

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 98/2022 R.G.E. promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED] nei confronti della [REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 18 aprile 2024

* * * * *

In data 21 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 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 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.);

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., è stata prodotta da parte del Legale del creditore procedente la "certificazione notarile", quest'ultima depositata in data 13.09.2022.

Dall'analisi di detta documentazione è emerso quanto segue.

punto 1/a - Gli identificativi catastali indicati all'interno della certificazione corrispondono con quelli attualmente in atti. Si riporta comunque di seguito, per maggiore completezza, l'elenco completo degli immobili e del loro attuale censimento.

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



- 1) Catasto **Fabbricati** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio [] – particella [] – subalterni graffiati [] categoria D/2, rendita catastale €. 26.048,00;
- 2) Catasto **Fabbricati** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio [] – particella [] categoria C/2, classe 2, consistenza 7 m² (*catastali*), rendita catastale €. 4,70;
- 3) Catasto **Fabbricati** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio [] – particella [] categoria C/2, classe 2, consistenza 49 m² (*catastali*), rendita catastale €. 32,90;
- 4) Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio [] – particella [] qualità seminativo, classe 4, consistenza 00.51.20 (*ha.a.ca.*), red. dominicale €. 6,61, red. agrario €. 7,93;
- 5) Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio [] – particella [] qualità seminativo, classe 4, consistenza 00.72.10 (*ha.a.ca.*), red. dominicale €. 9,31, red. agrario €. 11,17;
- 6) Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio [] – particella [] qualità seminativo, classe 2, consistenza 00.58.00 (*ha.a.ca.*), red. dominicale €. 23,96, red. agrario €. 17,97;
- 7) Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio [] – particella [] qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 00.03.80 (*ha.a.ca.*), red. dominicale €. 0,88, red. agrario €. 0,69;
- 8) Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio [] – particella [] qualità seminativo, classe 4, consistenza 00.23.90 (*ha.a.ca.*), red. dominicale €. 3,09, red. agrario €. 3,70;
- 9) Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio [] – particella [] qualità seminativo, classe 3, consistenza 02.05.00 (*ha.a.ca.*), red. dominicale €. 47,64, red. agrario €. 47,64;
- 10) Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio [] – particella [] qualità seminativo, classe 3, consistenza 00.81.80 (*ha.a.ca.*), red. dominicale €. 19,01, red. agrario €. 19,01;

punto 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 11.12.2023, non erano presenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli successive alla formalità appena citata (pignoramento);

punto 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.

PROVENIENZA

Con **atto di cessione d'azienda** a rogito del Notaio Andrea Pacini di Poggibonsi del [] (rep. []), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [] al n. [] del registro particolare, la società esecutata è divenuta proprietaria degli immobili descritti al precedente punto **1/a**.

Preme però evidenziare che, all'epoca, alcuni di essi avevano degli identificativi catastali differenti rispetto a quelli attualmente in atti, ed in ragione di ciò si produce di seguito la ricostruzione degli aggiornamenti catastali che hanno portato all'identificazione catastale odierna.



RICOSTRUZIONE STORICA AGGIORNAMENTI - CATASTO TERRENI

Alla data della stipula dell'atto di provenienza prima citato (██████████), la particella █ del foglio █ aveva forma e dimensioni differenti rispetto a quelle attuali. Ciò, in ragione del fatto che all'epoca non era ancora stata realizzata la costruzione del fabbricato che nel proseguo della presente relazione verrà denominato come **AMPLIAMENTO** (quest'ultimo ricadente sulla ex particella █, anch'essa acquistata dalla società eseguita con il medesimo atto di provenienza). Di seguito gli estremi di tale atto di aggiornamento.



identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione del Tipo Mappale n. █ del █ (prot. █), avvenuta in pari data.

