interni della porzione in precedenza censita come subalterno [REDACTED];

- **Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia** [REDACTED] (prot. [REDACTED]) sulla scorta della quale vennero modificati gli infissi esterni;

- **Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia** [REDACTED] (prot. [REDACTED]) sulla scorta della quale vennero realizzate delle modifiche interne alla porzione all'epoca censita come subalterno [REDACTED] della particella;

- **Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia** [REDACTED] (prot. [REDACTED]) sulla scorta della quale, previo ottenimento della prodromica e necessaria Autorizzazione Paesaggistica, vennero installate sul solaio di copertura delle c.d. "unità esterne" per il condizionamento e vennero modificati i preesistenti camini;





- **Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia** [REDACTED] (prot. [REDACTED]) sulla scorta della quale, previo ottenimento della prodromica e necessaria Autorizzazione Paesaggistica, vennero modificate delle aperture esterne, rendendole apribili;
- **Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia** [REDACTED] (prot. [REDACTED]) sulla scorta della quale una delle preesistenti unità immobiliari doveva essere suddivisa in due porzioni;
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia** [REDACTED] (prot. [REDACTED]) sulla scorta della quale vennero apportate delle modifiche interne a due porzioni immobiliari adiacenti;
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia** [REDACTED] (prot. [REDACTED]) sulla scorta della quale vennero apportate delle modifiche interne a più unità immobiliari tra loro contigue/adiacenti;
- **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata di cui alla pratica edilizia** [REDACTED] (prot. [REDACTED]) sulla scorta della quale una porzione immobiliare venne messa in comunicazione con quelle adiacenti;
- **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata di cui alla pratica edilizia** [REDACTED] (prot. [REDACTED]) sulla scorta della quale vennero realizzate delle modifiche interne;

#### 11.1.4 – TITOLI ABILITATIVI SULLA SCORTA DEI QUALI SONO STATI REALIZZATI GLI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL [REDACTED]

I titoli abilitativi elencati al presente punto riguardano invece gli immobili con destinazione residenziale che, sempre con riferimento alla tavola 11 della Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED], furono realizzati su porzione di quello che nell'elaborato prima citato venne definito come [REDACTED].

- **Concessione Edilizia** [REDACTED], sulla scorta del quale, previo ottenimento della prodromica Autorizzazione Paesaggistica, ebbe inizio la realizzazione del fabbricato del quale sono parte gli immobili oggetto della procedura.

Secondo la documentazione in atti, i lavori per la costruzione dell'immobile ebbero inizio in data [REDACTED] (cfr. comunicazione depositata in data [REDACTED], prot. [REDACTED]).

- **Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia** [REDACTED] (prot. [REDACTED]): trattasi di una prima variante in corso d'opera sulla scorta del quale, anche in questo caso previo ottenimento della prodromica Autorizzazione Paesaggistica, furono apportate delle modifiche all'originario progetto.



- **Attestazione di conformità in sanatoria** [REDACTED], sulla scorta del quale, previo ottenimento della prodromica Compatibilità Paesaggistica, vennero regolarizzate alcune opere eseguite in difformità dai titoli abilitativi precedenti.

In data [REDACTED] (prot. [REDACTED]), il legale rappresentante della società all'epoca proprietaria degli immobili oggetto della procedura deposito presso il Comune di Siena la comunicazione di Fine Lavori (corredata da elaborati grafici esplicativi), all'interno della quale venne dichiarato che le opere per la loro realizzazione si erano concluse in data [REDACTED]. In pari data venne altresì depositata la "Attestazione di conformità e certificazione di abitabilità" dei medesimi immobili.

Successivamente, ovvero in data [REDACTED], venne depositata presso il Comune una integrazione alla precedente attestazione di conformità e certificazione di agibilità (poi protocollata in data [REDACTED] al n. [REDACTED]), avente per oggetto alcuni posti auto coperti posti al piano s1, tra i quali quelli oggetto della procedura.

#### 11.1.5 – ULTERIORI DOCUMENTAZIONI/INFORMAZIONI REPERITE

Come già precedentemente evidenziato, i posti auto oggetto della procedura sono ubicati in parti diversi dell'intero compendio immobiliare: due di questi, ovvero i subalterni [REDACTED] e [REDACTED], si trovano all'interno di una autorimessa collettiva che si sviluppa al di sotto della parte residenziale, mentre gli altri (dal subalterno [REDACTED] al subalterno [REDACTED], entrambi compresi) all'interno di una seconda autorimessa collettiva ubicata al di sotto della zona dove si trovano gli immobili commerciali. Lo scrivente, al solo ed unico fine di dare maggiore completezza al presente elaborato, si è quindi recato presso il Comando Provinciale di Siena dei Vigili del Fuoco, per accertare se entrambe le autorimesse fossero dotate del necessario C.P.I. in corso di validità.

Per quanto attiene all'autorimessa ubicata al di sotto della parte residenziale, il personale del preposto ufficio ha riferito allo scrivente che la richiesta di rinnovo del C.P.I. di cui alla pratica [REDACTED] è stato depositato in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]) e che il Comando, dopo aver verificato la conformità della documentazione presentata, ha inviato al tecnico redattore il rinnovo in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]).

Il prossimo rinnovo dovrà essere effettuato entro il [REDACTED].

Per quanto invece attiene alla seconda autorimessa collettiva, ovvero a quella ubicata al di sotto della parte commerciale (nella quale si trovano i posti auto dal subalterno [REDACTED] al subalterno [REDACTED], entrambi compresi), anche e soprattutto in considerazione di quanto emerso nel corso dell'udienza tenutasi in data [REDACTED], lo scrivente evidenzia quanto segue.

A seguito della S.C.I.A. depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]), del successivo sopraluogo effettuato dal personale dei Vigili del Fuoco in data [REDACTED], e della successiva documentazione integrativa trasmessa in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]), in data [REDACTED] è stato rilasciato il nuovo C.P.I. relativo a questa seconda autorimessa. Il prossimo rinnovo dovrà essere effettuato entro il [REDACTED].



## 11.2 – CONFRONTO TRA L'ATTUALE STATO DEI LUOGHI ED QUANTO RISULTANTE DAI TITOLI ABILITATIVI E CONSIDERAZIONI INERENTI ALLA CONFORMITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Prima ancora di analizzare le risultanze ottenute dal confronto tra i documenti in atti e l'attuale stato dei luoghi, lo scrivente ritiene opportuno richiamare i seguenti riferimenti normativi:

art. 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. – **tolleranze costruttive**

*1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*

*2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.*

art. 198 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i. – **tolleranze di costruzione**

*1. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente capo, non costituiscono violazione edilizia le variazioni di altezza, di distacchi, di volumetria complessiva, di superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari eseguite in corso d'opera, che non eccedano il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, anche nel caso in cui tali misure coincidano con quelle minime previste da disposizioni in materia di distanze o di requisiti igienico-sanitari.*

*2. Fermo restando quanto disposto al comma 1, non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo gli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere.*

*3. Fuori dai casi di cui ai commi 1 e 2, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice, costituiscono tolleranze di costruzione le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.*

Sulla scorta dei riferimenti normativi appena richiamati, a sommosso avviso dello scrivente è lecito e ragionevole ritenere che, in linea generale, qualora siano riscontrate delle discordanze tra i valori indicati sugli elaborati progettuali e quelli reali eccedenti il 2%, le stesse non costituiscono delle difformità, **a condizione che i valori reali siano comunque tali da non pregiudicare l'agibilità degli immobili.**



Stante quanto appena evidenziato - ovvero in ragione del contenuto margine della tolleranza, ed al fine di accertare con la massima certezza possibile se le eventuali differenze possano o meno essere ricondotte alla stessa - lo scrivente ha effettuato un apposito rilievo di dettaglio degli immobili.

Tale operazione è stata in massima parte effettuata con una stazione totale ed un particolare misuratore laser (sulle planimetrie dimostrative sono visibili anche i punti "battuti"), integrando poi i rilievi celerimetrici con ulteriori misure dirette.

### LOTTO 1

Lo stato attuale dei luoghi, seppur apparentemente coerente con quanto desumibile dagli elaborati della Attestazione di conformità in sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED], presenta alcune difformità.

In primo luogo è ritenuto opportuno evidenziare che l'indicazione della destinazione "ufficio" nel primo locale dell'unità immobiliare non è corretta: pur non potendone avere la certezza assoluta, è lecito e ragionevole ricondurre la circostanza ad un errore materiale.

Ciò essenzialmente in ragione del fatto che secondo quanto desumibile dall'ultima pratica edilizia (Attestazione di conformità in sanatoria n. [REDACTED]) all'interno del medesimo vano venne realizzato un "punto cottura" (ad oggi sono ancora visibili le "schemature") e i due locali adiacenti - in precedenza denominati come ufficio (cfr. D.I.A. di cui alla pratica edilizia [REDACTED] depositata in data [REDACTED], prot. [REDACTED]) - diventarono due camere, dotazioni proprie di un appartamento.

Tali circostanze lasciano ragionevolmente indurre a ritenere che con la sanatoria sia stato legittimato il cambio di destinazione d'uso - da direzionale a residenziale - dell'intera unità immobiliare, e che l'indicazione "ufficio" possa, altrettanto ragionevolmente, ricondursi ad un mero refuso.

Lo scrivente, in coerenza con quanto evidenziato alla premessa del presente punto con riferimento alle c.d. "tolleranze costruttive", ha altresì confrontato i valori indicati sugli elaborati progettuali della sanatoria con quelli ottenuti a seguito dei rilievi effettuati sul posto (cfr. allegato 3).

Per quanto attiene alle dimensioni delle aperture esterne, è emerso che quelle delle tre porte-finestre indicate sugli elaborati (ml. 0,90 x ml. 2,40) sono pressoché corrispondenti con le dimensioni reali (ml. 0,90 x ml. 2,43).

La differenza riscontrata sulle altezze, essendo ricompresa all'interno del valore massimo della tolleranza (2%), non si configura come una difformità.

Per quanto invece attiene alle superfici utili dei singoli vani, lo scrivente riporta di seguito il riepilogo delle risultanze ottenute.

A	B	C	D		E
soggiorno-pranzo-cottura	mq. 18,00	mq. 18,03	ml. 0,03	<	ml. 0,36
camera	mq. 12,60	mq. 12,19	ml. 0,41	>	ml. 0,25
camera	mq. 14,05	mq. 13,68	ml. 0,37	>	ml. 0,28



A – vano/locale;

B – valore indicato sugli elaborati della Attestazione di conformità in sanatoria [REDACTED];

C – valore risultante a seguito degli accertamenti effettuati;

D – scostamento dai valori di progetto (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – scostamento massimo ammissibile (2% rispetto al valore di progetto);

Taluni dei valori eccedono, seppur di poco, i valori massimi della tolleranza, verosimilmente in ragione di risibili spostamenti delle partizioni interne, non apprezzabili con un semplice esame visivo.

Sempre in relazione alle superfici utili accertate, lo scrivente ritiene altresì opportuno evidenziare quanto segue.

Le superfici utili delle due camere - ancorché inferiori a quella minima prevista per le camere doppie (14 mq.) - sono comunque superiori al valore minimo da rispettare per le camere singole (9 mq.), e le aperture a loro servizio sono tali da garantire un rapporto aero-illuminante superiore a quello minimo di legge.

Anche la superficie del locale soggiorno-pranzo con angolo cottura (erroneamente indicato come ufficio sugli elaborati progettuali) è superiore a quello previsto dal vigente Regolamento Edilizio comunale (e da quello vigente al momento del rilascio della sanatoria), **ma la superficie aero-illuminante a servizio del vano è inferiore a quella minima necessaria.**

Sugli elaborati progettuali venne indicato, come valore minimo da rispettare (pari 1/8 della superficie calpestabile) la superficie minima di mq. 2,12, ma in base alla superficie calpestabile reale del vano quella aero-illuminante minima doveva – è deve ancora oggi – essere pari a:

$$\text{mq. } 18,03 / 8 = \text{mq. } 2,25$$

La superficie aero-illuminante garantita dalla attuale porta-finestra è invece pari a:

$$\text{ml. } 0,90 \times \text{ml. } 2,43 = \text{mq. } 2,19 < \text{mq. } 2,25$$

Il rispetto dei requisiti igienico-sanitari, al pari delle altre norme di natura prettamente edilizia, rileva ai fini della conformità urbanistica, e per le abitazioni come quella esame non può essere oggetto di deroghe.

In ragione di ciò, e non potendo nemmeno sanare la difformità, si renderà necessario realizzare delle opere per porre rimedio alla carenza riscontrata.

Tra le varie soluzioni possibili, a sommosso avviso dello scrivente una da prendere in considerazione potrebbe essere quella di realizzare delle partizioni murarie all'interno del vano, in modo da separare il punto cottura dal resto del locale. Andando a realizzare, sempre in ipotesi, una suddivisione come quella riportata nell'allegato 3 si andrebbero a costituire un punto cottura (ampiamente comunicante con il vano adiacente) avente una superficie utile di mq. 3,30 ed soggiorno-pranzo di mq. 14,30: le superfici dei due locali sarebbero, entrambe, superiori ai valori minimi previsti dal vigente Regolamento Edilizio (cfr. articolo 36, commi 12 e 14). Allo stesso tempo, la porta-finestra esistente sarebbe in grado di garantire una sufficiente superficie aero-illuminante al soggiorno-pranzo.



Un'altra ipotesi possibile potrebbe essere quella di realizzare una nuova finestra a servizio dell'attuale (ed unico) vano, ma in questo caso si renderebbe necessario ottenere la preliminare, e necessaria, autorizzazione paesaggistica, dovendo peraltro richiedere di apportare una modifica puntuale alla geometria complessiva del prospetto esistente.

Lo scrivente, **fatte salve le decisioni che P.Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito**, ritiene che la prima delle due ipotesi (realizzazione di tramezzature interne poste a delimitazione del punto cottura) sia da considerare come quella più facilmente attuabile.

I muretti costituenti la delimitazione del resede esterno, nella realtà, differiscono da come sono rappresentati sugli elaborati progettuali: il muretto posto a delimitazione del lato sud-ovest del resede doveva essere lineare e privo di interruzioni, mentre nella realtà è stata riscontrata la presenza di un accesso prospiciente il vialetto condominiale e l'andamento non è rettilineo. Su parte della medesima superficie sono presenti due cordoni non rappresentati sui progetti.

Per quanto attiene al posto auto interrato costituente la residua consistenza del presente lotto, lo scrivente ha riscontrato una sostanziale coerenza tra lo stato attuale dei luoghi e quanto desumibile dagli elaborati progettuali.

**NOTA BENE:** sempre in relazione al posto auto interrato, stante la carenza di misure/valori indicati sugli elaborati progettuali, lo scrivente non è oggettivamente in grado di potersi esprimere in merito ad ulteriori difformità ricomprese nell'ordine di pochi centimetri: la rilevazione delle stesse potrebbe infatti essere effettuata solamente con l'ausilio di misurazioni grafiche effettuate sulle copie di supporti cartacei, per loro natura soggetti a deformazione. Lo scrivente ritiene che un simile accertamento potrebbe portare a conclusioni inesatte e/o forvianti.

Stante quanto sopra, per porre rimedio alle difformità riscontrate e prima descritte, si renderà necessario:

- per quanto attiene all'indicazione della destinazione ufficio nel primo vano dell'appartamento, procedere alla correzione della discrasia secondo la procedura indicata all'interno del **REGOLAMENTO PER LA SEMPLIFICAZIONE, CORREZIONE E RETTIFICA DI DIFFORMITÀ NEI PROCEDIMENTI EDILIZI** del Comune di Siena, approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 240 del 19/12/2019;
- per quanto attiene alle differenze riscontrate sulle superfici utili delle due camere, redigere ed inoltrare una richiesta tesa ad ottenere il rilascio di una Attestazione di conformità in sanatoria, per mezzo della quale legittimare gli spostamenti, ancorché risibili, che hanno portato alle differenze risultanti dagli accertamenti (che, si rammenta, eccedono i valori massimi delle vigenti tolleranze);
- per quanto attiene al mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari dell'attuale (ed unico) soggiorno-pranzo-cottura, **solamente dopo aver regolarizzato lo stato attuale dei luoghi con le procedure descritte ai punti precedenti**, redigere e depositare una richiesta (C.I.L.A. / S.C.I.A.) sulla scorta della quale realizzare le opere di



adeguamento ipotizzate dallo scrivente oppure quelle che, in alternativa, un ipotetico acquirente intenderà realizzare per porre rimedio alla riscontrata carenza. Dette opere di adeguamento, pur non essendo espressamente descritte al suo interno, possono comunque essere ragionevolmente ricondotte a quelle di cui all'articolo 149, comma 2, lettera d, della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.: in ragione di ciò, è altrettanto ragionevole ritenere che una volta ultimate le necessarie modifiche debba essere prodotta una nuova attestazione di agibilità (abitabilità) dell'unità immobiliare;

- per quanto attiene alla differente forma dei muretti posti a delimitazione del resede è opportuno rammentare che l'allegato A del vigente D.P.R. 13 febbraio 2017 n. 31 (costituente parte integrante del decreto), descrive gli interventi e le opere che, seppur eseguite su immobili ricadenti in zona a vincolo paesaggistico, sono esclusi dall'obbligo della autorizzazione paesaggistica: la lettera A.13 di detto allegato recita testualmente che (cit.):

*A.13. interventi di manutenzione, sostituzione o adeguamento di cancelli, recinzioni, muri di cinta o di contenimento del terreno, inserimento di elementi antintrusione sui cancelli, le recinzioni e sui muri di cinta eseguiti nel rispetto delle caratteristiche morfotipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti che non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;*

Un passaggio del riferimento normativo ritenuto essere degno di nota è quello che comprende, tra le varie opere escluse dall'obbligo di autorizzazione paesaggistica gli "....*interventi di manutenzione, sostituzione o adeguamento di cancelli, recinzioni, muri di cinta o di contenimento del terreno ....*"

A sommo avviso dello scrivente, pur non essendo espressamente indicato all'interno passaggio, è quanto meno ragionevole ritenere che le modifiche apportate ai muretti potrebbero, forse, non necessitare di essere regolarizzate sotto il profilo paesaggistico.

E' però altrettanto vero che tale considerazione, seppur sviluppata assumendo con riferimento la norma attualmente vigente, può comunque prestarsi ad interpretazioni di carattere soggettivo, e che in ragione di ciò non è oggettivamente possibile stabilire con certezza se sarà condivisa dalla competente amministrazione.

Ciò anche in riferimento al fatto che, sebbene risalenti ad un'epoca nella quale non era vigente l'attuale D.P.R. 31/2017, i titoli abilitativi vennero a suo tempo rilasciati a seguito dell'ottenimento di prodromiche autorizzazioni paesaggistiche.

Stanti tali incertezze, lo scrivente ritiene necessario evidenziare che qualora l'amministrazione dovesse invece ritenere necessaria la sanatoria – sotto il profilo paesaggistico – delle difformità riscontrate, si renderà necessario redigere e depositare una apposita pratica edilizia tesa ad ottenere il rilascio di un Accertamento di Compatibilità Paesaggistica.