Sempre in epoca successiva alla stipula dell'atto di provenienza, venne poi introdotto sulla mappa catastale il fabbricato attualmente censito come particella █ del foglio █ con la contestuale creazione della limitrofa particella █ (entrambi derivanti dalla ex particella █, anch'essa acquistata con il medesimo atto).



identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione del Tipo Mappale n. █ del █ (prot. █), avvenuta in pari data.

RICOSTRUZIONE STORICA AGGIORNAMENTI - CATASTO FABBRICATI

Alla data della stipula dell'atto di provenienza prima citato (██████████), alcuni degli immobili costituenti il compendio immobiliare avevano, anche al Catasto Fabbricati, un diverso censimento rispetto a quello attuale.



Analogamente a quanto fatto in precedenza si riportano di seguito gli estremi degli aggiornamenti avvenuti nel corso degli anni.

foglio ■ - particella ■ – subalterni graffati ■ e ■
identificativi catastali indicati nell'atto di provenienza



foglio ■ - particella ■ – subalterni graffati ■ e ■
identificativi catastali ATTUALMENTE IN ATTI

identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. ■ del ■ (prot. ■), avvenuta in pari data.

* * * * *

Alla data di stipula dell'atto di provenienza (■) il fabbricato attualmente censito con la particella ■ del foglio ■, ricadente su porzione della ex particella ■ del medesimo foglio ■, non era stato ancora introdotto sulla mappa catastale, e di conseguenza nemmeno censito al Catasto Fabbricati.

Si riportano di seguiti gli estremi dell'aggiornamento con il quale è stato censito al Catasto Fabbricati, introdotto in atti dopo la prodromica approvazione del Tipo Mappale in precedenza descritto (T.M. n. ■ del ■).

foglio ■ - particella ■
identificativi catastali ATTUALMENTE IN ATTI

identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione della dichiarazione di nuova costruzione (c.d. "costituzione") n. ■ del ■ (pratica ■), avvenuta in pari data.

PROVENIENZA PRECEDENTE

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Favilli di Siena del ■ (rep. ■), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data ■ al n. ■ del registro particolare, la società ■ era divenuta proprietaria degli immobili oggetto di esecuzione, all'epoca così catastalmente censiti:

- 1) Catasto Fabbricati del Comune di Casole d'Elsa – foglio ■ – immobili "graffati"
particella ■ – subalterno ■;
particella ■ – subalterno ■;
particella ■;
particella ■ – subalterno ■;



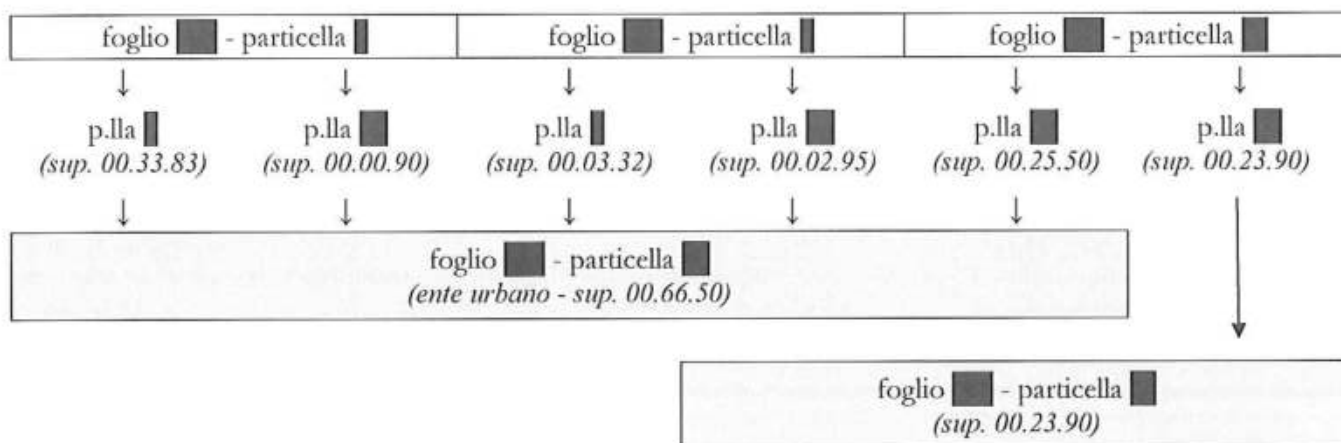
- 2) Catasto **Fabbricati** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio [] – particella [] – subalterno [];
- 3) Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio [] – particella [];
- 4) Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio [] – particella [];
- 5) Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio [] – particella [];
- 6) Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio [] – particella [];
- 7) Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio [] – particella [];
- 8) Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio [] – particella [];
- 9) Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio [] – particella [];