Il rilascio di detto Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (cfr. commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42) sarà subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa pari a (cit.) "una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione."



Detta sanzione, **in ogni caso non inferiore ad €. 1.000,00**, sarà determinata con esattezza dal Dirigente Responsabile del competente Ufficio – dopo la conclusione dell’iter procedurale della pratica - in base al *“Regolamento comunale per la determinazione di contributi e sanzioni in ambito urbanistico-edilizio”* del Comune di Siena, approvato con la D.C.C. n. 2 del 15.02.2023.

Ferme restando le incertezze caratterizzanti il profilo paesaggistico, le difformità riscontrate necessitano di essere sanate anche sotto il **profilo edilizio**.

La sanatoria potrebbe essere ottenuta per mezzo di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell’articolo 136, comma 6, della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.

I verosimili costi da sostenere per gli adempimenti tecnici appena descritti ed i verosimili costi per la realizzazione delle opere di adeguamento, costituendo a tutti gli effetti dei “costi di non conformità”, sono stati quantificati dallo scrivente e detratti dal più probabile, attuale, valore di mercato del presente lotto (cfr. Rapporto di valutazione, allegato 6).

## LOTTO 2

Lo stato attuale dei luoghi, è coerente con quanto desumibile dagli elaborati della Attestazione di conformità in sanatoria [REDACTED]; ciò nonostante, analogamente a quanto fatto in precedenza, e sempre in coerenza con quanto evidenziato alla premessa del presente punto con riferimento alle c.d. “tolleranze costruttive”, lo scrivente ha confrontato i valori indicati sugli elaborati progettuali della sanatoria con quelli ottenuti a seguito dei rilievi effettuati sul posto (cfr. allegato 7).

Per quanto attiene alle dimensioni delle aperture esterne, è emersa una sostanziale corrispondenza tra quelle reali e quanto desumibile dagli elaborati progettuali: le differenze riscontrate, essendo ricomprese all’interno del valore massimo della tolleranza (2%), non si configurano come delle difformità.

Per quanto invece attiene alle superfici utili dei singoli vani, lo scrivente riporta di seguito il riepilogo delle risultanze ottenute.

A	B	C	D		E
soggiorno-pranzo-cottura	mq. 21,40	mq. 21,60	ml. 0,20	<	ml. 0,43
camera	mq. 14,00	mq. 13,78	ml. 0,22	<	ml. 0,28

A – vano/locale;

B – valore indicato sugli elaborati della Attestazione di conformità in sanatoria [REDACTED];

C – valore risultante a seguito degli accertamenti effettuati;

D – scostamento dai valori di progetto (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – scostamento massimo ammissibile (2% rispetto al valore di progetto);





Anche le differenze tra le superfici accertate e quelle indicate sugli elaborati progettuali, essendo ricomprese all'interno del valore massimo della tolleranza (2%), non si configurano come delle difformità.

La superficie utile del locale soggiorno-pranzo-cottura è superiore a quella minima prevista dal vigente Regolamento Edilizio comunale (e da quello vigente al momento del rilascio della sanatoria – mq. 18) e quella della camera - ancorché inferiore a quella minima prevista per le camere doppie (14 mq.) - è comunque superiore al valore minimo da rispettare per le camere singole (9 mq.).

Le aperture a servizio dei medesimi locali sono tali da garantire un rapporto aero-illuminante superiore a quello minimo di legge.

Per quanto attiene al posto auto interrato costituente la residua consistenza del presente lotto, lo scrivente ha riscontrato una sostanziale coerenza tra lo stato attuale dei luoghi e quanto desumibile dagli elaborati progettuali.

**NOTA BENE:** sempre in relazione al posto auto interrato, stante la carenza di misure/valori indicati sugli elaborati progettuali, lo scrivente non è oggettivamente in grado di potersi esprimere in merito ad ulteriori difformità ricomprese nell'ordine di pochi centimetri: la rilevazione delle stesse potrebbe infatti essere effettuata solamente con l'ausilio di misurazioni grafiche effettuate sulle copie di supporti cartacei, per loro natura soggetti a deformazione. Lo scrivente ritiene che un simile accertamento potrebbe portare a conclusioni inesatte e/o forvianti.

Stante quanto sopra, ovvero in base al confronto tra l'attuale stato dei luoghi e quanto desumibile dagli elaborati progettuali costituenti parte integrante e sostanziale della Attestazione di conformità in sanatoria [REDACTED], le porzioni costituenti il presente lotto possono ritenersi conformi sotto il profilo urbanistico.

### LOTTO 3

Le porzioni immobiliari costituenti il presente lotto sono state interessate da diverse pratiche edilizie, talune delle quali "superate" da quelle che successivamente hanno avuto per oggetto le medesime porzioni. Si riportano di seguito le risultanze emerse a seguito del confronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto desumibile dalle pratiche edilizie ritenute essere quelle più rilevanti, identificando queste ultime con riferimenti letterali distinti per ognuna di esse (A, B, C, ecc.).

A) La D.I.A. di cui alla pratica edilizia [REDACTED] depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]), venne inoltrata per apportare delle modifiche alla originaria configurazione degli infissi esterni: detta pratica riguardò, di fatto, tutte le unità immobiliari costituenti il presente lotto, e all'interno della stessa vennero previste delle modifiche da apportare alle vetrate costituenti il limite esterno delle stesse (unità immobiliari).

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati dallo scrivente sono però emerse delle difformità tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati progettuali, che vengono di seguito elencate.



**NOTA BENE:** per una migliore e più immediata lettura del presente elaborato:

- la denominazione dei prospetti riportata di seguito è la stessa di quella indicata sugli elaborati progettuali;
- con il termine “specchiatura” deve intendersi la porzione dell’infisso delimitata dalle linee verticali, e con il termine “partizione” deve invece intendersi la suddivisione in più parti delle singole specchiature;
- con il termine “vetrata” deve intendersi la partizione della specchiatura fissa/non apribile che inizia in corrispondenza del pavimento e che termina in corrispondenza del limite superiore delle porte;
- con il termine “sopraluce” deve intendersi la partizione immediatamente al di sopra di porte e vetrate;

PROSPETTO SUD-EST (sul quale sono gli ingressi di cui ai civici ■ e ■)

La parte superiore delle singole specchiature, secondo quanto desumibile dagli elaborati progettuali, doveva essere suddivisa in due parti: una costituita dai sopraluce soprastanti porte e vetrate (che dovevano essere apribili, del tipo “a wasistas”), la seconda - immediatamente superiore al sopraluce e non apribile - fino al solaio. Nella realtà dei luoghi, il sopraluce è unico, privo di ulteriori partizioni, ed arriva fino all’intradosso del solaio. Sempre secondo quanto desumibile dai medesimi elaborati, tutti i sopraluce dovevano essere apribili, ma nella realtà dei luoghi lo sono solamente alcuni, ovvero quelli indicati nell’elaborato grafico dimostrativo redatto dallo scrivente (cfr. allegato 11).

Assumendo come riferimento il limite destro del prospetto, la terza vetrata doveva essere priva di aperture, ma nella realtà è presente una ulteriore porta, sprovvista di numero civico, ricavata all’interno della preesistente specchiatura.

PROSPETTO SUD-OVEST (sul quale è l’ingresso di cui al civico ■)

Analogamente a quanto riscontrato sul prospetto precedente, ed a differenza di quanto rappresentato sugli elaborati progettuali, i sopraluce posti al di sopra delle singole vetrate sono privi di partizioni, e nessuno è apribile. Ciò, ad eccezione delle due porte sulla sinistra del prospetto: i sopraluce sono suddivisi orizzontalmente in due partizioni, ma nessuna delle due è apribile. In conseguenza di ciò, anche le due porte sono leggermente più basse rispetto a quella posta sulla destra del prospetto.

PROSPETTO NORD-OVEST (sul quale è l’ingresso di cui al civico ■)

Anche i sopraluce di questo prospetto sono privi di partizioni, e nessuno è apribile. La porta di ingresso presenta caratteristiche analoghe a quelle posizionate sulla parte sinistra del prospetto sud-ovest, ovvero al di sopra della stessa sono presenti due partizioni non apribili.

PROSPETTO NORD-EST (sul quale è l’ingresso principale del sub. ■, sprovvisto di numero civico)

I due sopraluce soprastanti la porta di ingresso al subalterno e l’adiacente vetrata sono privi di partizioni (sia orizzontali che verticali) e non sono apribili.



B) La D.I.A. di cui alla pratica edilizia [REDACTED] depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]), previo ottenimento della prodromica e necessaria Autorizzazione Paesaggistica, venne depositata per posizionare sulla copertura del fabbricato alcune unità esterne per il condizionamento a servizio dei locali sottostanti.

Nella realtà dei luoghi, sono presenti un numero differente di unità esterne, ubicate in posizioni differente rispetto a quelle indicate sugli elaborati progettuali: è stata altresì riscontrata la presenza di una caldaia, della quale non vi è traccia sui medesimi elaborati.

C) In data [REDACTED] venne depositata presso il Comune di Siena (prot. [REDACTED]) la S.C.I.A. di cui alla pratica edilizia [REDACTED], sulla scorta della quale furono realizzate delle modifiche interne alle porzioni all'epoca censite con i subalterni [REDACTED] e [REDACTED]. A seguito dei lavori una porzione dell'ex subalterno [REDACTED] è andata a far parte dell'ex subalterno [REDACTED]. La medesima porzione è stata poi oggetto di una radicale trasformazione realizzata sulla scorta della pratica descritta alla successiva lettera D.

D) S.C.I.A. di cui alla pratica edilizia [REDACTED] depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]).