Erano altresì compresi nella compravendita i seguenti beni comuni non censibili:

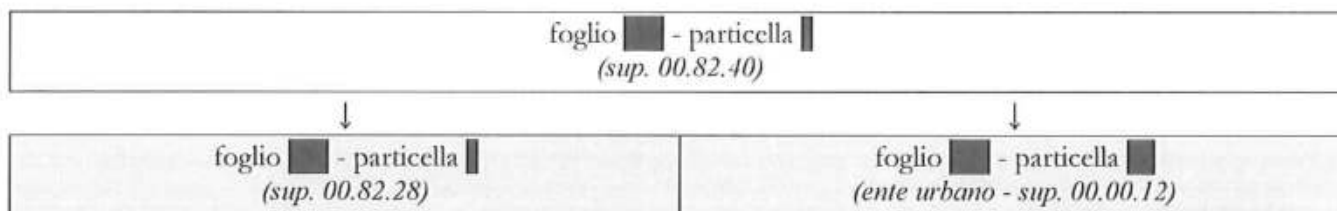
- 10) Catasto **Fabbricati** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio [] – particella [] – subalterno [];
- 11) Catasto **Fabbricati** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio [] – particella [] – subalterno [];

All'epoca – [] - gran parte degli immobili avevano degli identificativi catastali differenti rispetto a quelli indicati all'interno dell'atto di provenienza con il quale la società esecutata è divenuta piena proprietaria degli immobili (risalente invece all'anno 2009): in ragione di ciò si riporta di seguito la cronologia degli aggiornamenti succedutisi nel corso degli anni, evidenziando con velatura di colore grigio gli identificativi catastali indicati nell'atto stipulato a rogito del Notaio Andrea Pacini di Poggibonsi in data [], rep. [] (atto di provenienza a favore della società esecutata).

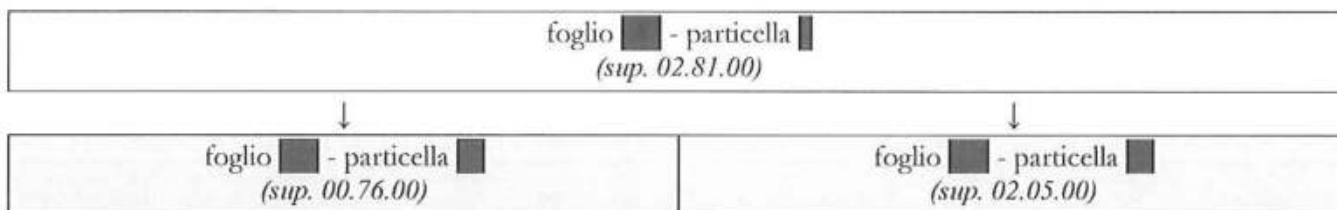
RICOSTRUZIONE STORICA AGGIORNAMENTI - CATASTO TERRENI



identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione del Tipo Mappale n. [] del [] (pratica []), avvenuta in pari data.



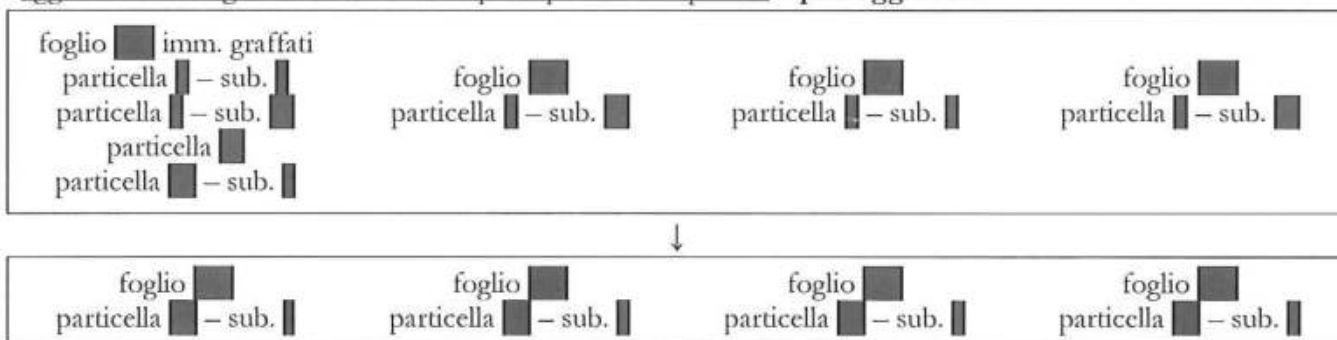
identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione del Tipo Mappale n. ■ del ■ (pratica ■), avvenuta in pari data.



identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento n. ■ del ■ (prot. ■), avvenuta in pari data.

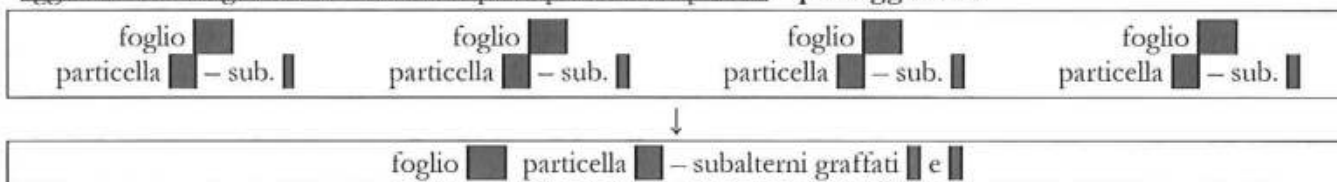
RICOSTRUZIONE STORICA AGGIORNAMENTI - CATASTO FABBRICATI

aggiornamento riguardante i fabbricati principali del compendio - passaggio n. 1



identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. ■ del ■ (pratica ■), avvenuta in pari data.

aggiornamento riguardante i fabbricati principali del compendio - passaggio n. 2



identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. ■ del ■ (pratica ■), avvenuta in pari data.



aggiornamento riguardante i fabbricati principali del compendio – passaggio n. 3

foglio ■■■ particella ■■■ – subalterni graffati ■■ c ■■



foglio ■■■ particella ■■■ – subalterni graffati ■■ e ■■

identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. ■■■ del ■■■ (pratica ■■■), avvenuta in pari data.

aggiornamento riguardante i fabbricati principali del compendio – passaggio n. 4

foglio ■■■ particella ■■■ – subalterni graffati ■■ c ■■



foglio ■■■ particella ■■■ – subalterni graffati ■■ e ■■

identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. ■■■ del ■■■ (pratica ■■■), avvenuta in pari data.

* * * * *

Successivamente alla prodromica approvazione del Tipo Mappale descritto in precedenza (T.M. ■■■ del ■■■), con il quale venne introdotto sulla mappa catastale il fabbricato accessorio attualmente censito la particella ■■■ del foglio ■■■ (ricadente su porzione della ex particella ■■■ del medesimo foglio), l'immobile venne censito per la prima volta anche al Catasto l'abbricati.

foglio ■■■ - particella ■■■

identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione della dichiarazione di nuova costruzione (c.d. "costituzione") n. ■■■ del ■■■ (pratica ■■■), avvenuta in pari data.