Trattasi di una pratica edilizia che ha riguardato gli attuali subalterni [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED] della particella, sulla scorta della quale furono realizzate tutta una serie di opere funzionali all'attività attualmente svolta al loro interno.

Lo stato attuale dei luoghi, sebbene in massima parte coerente con quanto desumibile dagli elaborati grafici progettuali, presenta comunque delle difformità (dettagliatamente evidenziate nell'elaborato grafico dimostrativo redatto dallo scrivente – allegato 11). Più precisamente:

- in corrispondenza dell'accesso principale al subalterno [REDACTED] venne prevista uno spazio, sugli elaborati progettuali denominato come "ingresso", separato dall'adiacente disimpegno. Una parte di detta separazione doveva essere costituita da una "lama" di muro avente una lunghezza di circa 50/60 cm. che però, nella realtà, non esiste;
- uno dei due pilastri presenti all'interno della più piccola delle due sale principali (anch'essa parte del subalterno [REDACTED]) è leggermente più largo dell'altro. La differenza è ragionevolmente da ricondurre ad un rivestimento (verosimilmente realizzato con un cartongesso) atto a creare un piccolo cavedio per il passaggio di impianti;
- il ripostiglio posto in corrispondenza dell'angolo ovest del subalterno [REDACTED] (come peraltro visibile anche dalla planimetria catastale attualmente in atti), è leggermente più grande rispetto a quanto desumibile dagli elaborati progettuali;
- quella che, sempre secondo gli elaborati progettuali, doveva essere la più grande delle due sale (anch'essa facente parte dell'attuale subalterno [REDACTED]) è stata suddivisa in due parti. Nella più grande delle due porzioni costituite a seguito di detta suddivisione è stata altresì riscontrata la presenza di due piccoli manufatti realizzati in aderenza al muro che separa la porzione dall'adiacente subalterno [REDACTED];



- vi sono poi delle differenze riscontrate tra le dimensioni delle aperture esterne riportate sugli elaborati e quelle reali: relativamente a tali discordanze, lo scrivente rimanda sia al proprio elaborato grafico dimostrativo (allegato 11) che a quanto evidenziato alla precedente lettera A;

E) Sulla scorta della C.I.L.A. di cui alla pratica edilizia [REDACTED] depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]) venne realizzata un'apertura per mezzo della quale furono messi in comunicazione diretta gli attuali subalterni [REDACTED] e [REDACTED], oltre ad controsoffitto all'interno di un locale dello stesso sub. [REDACTED]. Le altezze indicate sugli elaborati sono tutte pressoché corrispondenti con quelle accertate dallo scrivente, e la rappresentazione graficamente desumibile dagli elaborati progettuali è coerente con la realtà.

F) Con la successiva C.I.L.A. di cui alla pratica edilizia [REDACTED] depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]) furono realizzate delle modifiche alla suddivisione interna degli spazi. La realtà dei luoghi è sostanzialmente coerente con quanto graficamente desumibile dagli elaborati grafici progettuali.

Stante quanto sopra, per porre rimedio alle difformità riscontrate e prima descritte, si renderà necessario:

- per quanto attiene alle differenze riscontrate sugli infissi costituenti il limite esterno delle porzioni immobiliari (ovvero con riferimento a quanto evidenziato alla precedente lettera A):

l'allegato A del vigente D.P.R. 13 febbraio 2017 n. 31 (costituente parte integrante del decreto), descrive gli interventi e le opere che, seppur eseguite su immobili ricadenti in zona a vincolo paesaggistico, sono esclusi dall'obbligo della autorizzazione paesaggistica: la lettera A.2 di detto allegato recita testualmente che (*cit.*):

*A.2. interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura; opere di manutenzione di balconi, terrazze o scale esterne; **integrazione o sostituzione di vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, di finiture esterne o manufatti quali infissi**, cornici, parapetti, lattonerie, lucernari, comignoli e simili; interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma, ivi compresi quelli eseguiti sulle falde di copertura. Alle medesime condizioni non è altresì soggetta ad autorizzazione la realizzazione o la modifica di aperture esterne o di finestre a tetto, purché tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;*

Un passaggio del riferimento normativo ritenuto essere degno di nota è quello che comprende, tra i vari interventi esclusi dall'obbligo di autorizzazione paesaggistica la ".... *integrazione o sostituzione di vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, di finiture esterne o manufatti quali infissi* ...."

Leggendo tale passaggio, è ragionevole essere indotti a ritenere che le modifiche apportate agli infissi potrebbero, forse, non necessitare di essere regolarizzate sotto il profilo paesaggistico.



In entrambi i casi (CILA o PdC in sanatoria) la regolarizzazione sarà subordinata al pagamento di una sanzione amministrativa **in ogni caso non inferiore ad €. 1.000,00** che, nel caso in cui si rendesse necessario un Permesso di Costruire in sanatoria, sarà anch'essa determinata con esattezza dal Dirigente Responsabile del competente Ufficio – dopo la conclusione dell'iter procedurale della pratica - in base al *“Regolamento comunale per la determinazione di contributi e sanzioni in ambito urbanistico-edilizio”* del Comune di Siena, approvato con la D.C.C. n. 2 del 15.02.2023.

- per quanto attiene alle unità esterne poste sulla copertura (ovvero con riferimento a quanto evidenziato alla precedente lettera B):

la lettera A.5 del già citato allegato A del vigente D.P.R. 13 febbraio 2017 n. 31, anch'essa relativa alle opere ed interventi esclusi dall'obbligo della autorizzazione paesaggistica, recita testualmente che (cit.):

*A.5. installazioni di impianti tecnologici esterni a servizio di singoli edifici non soggette ad alcun titolo abilitativo edilizio, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne, purché effettuate su prospetti secondari, o in spazi pertinenziali interni, o in posizioni comunque non visibili dallo spazio pubblico, o purché si tratti di impianti integrati nella configurazione esterna degli edifici, ed a condizione che tali installazioni non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) del Codice limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;*

Il riferimento normativo esclude espressamente le unità esterne di condizionamento e le caldaie dall'obbligo della autorizzazione paesaggistica, **a condizione però che le stesse siano posizionate in zone non visibili.**

A sommo avviso dello scrivente, l'attuale ubicazione delle dotazioni impiantistiche fa sì che le stesse siano – quanto meno - scarsamente visibili e per tale ragione le stesse potrebbero, **forse**, non necessitare di essere regolarizzate sotto il profilo paesaggistico.

E' però altrettanto vero che tale considerazione, seppur sviluppata assumendo con riferimento la norma attualmente vigente, può comunque prestarsi ad interpretazioni di carattere soggettivo (*“.... in posizioni comunque non visibili dallo spazio pubblico ....”*), **e che in ragione di ciò non è oggettivamente possibile stabilire con certezza se sarà condivisa dalla competente amministrazione.**

Ciò anche in considerazione del fatto che, sebbene risalente ad un'epoca nella quale non era vigente l'attuale D.P.R. 31/2017, venne a suo tempo rilasciata una precedente autorizzazione paesaggistica espressamente richiesta per la loro posa in opera.

Stante quanto sopra, lo scrivente **NON** è in grado di poter escludere con assoluta certezza che per porre rimedio alle difformità riscontrate si renda necessario redigere e depositare una apposita pratica edilizia tesa ad ottenere il rilascio di un prodromico Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, per regolarizzare le difformità sotto il **profilo paesaggistico.**



Qualora dovesse rendersi necessario, il rilascio di detto Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (cfr. commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42) sarà subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa pari a (cit.) *“una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.”*

Detta sanzione, in ogni caso non inferiore ad €. 1.000,00, sarà determinata con esattezza dal Dirigente Responsabile del competente Ufficio – dopo la conclusione dell'iter procedurale della pratica - in base al *“Regolamento comunale per la determinazione di contributi e sanzioni in ambito urbanistico-edilizio”* del Comune di Siena, approvato con la D.C.C. n. 2 del 15.02.2023.

Diversamente, ad avviso dello scrivente, sotto il **profilo edilizio** le difformità riconducibili alle unità esterne del condizionamento non necessitano di essere regolarizzate, in considerazione del fatto che l'attuale articolo 137, comma c, lettera 1, della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i., annovera l'installazione di impianti tecnologici come quelli in esame tra gli interventi privi di rilevanza edilizia. Il personale del preposto Ufficio del Comune di Siena, contattato per le vie brevi dallo scrivente, ha **verbalmente** confermato ciò.

- per quanto attiene alle difformità riscontrate nei subalterni [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (ovvero con riferimento a quanto evidenziato alla precedente lettera D):

- in primo luogo, con riferimento alle attuali dimensioni delle aperture esterne (che si rammenta differiscono sia da quelle rappresentate nella D.I.A. [REDACTED] che da quelle indicate nella S.C.I.A. [REDACTED]), lo scrivente si riporta a quanto prima argomentato;

- le difformità interne, ad eccezione della suddivisione in due porzioni della più grande delle due sale, possono essere regolarizzate per mezzo di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'articolo 136, comma 6, della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i., che comporterà il pagamento di una sanzione amministrativa non inferiore ad €. 1.000,00;

- la parete per mezzo della quale la più grande delle due sale è suddivisa in due porzioni si configura invece come una **difformità NON sanabile**: preme infatti evidenziare che la condizione fondamentale per il rilascio di una eventuale sanatoria è il rispetto del requisito della c.d. “doppia conformità”, ovvero l'opera eseguita in difformità doveva essere ammissibile secondo le norme vigenti alla data della sua realizzazione, e deve essere ammissibile secondo le norme vigenti al momento della presentazione della richiesta. Nello specifico caso in esame, una delle norme da tenere in considerazione è il Regolamento di attuazione della legge regionale 27 febbraio 2015, n. 21, emanato con la Delibera del Presidente della Giunta Regionale Toscana 42/R/2016 (ancora oggi vigente). All'interno di detto regolamento (cfr. art. 10 dello stesso) viene sancito che (cit.) *“Il rapporto tra la superficie di aerazione naturale e la superficie netta degli spazi di attività delle palestre non può essere inferiore a un dodicesimo.”*



Nella realtà dei luoghi, la più piccola delle due sale ricavate a seguito della suddivisione attualmente presente è in grado di soddisfare tale requisito, ma la più grande no: preme infatti evidenziare che a fronte di una superficie minima necessaria di mq. 6,83 (mq. 82,01 / 12), la superficie apribile in grado di garantire aerazione naturale è pari a mq. 5,41 ((ml. 2,40 x ml. 1,48) + (ml. 1,26 x ml. 1,48)).