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;



Lo scrivente, sulla base della documentazione in atti e delle opportune verifiche eseguite presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Siena, elenca di seguito tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni immobili oggetto di esecuzione:

Repertori al giorno **11.12.2023**

3.1 - ipoteca volontaria del giorno [redacted] (rep. [redacted]), iscritta in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare di euro [redacted] di cui euro [redacted] in linea capitale a favore della [redacted] con sede in [redacted] gravante il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati del Comune di Casole d'Elsa, foglio [redacted], particella [redacted], subalterni graffiati [redacted] e [redacted];
- Catasto Fabbricati del Comune di Casole d'Elsa, foglio [redacted], particella [redacted];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [redacted], particella [redacted];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [redacted], particella [redacted];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [redacted], particella [redacted];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [redacted], particella [redacted];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [redacted], particella [redacted];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [redacted], particella [redacted];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [redacted], particella [redacted];

domicilio ipotecario eletto: [redacted];

3.2 – atto unilaterale d’obbligo edilizio del giorno [redacted] (rep. [redacted]), trascritto in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare a favore [redacted] gravante il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [redacted], particella [redacted];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [redacted], particella [redacted];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [redacted], particella [redacted];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [redacted], particella [redacted];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [redacted], particella [redacted];

NOTA BENE: tale formalità, come desumibile dal quadro D della stessa, si riferisce ad un atto d’obbligo prodromico al rilascio dell’autorizzazione sulla scorta della quale venne realizzato un piccolo annesso per il ricovero di attrezzi agricoli, attualmente censito con la particella [redacted] del foglio [redacted] (ed anch’esso oggetto di esecuzione).

3.3 - ipoteca volontaria del giorno [redacted] (rep. [redacted]), iscritta in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare di euro [redacted] di cui euro [redacted] in linea capitale a favore della [redacted] con sede in [redacted] gravante il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati del Comune di Casole d'Elsa, foglio [redacted], particella [redacted], subalterni graffiati [redacted] e [redacted];
- Catasto Fabbricati del Comune di Casole d'Elsa, foglio [redacted], particella [redacted];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [redacted], particella [redacted];



- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Casole d'Elsa, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

domicilio ipotecario eletto: [REDACTED];

3.4 - pignoramento immobiliare del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], gravante il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, dei seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati del Comune di Casole d'Elsa, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterni graffiati [REDACTED] e [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Casole d'Elsa, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Casole d'Elsa, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];
- Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

NOTA BENE: per quanto attiene al dettaglio delle variazioni catastali che hanno portato all'assegnazione degli identificativi catastali indicati all'interno delle formalità, 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;*

Gli immobili oggetto di esecuzione NON fanno parte di un condominio formalmente costituito.

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;*

Vedere risposta al successivo punto 6.



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;

6.1 - A seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. lo scrivente non ha riscontrato la presenza di trascrizioni relative ai vincoli descritti nella prima parte del presente punto (es. cause civile pendenti, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, ecc.).

6.2 – La formalità descritta al precedente punto 3.2, come già accennato, si riferisce ad un atto d'obbligo a suo tempo stipulato dalla società esecutata a favore del [REDACTED], necessario per ottenere il rilascio dell'autorizzazione sulla scorta della quale venne poi realizzato la costruzione attualmente censita come particella [REDACTED] del foglio [REDACTED]. Per maggiore completezza, si riporta di seguito un estratto di quanto indicato nel quadro D di detta formalità:

“omissis LA REALIZZAZIONE DEGLI ANNESSI E' SUBORDINATA ALLA SOTTOSCRIZIONE DI UN ATTO UNILATERALE SULLA BASE DELLA NECESSITA' DI UTILIZZO CHE NON PUO', COMUNQUE, ESSERE SUPERIORE A 20 (VENTI) ANNI. L'ATTO PUO' ESSERE RINNOVATO SE PERSISTONO E VENGONO ADEGUATAMENTE DIMOSTRATE LE CONDIZIONI INIZIALI. E) CHIUNQUE INTENDE REALIZZARE GLI ANNESSI AGRICOLI DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO DEVE PRESENTARE AI SENSI DELL'ART. 6 COMMA 3 DEL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE UN PROGETTO COMPLETO IN OGNI SUA PARTE.”; 3) CHE LA COMMISSIONE EDILIZIA, NELLA SEDUTA DEL [REDACTED], HA ESPRESSO PARERE FAVOREVOLE IN MERITO ALLA REALIZZAZIONE DI TALE ANNESSO, COME DA COMUNICAZIONE PROT. N. [REDACTED] DEL [REDACTED]; 4) CHE L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, COSI' COME PREVISTO DALL'ART. 59 BIS DEL PREDETTO R.U., HA SUBORDINATO IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DI APPOSITO ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO. TUTTO CIO' PREMESSO, LA SOCIETA' PROPRIETARIA, [REDACTED], VOLENDO OTTEMPERARE ALLE PRESCRIZIONI DELL'ART. 59 BIS DEL R.U., CON IL PRESENTE ATTO, IMPEGNANDOSI ANCHE PER I PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, ASSUME LE OBBLIGAZIONI DI CUI IN APPRESSO: ART. 1 AI SENSI DELL'ART. 59 BIS DEL VIGENTE R.U. DEL [REDACTED]. LA SOCIETA' PROPRIETARIA, COME SOPRA RAPPRESENTATA, SI IMPEGNA E SI OBBLIGA, NEI CONFRONTI DEL COMUNE SUDDETTO: A) A REALIZZARE, PREVIO RILASCIO DI APPOSITA AUTORIZZAZIONE COMUNALE AVENTE DURATA VENTENNALE, UN PICCOLO ANNESSO AGRICOLO DI TIPO SEMPLICE SU TERRENO DI SUA PROPRIETA' IN CASOLE D'ELSA, LOCALITA' [REDACTED], CONTRADDISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASOLE D'ELSA AL FOGLIO [REDACTED] PARTICELLA [REDACTED] DELLA SUPERFICIE DI MQ. 8.228 (OTTOMILADUECENTOVENTOTTO); B) A RIMUOVERE, ALLA SCADENZA DEL VENTESIMO ANNO DECORRENTE DALLA DATA DELLA SUDDETTA AUTORIZZAZIONE, L'ANNESSO DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA A), SALVO QUANTO INFRA PRECISATO; C) AD UTILIZZARE IL TERRENO DI CHE TRATTASI ESCLUSIVAMENTE PER L'USO AGRICOLO (PRATO E/O SEMINATIVO) SOPRA DICHIARATO. LA SOCIETA' PROPRIETARIA, COME SOPRA RAPPRESENTATA, SI DICHIARA EDOTTA CHE, DECORSO IL VENTENNIO DI VALIDITA', L'AUTORIZZAZIONE POTRA' ESSERE RINNOVATA PREVIA PRESENTAZIONE DI IDONEA DOCUMENTAZIONE CHE DIMOSTRI LA SUSSISTENZA DELLA PERDURANTE NECESSITA' DI MANTENIMENTO DELL'ANNESSO. ALLA SCADENZA