**In considerazione di ciò, la suddivisione attualmente presente dovrà essere rimossa.**

A seguito dell'avvenuto ripristino, le aperture esterne attualmente presenti – che si rammenta necessitano comunque di essere regolarizzate – saranno in grado di fornire una aerazione naturale sufficiente: si fa infatti presente una volta eliminata l'attuale divisione, a fronte di una superficie minima necessaria di mq. 10,97 (mq. 131,68 / 12), la superficie apribile in grado di garantire aerazione naturale - con riferimento alle aperture a servizio del vano – sarà pari a mq. 11,01 ((ml. 2,40 x ml. 1,48) + (ml. 1,26 x ml. 1,48) + (ml. 1,26 x ml. 1,68) + (ml. 2,40 x ml. 1,45));

I verosimili costi da sostenere per gli adempimenti tecnici sopra descritti ed i verosimili costi per i ripristini, costituendo a tutti gli effetti dei “costi di non conformità”, sono stati quantificati dallo scrivente e detratti dal più probabile, attuale, valore di mercato del presente lotto (cfr. Rapporto di valutazione, allegato 14).

#### LOTTO 4

Tra le varie pratiche edilizie che nel corso degli anni hanno riguardato la porzione commerciale costituente il presente lotto – subalterno ■■■ – una di quelle che sicuramente rileva ai fini della verifica della conformità urbanistica è la S.C.I.A. di cui alla pratica edilizia ■■■■■ depositata in data ■■■■■ (prot. ■■■■■).

Detta pratica venne essenzialmente redatta e depositata per “stralciare” dalla preesistente consistenza dell'unità immobiliare una porzione andata a far parte della porzione adiacente (attuale sub. ■■■).

Lo stato attuale dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo, seppur coerente quanto desumibile dagli elaborati progettuali, non può però definirsi esattamente conforme con questi ultimi.

Sugli elaborati progettuali venne indicata una superficie utile del negozio pari a mq. 175,85: la superficie risultante a seguito dei rilievi di dettaglio (così come descritti alla premessa del presente punto 11.2) è risultata essere invece pari a mq. 171,02.

La differenza riscontrata sui due valori – pari a mq. 4,83 (175,85 – 171,02) – eccede, seppur di poco, il valore massimo ammesso dalle vigenti tolleranze (mq. 175,85 x 2% = mq. 3,52).

Lo scrivente, tenuto conto che dal momento della sua realizzazione l'immobile non sembrerebbe aver subito delle modifiche, ha quindi cercato di individuare la causa che ha dato origine alla discrasia: avendo effettuato un rilievo completo dell'intero corpo di fabbrica, ivi compreso quello delle porzioni adiacenti, lo scrivente medesimo ha quindi ricostruito lo stato precedente alla realizzazione della partizione muraria di cui alla S.C.I.A. succitata.





A fronte di tale ricostruzione - cfr. allegato 15, pagina 1 - è emerso che le dimensioni dei lati principali dell'originario "trapezio" (base ed altezza) indicati nello stato attuale del tecnico redattore della S.C.I.A. del [REDACTED] differiscono rispetto a quelli reali, rispettivamente di 11 centimetri (base) e 14 centimetri (altezza).

Tali differenze, sebbene ricadenti all'interno dei valori massimi ammessi dalle vigenti tolleranze (2% delle misure progettuali), rilevano invece in relazione alla superficie del locale definito come "negoziò" negli elaborati della medesima S.C.I.A.

La ricostruzione dello stato precedente, se effettuata sulla scorta di misure leggermente superiori rispetto a quelle reali, ha evidenziato che nella superficie utile dell'epoca furono comprese delle superfici nella realtà non presenti, complessivamente pari a mq. 2,43 (mq. 1,67 + mq. 0,76 - cfr. allegato 15, pagina 2). E' poi ritenuto opportuno evidenziare che all'interno del locale è stata realizzata un'altra piccola partizione muraria (che verrà trattata nel proseguo del presente punto) la quale, sebbene di dimensioni ridotte, comporta comunque una ulteriore diminuzione della superficie utile di mq. 0,17.

In considerazione di ciò, è lecito e ragionevole ritenere che al netto delle imprecisioni di rilievo e del piccolo manufatto appena descritto, la superficie a suo tempo autorizzata con la S.C.I.A. di cui alla pratica edilizia [REDACTED] possa considerarsi pari a:

$$\text{mq. } 175,85 - (\text{mq. } 2,43 + \text{mq. } 0,17) = \text{mq. } 173,25$$

La differenza tra quest'ultimo valore e quello risultante dal rilievo effettuato dallo scrivente - pari a mq. 2,23 (mq. 173,25 - mq. 171,02) è inferiore al valore massimo ammesso dalle vigenti tolleranze:

$$\text{mq. } 173,25 \times 2\% = \text{mq. } 3,67 > \text{mq. } 2,23$$

Allo stesso tempo, tutti gli altri valori e tutte le altre misure progettuali ricadono all'interno della tolleranza.

Come già premesso, in corrispondenza dell'angolo est dell'unità immobiliare è stata riscontrata la presenza di un piccolo manufatto (verosimilmente realizzato in cartongesso) che, oltre a non rendere più visibile il pilastro posto nelle sue immediate vicinanze, ha leggermente modificato anche il paramento esterno: di tale manufatto non vi è traccia sugli elaborati della S.C.I.A. di cui alla pratica edilizia [REDACTED].

La porzione immobiliare in esame era stata precedentemente interessata dalla D.I.A. di cui alla pratica edilizia [REDACTED] depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]), la quale venne inoltrata per apportare delle modifiche alla originaria configurazione degli infissi, questi ultimi di fatto costituenti il limite esterno dell'unità immobiliare. A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati dallo scrivente sono però emerse delle difformità tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati progettuali, che vengono di seguito elencate.

**NOTA BENE:** per una migliore e più immediata lettura del presente elaborato:

- la denominazione dei prospetti riportata di seguito è la stessa di quella indicata sugli elaborati progettuali;



- con il termine “specchiatura” deve intendersi la porzione dell’infisso delimitata dalle linee verticali, e con il termine “partizione” deve invece intendersi la suddivisione in più parti delle singole specchiature;
- con il termine “vetrata” deve intendersi la partizione della specchiatura fissa/non apribile che inizia in corrispondenza del pavimento e che termina in corrispondenza del limite superiore delle porte;
- con il termine “sopraluce” deve intendersi la partizione immediatamente al di sopra di porte e vetrate;

PROSPETTO NORD-OVEST (sul quale è l’ingresso di cui al civico [REDACTED])

I sopraluce di questo prospetto sono privi di partizioni, e nessuno è apribile. Al di sopra della porta è presente un sopraluce suddiviso orizzontalmente in due partizioni, ma nessuna delle quali apribile. In conseguenza di ciò, la porta è leggermente più bassa rispetto a quanto desumibile dagli elaborati progettuali.

PROSPETTO NORD-EST (sul quale sono presenti due porte di ingresso al sub. [REDACTED], entrambe sprovviste di numero civico)

Le due porte (ed i soprastanti sopraluce) hanno le stesse dimensioni e caratteristiche di quella presente sul prospetto nord-est. Anche i sopraluce di questo prospetto non sono apribili.

Un altro aspetto che rileva ai fini della conformità urbanistica, ed in merito al quale lo scrivente ritiene opportuno sviluppare le seguenti considerazioni, è quello riconducibile al rispetto dei requisiti igienico-sanitari.

A tale proposito, il Regolamento Edilizio vigente al momento delle modifiche apportate all’unità immobiliare sulla scorta della S.C.I.A. di cui alla pratica edilizia [REDACTED] depositata in data [REDACTED], all’articolo 35 recitava testualmente che (cfr. comma 35.1):

“35.1 - Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.”

Appare evidente che tale riferimento, oltre ad essere estremamente generico, non fornisce alcun valore oggettivo di riferimento.

E’ però altrettanto vero che il preposto Ufficio del Comune di Siena, al momento della presentazione della S.C.I.A., nulla rilevò – almeno secondo la documentazione in atti - in merito alle superfici aero-illuminanti a servizio del locale, e sugli elaborati progettuali (ovvero sulle piante dello stato modificato), furono rappresentate sia le vetrate costituenti di fatto costituenti il paramento esterno dell’unità immobiliare che le porte ancora oggi esistenti. A seguito degli accertamenti fin qui svolti, è altresì emerso che anche l’attività attualmente svolta all’interno dell’unità immobiliare è stata formalmente autorizzata dal Comune di Siena.

Ciò nonostante, si renderà comunque necessario porre rimedio alle difformità riscontrate e precedentemente, ovvero:

- per quanto attiene alla superficie del locale indicato come “negoziò” sugli elaborati della S.C.I.A. di cui alla pratica edilizia [REDACTED], sulla scorta delle argomentazioni che precedono, è lecito e ragionevole ritenere



che per porre rimedio alla discrasia riscontrata potrebbe essere sufficiente ricorrere alla procedura indicata all'interno del **REGOLAMENTO PER LA SEMPLIFICAZIONE, CORREZIONE E RETTIFICA DI DIFFORMITÀ NEI PROCEDIMENTI EDILIZI** del Comune di Siena, approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 240 del 19/12/2019. A sommosso avviso dello scrivente, le circostanze e le verifiche effettuate fanno sì che la problematica possa essere ragionevolmente ricondotta ad un mero errore materiale commesso in fase di rilievo, che ha avuto come logica conseguenza la redazione di elaborati progettuali affetti da imprecisioni (seppur contenute). Preme comunque evidenziare che la procedura sopra citata prevede, in ogni caso, una analisi/valutazione delle motivazioni addotte dal personale del preposto ufficio del Comune, anche di natura soggettiva. **In ragione di ciò lo scrivente non è in grado di asserire con assoluta certezza se le argomentazioni che precedono saranno ritenute sufficienti e condivisibili, oppure se verrà richiesto di trattare la discrasia con una sanatoria vera e propria;**

- per quanto attiene alle differenze riscontrate sugli infissi costituenti il limite esterno dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene opportuno richiamare l'allegato A del vigente D.P.R. 13 febbraio 2017 n. 31 (costituente parte integrante del decreto), descrive gli interventi e le opere che, seppur eseguite su immobili ricadenti in zona a vincolo paesaggistico, sono esclusi dall'obbligo della autorizzazione paesaggistica: la lettera A.2 di detto allegato recita testualmente che (*cit.*):

*A.2. interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura; opere di manutenzione di balconi, terrazze o scale esterne; **integrazione o sostituzione di vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, di finiture esterne o manufatti quali infissi**, cornici, parapetti, lattonerie, lucernari, comignoli e simili; interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma, ivi compresi quelli eseguiti sulle falde di copertura. Alle medesime condizioni non è altresì soggetta ad autorizzazione la realizzazione o la modifica di aperture esterne o di finestre a tetto, purché tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;*

Un passaggio del riferimento normativo ritenuto essere degno di nota è quello che comprende, tra i vari interventi esclusi dall'obbligo di autorizzazione paesaggistica la “.... *integrazione o sostituzione di vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, di finiture esterne o manufatti quali infissi ....*”

Leggendo tale passaggio, è ragionevole essere indotti a ritenere che le modifiche apportate agli infissi potrebbero, **forse**, non necessitare di essere regolarizzate sotto il profilo paesaggistico.

E' però altrettanto vero che gli infissi esterni, seppur arretrati rispetto al filo esterno del fabbricato (quest'ultimo costituito dal limite esterno dell'adiacente porticato), costituiscono a tutti gli effetti il paramento esterno delle unità immobiliari, e che per tale ragione potrebbe essere altrettanto ragionevole assimilare la modifica degli infissi alla realizzazione di nuove aperture sulla facciata (quest'ultima, nello specifico caso in esame, costituita da vetrate continue).



Vale inoltre la pena rammentare che, sebbene risalente ad un'epoca nella quale non era vigente l'attuale D.P.R. 31/2017, con la D.I.A. con la quale furono richieste le modifiche delle preesistenti aperture (pratica edilizia ■■■■■) venne richiesta anche la prodromica autorizzazione paesaggistica, e che gli infissi di fatto costituenti il limite/paramento esterno delle unità immobiliari furono sempre rappresentati nei prospetti delle pratiche edilizie (ivi comprese quelle iniziali).

Stante la particolarità del caso in esame, lo scrivente **NON** è in grado di poter escludere con assoluta certezza che per porre rimedio alle difformità riscontrate si renda necessario redigere e depositare una apposita pratica edilizia tesa ad ottenere il rilascio di un prodromico Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, per regolarizzare le difformità sotto il **profilo paesaggistico**.

Qualora dovesse rendersi necessario, il rilascio di detto Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (cfr. commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42) sarà subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa pari a (cit.) *“una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.”* la quale, **in ogni caso non inferiore ad €. 1.000,00**, sarà determinata con esattezza dal Dirigente Responsabile del competente Ufficio – dopo la conclusione dell'iter procedurale della pratica - in base al *“Regolamento comunale per la determinazione di contributi e sanzioni in ambito urbanistico-edilizio”* del Comune di Siena, approvato con la D.C.C. n. 2 del 15.02.2023.

Ferme restando le incertezze caratterizzanti gli aspetti afferenti all'ambito paesaggistico, le difformità riscontrate sugli infissi esterni necessitano di essere sanate anche sotto il **profilo edilizio**.

La sanatoria potrebbe essere ottenuta per mezzo di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'articolo 136, comma 6, della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i., **ma solo a condizione che le modifiche apportate alle aperture siano considerate come modifiche degli infissi e non come delle modifiche di prospetto.**

Diversamente, qualora dette modifiche venissero invece considerate come “modifiche ai prospetti”, per legittimare sotto il profilo edilizio le difformità riscontrate si renderà necessario predisporre una pratica tesa ad ottenere il rilascio di un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della stessa Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.

In entrambi i casi (CILA o PdC in sanatoria) la regolarizzazione sarà subordinata al pagamento di una sanzione amministrativa **in ogni caso non inferiore ad €. 1.000,00** che, nel caso in cui si rendesse necessario un Permesso di Costruire in sanatoria, sarà anch'essa determinata con esattezza dal Dirigente Responsabile del competente Ufficio – dopo la conclusione dell'iter procedurale della pratica - in base al *“Regolamento comunale per la determinazione di contributi e sanzioni in ambito urbanistico-edilizio”* del Comune di Siena, approvato con la D.C.C. n. 2 del 15.02.2023.



- per quanto attiene alle superfici aero-illuminati a servizio dell'unità immobiliare, sulla scorta di quanto precedentemente evidenziato - ovvero in considerazione del fatto che il Comune di Siena nulla rilevò al momento della presentazione della S.C.I.A. di cui alla pratica edilizia [REDACTED] depositata in data [REDACTED], e che la stessa amministrazione ha formalmente autorizzato lo svolgimento della attuale attività praticata al suo interno - è lecito e ragionevole essere indotti a ritenere che, almeno all'epoca, le dotazioni igienico-sanitarie furono ritenute essere sufficienti.

E' però altrettanto ragionevole ritenere che, qualora a seguito della sua aggiudicazione all'interno dell'immobile un ipotetico acquirente intendesse svolgere nell'unità immobiliare un nuova attività - ancorché analoga a quella attuale - potrebbe rendersi necessario realizzare delle opere di adeguamento.

Ciò, in considerazione di quanto sancito dal documento denominato "INDIRIZZI TECNICI DI IGIENE EDILIZIA PER I LOCALI E GLI AMBIENTI DI LAVORO", approvato con la Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 211 del 28.02.2022.

Tale documento/norma sancisce in maniera dettagliata le dotazioni igienico-sanitarie minime che, attualmente, devono avere (cfr. art. 1) "...tutti gli edifici in cui è previsto l'inserimento di attività comportanti la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito o la movimentazione di sostanze.", ivi compresi quelli con destinazione d'uso commerciale.

La stessa norma, oltre a non essere in contrasto con il vigente Regolamento Edilizio, ne costituisce - di fatto - una sua implementazione, e per tale ragione è attualmente utilizzata come riferimento dal Comune di Siena.

Il documento prima citato - INDIRIZZI TECNICI DI IGIENE EDILIZIA PER I LOCALI E GLI AMBIENTI DI LAVORO - sancisce anche quali sono i valori delle superfici da rispettare per garantire la c.d. "aerazione naturale" (cfr. punto 3.1.7) minima che, nello specifico caso in esame, le dotazioni (aperture) attualmente presenti NON sono in grado di soddisfare.

Preme infatti evidenziare che in ragione della attuale superficie utile del locale principale (mq. 171,02), si renderebbe necessaria una superficie pari ad almeno mq. 12,5, e le porte attualmente presenti (seppur in grado di garantire una superficie di mq. 9,92) possono essere ricomprese nel computo delle superfici apribili fino al raggiungimento del 50% della superficie apribile minima necessaria (ovvero solo per mq. 6,25).

Le altre aperture a servizio del locale (finestre del tipo a "wasistas" - cfr. allegato 15), in ragione delle loro dimensioni e caratteristiche, NON sono però in grado di garantire l'ulteriore superficie di mq. 6,25.

In considerazione di ciò, in via cautelativa e comunque fatte salve le decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito, e lo scrivente ha ritenuto opportuno quantificare il verosimile costo da sostenere per realizzare all'interno di n. 3 specchiature delle finestre apribili (del tipo tradizionale, ad anta doppia e con caratteristiche analoghe a quelle degli altri infissi esistenti), anche in considerazione del fatto che l'adeguamento (ove necessario) comporterebbe un costo non risibile.



Tale adeguamento, che ove richiesto consentirà di poter soddisfare il valore minimo della superficie atta a garantire la aerazione naturale richiesto dalla norma attualmente vigente, **potrà essere realizzato solamente dopo aver preventivamente regolarizzato le difformità afferenti gli infissi attualmente presenti.**

I verosimili costi da sostenere per gli adempimenti tecnici sopra descritti ed i verosimili costi per l'adeguamento appena descritto, sono stati quantificati dallo scrivente e detratti dal più probabile, attuale, valore di mercato del presente lotto (cfr. Rapporto di valutazione, allegato 18).

### **11.3 – ULTERIORI CONSIDERAZIONI DI NATURA URBANISTICA RIGUARDANTI GLI IMMOBILI CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE, COSTITUENTI PARTE DEI LOTTI NN. 3 E 4**

Lo scrivente ritiene opportuno sviluppare al presente punto alcune considerazioni direttamente riconducibili all'articolo 9 delle N.T.A. afferenti il vigente Piano Operativo del Comune di Siena.

Detto riferimento, al comma 1, elenca quelle che sono le c.d. “**categorie funzionali**”, precisando al tempo stesso che il passaggio da una all'altra di dette categorie deve considerarsi come un **mutamento di destinazione d'uso rilevante**.

Lo stesso riferimento, al comma 3, sancisce che (cit.) “*Ai fini urbanistici, si considera destinazione d'uso attuale quella risultante da atti in possesso della Pubblica Amministrazione formati in data anteriore alla data di adozione del presente Piano Operativo...*”: nello specifico caso in esame, gli immobili facenti parte dei lotti numeri 3 e 4, secondo quanto desumibile dalle documentazioni in atti sono porzioni con destinazione d'uso commerciale.

Preme altresì evidenziare, sempre in riferimento al vigente strumento urbanistico del Comune di Siena (Piano Operativo), che l'immobile del quale fanno parte le porzioni oggetto della procedura ricade all'intero di una zona denominata come **Aree Miste 1 – AM1**, e che in ragione di ciò le destinazioni d'uso urbanistiche attualmente ammesse all'interno di tale zona sono le seguenti:

- artigianale di servizio – sotto-categoria b3;
- commerciale al dettaglio – sotto-categoria c1;
- direzionale e di servizio, ad eccezione della sottocategoria e4;

Le precisazioni di cui al presente punto, a sommosso avviso dello scrivente, rilevano in ragione del fatto che **NON** tutte le attività, spesso e nella maggior parte dei casi tutte genericamente definite come “commerciali”, potrebbero essere svolte all'interno degli immobili oggetto della procedura, nonostante gli stessi abbiano tale destinazione urbanistica.

Non solo: in ragione della natura e delle caratteristiche di ogni specifica attività, potrebbe rendersi necessario ottenere il preventivo cambio di destinazione d'uso per formalizzare un passaggio tra le categorie funzionali definite dall'attuale strumento urbanistico, che in ogni caso non potranno essere differenti da quelle ammesse nel fabbricato in esame dal vigente Piano Operativo.



Allo stesso tempo, sempre in ragione della natura e delle caratteristiche di ogni specifica attività, potrebbero rendersi necessari degli ulteriori adeguamenti da apportare alle singole porzioni in aggiunta a quelli precedentemente descritti, correlati e riconducibili a normative vigenti altrettanto specifiche.

**Punto 12** – *accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

A seguito dei sopralluoghi effettuati sul posto, è emerso che alcuni degli immobili oggetto della procedura sono occupati ed utilizzati da soggetti terzi estranei all'esecuzione.

Lo scrivente, edotto di ciò, ha quindi inviato all'Ufficio di Siena dell'Agenzia delle Entrate una formale richiesta tesa ad ottenere le relative informazioni e documentazioni: richiesta che l'Ufficio di Siena, a sua volta, ha inoltrato all'Ufficio di Perugia. Si riportano di seguito le informazioni ricevute a seguito di tale accertamento allegando comunque alla presente relazione, come espressamente richiesto all'interno dell'incarico, la copia delle documentazioni ricevute.

#### **NOTA BENE:**

- per una migliore e più immediata lettura del presente elaborato, si indicano di seguito i lotti dei quali fanno parte gli immobili ai quali si riferiscono i contratti di locazione reperiti;
- sempre con riferimento ai singoli immobili, viene indicato anche il più probabile, attuale, giusto prezzo della locazione, la determinazione del quale è stata effettuata all'interno dei singoli Rapporti di valutazione dei singoli lotti ed ai quali lo scrivente rimanda;

### **LOTTO 2**

Immobili oggetto del contratto di locazione:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena**, foglio ■■■, particella ■■■, subalterno ■■■;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena**, foglio ■■■, particella ■■■, subalterno ■■■;



appartamento e posto auto occupati ed utilizzati da soggetto terzo estraneo alla procedura sulla scorta di un contratto di locazione concluso con la società esecutata in data [REDACTED] e registrato in data [REDACTED] (n. [REDACTED], serie [REDACTED]), con inizio della locazione fissato in data [REDACTED] e prima scadenza fissata per il giorno [REDACTED].

Importo della locazione indicato all'interno del contratto: ..... €. 500,00 mensili

Più probabile, attuale, giusto prezzo della locazione: ..... **€. 450,00 mensili**

### LOTTO 3

Contratto n. 1 - immobili oggetto del contratto di locazione:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];

porzioni immobiliari ad uso commerciale occupate ed utilizzate da soggetto terzo estraneo alla procedura sulla scorta di un contratto di locazione concluso con la società esecutata in data [REDACTED] e registrato in data [REDACTED] (n. [REDACTED], serie [REDACTED]), con inizio della locazione fissato in data [REDACTED] e prima scadenza fissata per il giorno [REDACTED].

Importo della locazione indicato all'interno del contratto: ..... €. 5.170,00 mensili

Contratto n. 2 - immobile oggetto del contratto di locazione:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];

porzione immobiliare ad uso commerciale occupata ed utilizzata da soggetto terzo estraneo alla procedura sulla scorta di un contratto di locazione concluso con la società esecutata in data [REDACTED] e registrato in data [REDACTED] (n. [REDACTED], serie [REDACTED]), con inizio della locazione fissato in data [REDACTED] e prima scadenza fissata per il giorno [REDACTED].

Importo della locazione indicato all'interno del contratto: ..... €. 600,00 mensili

Importo complessivo dei canoni (contratto 1 + contratto 2) = ..... €. 5.770,00 mensili

Più probabile, **attuale**, giusto prezzo della locazione: ..... **€. 6.200,00 mensili**

### LOTTO 4

Immobile oggetto del contratto di locazione:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];

porzione immobiliare ad uso commerciale occupata ed utilizzata da soggetto terzo estraneo alla procedura sulla scorta di un contratto di locazione concluso con la società esecutata in data [REDACTED] e registrato in data [REDACTED].





██████████ (n. ████████, serie ██████), con inizio della locazione fissato in data ██████████ e prima scadenza fissata per il giorno ████████.

Importo della locazione indicato all'interno del contratto: ..... €. 2.750,00 mensili

Più probabile, **attuale**, giusto prezzo della locazione: ..... **€. 2.000,00 mensili**

**Punto 13** – *alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

Gli immobili oggetto della procedura sono di proprietà di un soggetto giuridico. Qualora l'Ill.mo G.E. ritenga necessario acquisire la documentazione ad esso specificatamente afferente (es. visura camerale), lo scrivente provvederà a depositarla all'interno del fascicolo.

**Punto 14** – *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*

Vedere risposta al precedente punto n. 12.

**Punto 15** – *precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);*

**Lotto 1** – L'appartamento costituente parte del presente lotto è dotato degli impianti ordinariamente a servizio delle abitazioni (elettrico, idro-termo-sanitario), del tipo "sotto-traccia" ed alimentato da caldaia autonoma.

**Lotto 2** – L'appartamento costituente parte del presente lotto ha dotazioni impiantistiche analoghe al precedente.

**Lotto 3** – Le porzioni immobiliari sono dotate di impianto di condizionamento invernale ed estivo, garantito da unità esterne di condizionamento posizionate sulla copertura. In occasione dei sopralluoghi è stata riscontrata la presenza, sempre sulla copertura, di una caldaia. Tale dotazione, stante la sua ubicazione, è verosimilmente a servizio dei sottostanti locali e, altrettanto verosimilmente, viene utilizzata per la produzione di acqua calda.

**Lotto 4** – La porzione immobiliare è dotata di impianto di condizionamento invernale ed estivo, garantito da unità esterne di condizionamento posizionate sulla copertura.

**NOTA BENE:** sulla copertura della parte di fabbricato al di sotto della quale si trovano gli immobili facenti parte del lotto 3 e del lotto 4 è stata riscontrata la presenza di diverse unità esterne atte a garantire il condizionamento delle sottostanti unità immobiliari. Preme però evidenziare che da un mero esame visivo non è possibile stabilire con assoluta certezza quante di queste siano a servizio di una porzione o dell'altra.



Per quanto attiene agli Attestati di Prestazione Energetica:

- l'appartamento costituente parte del lotto 1 non è dotato dell'APE;
- per quanto invece attiene agli immobili facenti parte dei restanti lotti, secondo quanto desumibile dai contratti di locazione prima citati (ed allegati alla presente relazione), gli stessi sono tutti dotati di APE, taluni dei quali allegati ai citati contratti;

I medesimi Attestati di Prestazione Energetica, sempre secondo quanto desumibile dai contratti di locazione, sembrerebbero essere ancora oggi in corso di validità, anche in considerazione del fatto che non vi sono riscontri documentali dai quali si possano evincere modifiche apportate agli impianti presenti al momento della loro redazione.

**Stante ciò, lo scrivente rimette all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi decisione in merito a come procedere.**

**Punto 16** – *dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

*Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);*

Gli immobili oggetto di esecuzione si configurano come unità immobiliari distinte, sia sotto il profilo urbanistico che catastale. Essenzialmente in ragione di ciò lo scrivente ha ritenuto corretto procedere, già in precedenza, alla formazione di lotti da porre in vendita separatamente.

**Punto 17** – *determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

*Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.*

*Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;*

La valutazione dei beni immobili oggetto di esecuzione è stata effettuata adottando i criteri estimativi introdotti dagli *International Valuation Standards* (I.V.S.).

I criteri appena citati, già recepiti a partire dal 27/12/2006 dalla Banca d'Italia, sono stati "tradotti" nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari** edito in Italia da Tecnoborsa. Alla redazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari hanno fattivamente collaborato vari Enti e Associazioni, tra i quali l'ABI (Associazione Bancaria Italiana), i Consigli Nazionali dei vari Ordini Professionali (Geometri, Architetti, Ingegneri, ecc.), l'UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione), il Ministero dello Sviluppo Economico, ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Il **Codice delle Valutazioni Immobiliari** contempla al suo interno diversi procedimenti estimativi, tra i quali il "*Market Comparison Approach*" (comunemente definito con l'acronimo M.C.A.), per mezzo del quale è stato individuato il più probabile, attuale, valore di mercato degli immobili costituenti il **Lotto 1** ed il **Lotto 2**.

Detta metodologia estimativa (M.C.A.) si basa sul concetto della comparazione tra beni immobili simili ubicati nella stessa zona ed appartenenti allo stesso segmento di mercato (metodo del confronto di mercato) ma riesce, tramite procedimenti induttivi e matematici, a ridurre al minimo le differenze tra le varie caratteristiche del "soggetto di stima" ed i "soggetti comparabili" presi come riferimento quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, la differenze tra le superfici - principali ed accessorie - dei soggetti analizzati. In pratica, il "valore di stima atteso" determinato con il metodo dell'M.C.A. diventa un dato oggettivamente attendibile, in quanto riduce in modo sensibile, e con un procedimento matematico, tutte le diversità intrinseche proprie dei "soggetti comparabili" che caratterizzano il prezzo di ognuno di essi, ma non necessariamente quello dell'immobile da valutare.

Per quanto invece attiene al Lotto 3 ed Lotto 4, il valore di mercato è stato individuato tramite un altro procedimento estimativo, comunque previsto all'interno del **Codice delle Valutazioni Immobiliari**, denominato "*Market Comparison Approach*", ed attuato per mezzo della "*Capitalizzazione Finanziaria*".

Tale specifica metodologia di stima si fonda sul principio secondo il quale il più probabile, attuale, valore di un bene in grado di produrre un reddito può essere ricavato attraverso l'attualizzazione dei suoi redditi futuri, ai quali viene sommato il presunto valore di rivendita finale, ovvero dell'importo che potrebbe essere ricavato dalla vendita del bene medesimo alla conclusione del ciclo produttivo (es. termine della durata del contratto di locazione). Il calcolo viene effettuato prendendo in considerazione un periodo di redditività limitato nel tempo, tenendo altresì in considerazione, ovviamente per quanto possibile, le verosimili variazioni dei costi, dei ricavi, e la rivalutazione e/o svalutazione del valore del bene nell'arco del medesimo periodo.



Preme altresì evidenziare che le valutazioni eseguite secondo i canoni e le linee guida del **Codice delle Valutazioni Immobiliari**, si articolano e si compongono in diverse fasi, tutte riportate all'interno del **Rapporto di valutazione** : nello specifico caso in esame, trattandosi di immobili che possono essere posti in vendita come "lotti" separati, sono stati redatti Rapporti di valutazione distinti e separati per ognuno di essi.

Lo scrivente C.T.U., nel tentativo di rendere più immediata la lettura del presente elaborato peritale d'Ufficio, riporta di seguito la sintesi delle risultanze ottenute.

**Lotto 1**

Più probabile, attuale, valore di mercato <b><u>al netto dei "costi di non conformità"</u></b> <i>(cfr. Rapporto di Valutazione – Allegato 6)</i>	<u>€. 185.000,00</u>
--	----------------------

Lo scrivente, come da prassi oramai adottata da diversi anni dal Tribunale di Siena e come previsto all'interno dell'incarico, applica di seguito al più probabile, attuale, valore di mercato un ulteriore decremento percentuale del 15% in ragione della mancanza di garanzia in merito all'assenza di vizi occulti. Pertanto:

più probabile, attuale, valore di mercato dell'immobile = ..... €. 185.000,00  
 decremento percentuale per eventuali vizi occulti = ..... -15%  
 valore da porre a "base d'asta" = (€. 185.000,00 x 0,85) = ..... €. 157.250,00  
 discrezionalmente arrotondato ad **€. 157.000,00**

**Lotto 2**

Più probabile, attuale, valore di mercato <i>(cfr. Rapporto di Valutazione – Allegato 10)</i>	<u>€. 137.000,00</u>
--	----------------------

Lo scrivente, come da prassi oramai adottata da diversi anni dal Tribunale di Siena e come previsto all'interno dell'incarico, applica di seguito al più probabile, attuale, valore di mercato un ulteriore decremento percentuale del 15% in ragione della mancanza di garanzia in merito all'assenza di vizi occulti. Pertanto:

più probabile, attuale, valore di mercato dell'immobile = ..... €. 137.000,00  
 decremento percentuale per eventuali vizi occulti = ..... -15%  
 valore da porre a "base d'asta" = (€. 137.000,00 x 0,85) = ..... €. 116.450,00  
 discrezionalmente arrotondato ad **€. 116.000,00**



**Lotto 3**

Più probabile, attuale, valore di mercato <b><u>al netto dei “costi di non conformità”</u></b> <i>(cfr. Rapporto di Valutazione – Allegato 14)</i>	<u>€. 1.380.000,00</u>
---	------------------------

Lo scrivente, come da prassi oramai adottata da diversi anni dal Tribunale di Siena e come previsto all'interno dell'incarico, applica di seguito al più probabile, attuale, valore di mercato un ulteriore decremento percentuale del 15% in ragione della mancanza di garanzia in merito all'assenza di vizi occulti. Pertanto:

più probabile, attuale, valore di mercato dell'immobile = ..... €. 1.380.000,00  
 decremento percentuale per eventuali vizi occulti = ..... -15%  
 valore da porre a “base d’asta” = (€. 1.380.000,00 x 0,85) = ..... **€. 1.173.000,00**

**Lotto 4**

Più probabile, attuale, valore di mercato <b><u>al netto dei “costi di non conformità”</u></b> <i>(cfr. Rapporto di Valutazione – Allegato 18)</i>	<u>€. 462.000,00</u>
---	----------------------

Lo scrivente, come da prassi oramai adottata da diversi anni dal Tribunale di Siena e come previsto all'interno dell'incarico, applica di seguito al più probabile, attuale, valore di mercato un ulteriore decremento percentuale del 15% in ragione della mancanza di garanzia in merito all'assenza di vizi occulti. Pertanto:

più probabile, attuale, valore di mercato dell'immobile = ..... €. 462.000,00  
 decremento percentuale per eventuali vizi occulti = ..... -15%  
 valore da porre a “base d’asta” = (€. 462.000,00 x 0,85) = ..... €. 392.700,00  
 discrezionalmente arrotondato ad **€. 393.000,00**

**Punto 18 – se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:**

*verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;*

*verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;*

*in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;*

*se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

Gli immobili oggetto della procedura sono pignorati per l'intera quota della piena proprietà.



**Punto 19** - nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

Vedere risposta al precedente punto n. 18.

**Punto 20** - nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione;

In ragione di quanto argomentato al precedente punto 11, lo scrivente non ritiene necessario individuare il valore del terreno.

\* \* \* \* \*

In virtù di quanto sopra esposto il C.T.U. ritiene, in fede, di aver espletato l'incarico affidatogli.

Monteriggioni (SI), 28.02.2024

Il C.T.U.  
geom. Gianni Rusci

Documentazioni allegare al presente elaborato tecnico d'Ufficio:

Allegato 1 → copie degli atti di provenienza;

Allegato 2 → documentazione catastale generale (visura, estratto di mappa, elaborato planimetrico);

Allegato 3 → Lotto 1 – planimetria redatta dal C.T.U.;

Allegato 4 → Lotto 1 – planimetrie catastali;

Allegato 5 → Lotto 1 – documentazione fotografica;

Allegato 6 → Lotto 1 – Rapporto di valutazione;

Allegato 7 → Lotto 2 – planimetria redatta dal C.T.U.;

Allegato 8 → Lotto 2 – planimetrie catastali;

Allegato 9 → Lotto 2 – documentazione fotografica;

Allegato 10 → Lotto 2 – Rapporto di valutazione;

Allegato 11 → Lotto 3 – planimetria redatta dal C.T.U.;

Allegato 12 → Lotto 3 – planimetrie catastali;

Allegato 13 → Lotto 3 – documentazione fotografica;

Allegato 14 → Lotto 3 – Rapporto di valutazione;

Allegato 15 → Lotto 4 – planimetria redatta dal C.T.U.;

Allegato 16 → Lotto 4 – planimetrie catastali;

Allegato 17 → Lotto 4 – documentazione fotografica;

Allegato 18 → Lotto 4 – Rapporto di valutazione;

- Allegato 19 → estratti dei titoli abilitativi relativi alle urbanizzazioni e delle documentazioni ad esse correlate;
- Allegato 20.1 → estratti dei titoli abilitativi relativi agli immobili [REDACTED] (lotto 3 e lotto 4);
- Allegato 20.2 → estratti dei titoli abilitativi relativi agli immobili [REDACTED] (lotto 3 e lotto 4);
- Allegato 21 → estratti dei titoli abilitativi relativi agli immobili [REDACTED] (lotto 1 e lotto 2);
- Allegato 22 → corrispondenza intercorsa con l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 23 → copie delle note di iscrizione e trascrizione;
- Allegato 24 → relazione tecnica d'Ufficio epurata dai dati sensibili (c.d. "versione privacy");
- Allegato 25 → verbale della sessione peritale tenutasi presso lo studio del C.T.U. e ricevute (PEC) attestanti la trasmissione della bozza dell'elaborato peritale alle parti;