DEI TERMINI, SE NON EVENTUALMENTE PROROGATI, LA SOCIETA' PROPRIETARIA RICONFERMA L'OBLIGO DELLA DEMOLIZIONE DELL'ANNESSO DI CUI SOPRA, CON CONSEGUENTE RIPRISTINO DELL'AREA ALLE CONDIZIONI PRECEDENTI ALLA COSTRUZIONE DELL'ANNESSO E CON ALLONTANAMENTO DEL MATERIALE RIMOSSO. QUALORA LA SOCIETA' PROPRIETARIA NON PROVVEDA, ENTRO MESI 2 (DUE) DALLA SCADENZA, AGLI OBBLIGHI DI RIMOZIONE, AUTORIZZA FIN DA ORA IL [REDACTED] A PROVVEDERVI D'UFFICIO, ASSUMENDO A PROPRIO CARICO OGNI ONERE E SPESA COSI' COME SARA' STIMATA DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE. ART. 2 LA SOCIETA' PROPRIETARIA, S'IMPEGNA INOLTRE AD UTILIZZARE L'ANNESSO PER LE DESTINAZIONI D'USO AUTORIZZATE ED A NON ALIENARE GLI APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO COSTITUENTI L'INTERO FONDO SOPRA DESCRITTO E CATASTALMENTE INDIVIDUATI NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CASOLE D'ELSA AL FOGLIO [REDACTED] CON LE PARTICELLE: - [REDACTED] DI MQ. 8.228, - [REDACTED] DI MQ. 5.800, - [REDACTED] DI MQ. 380, - [REDACTED] DI MQ. 2.390, - [REDACTED] DI MQ. 7.600 E - [REDACTED] DI MQ. 20.500, E QUINDI PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 44.898 (QUARANTAQUATTROMILAOTTOCENTONOVANTOTTO), SEPARATAMENTE DALL'ANNESSO DA REALIZZARE E VICEVERSA. ART. 3 IN CASO DI INADEMPIENZA DEGLI OBBLIGHI NASCENTI DAL PRESENTE ATTO SARA' APPLICATA UNA SANZIONE AMMINISTRATIVA PARI AL DOPPIO DEL COSTO DOCUMENTATO DI COSTRUZIONE DELL'ANNESSO AL MOMENTO IN CUI VIENE CONSTATATA L'INADEMPIENZA STESSA. ART. 4 LA SOCIETA' PROPRIETARIA, S'IMPEGNA AD INSERIRE NEGLI EVENTUALI ATTI DI TRASFERIMENTO O DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI, APPOSITA CLAUSOLA CON LA QUALE GLI OBBLIGHI DI CUI AL PRESENTE ATTO SONO ASSUNTI ANCHE DALL'ACQUIRENTE."

6.3 - E' stata altresì riscontrata la presenza di una servitù di elettrodotto a favore della società Enel Spa, costituita con atto a rogito del Notaio Alberto Carli di Siena del [REDACTED] (rep. [REDACTED]) e del [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare. Tale servitù venne costituita su una striscia di terreno coassiale alla linea per un larghezza complessiva di ml. 7,60. Venne altresì stabilito l'obbligo per il proprietario del fondo servente di mantenere detta striscia di terreno libera da piante di alto fusto/coltivazioni/piantagioni che possano recare disturbo all'esercizio dell'elettrodotto. All'interno dell'atto venne previsto che (cfr. art. 16 - sic.!) "Il proprietario concede inoltre all'ENEL la servitù di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo ed in qualsiasi momento sulla strada di sua proprietà (o godimento) per l'accesso alla cabina monopalo dalla strada vicinale di [REDACTED] necessaria a mantenere in funzione la cabina stessa, come evidenziato in colore giallo sulla planimetria catastale che, sottoscritta dalle parti viene allegata al presente atto, impegnandosi al riguardo a mantenere sempre efficiente e transitabile la strada suddetta a sua cura e spesa.". Tale servitù venne costituita, unitamente a maggior consistenza, sulle particelle allora censite come numeri [REDACTED] e [REDACTED] del foglio [REDACTED].

6.4 - Per quanto attiene alla viabilità tramite la quale è possibile raggiungere l'accesso principale del compendio oggetto di esecuzione si evidenzia che la stessa, a seguito della Delibera di Consiglio Comunale n. [REDACTED] del [REDACTED], è attualmente classificata come **strada vicinale di uso pubblico**.

6.5 - 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 ipoteche volontarie → € 140,00;
- 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.;

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è essenzialmente costituito da tre corpi di fabbrica principali e due accessori, ricadenti all'interno di un ampio appezzamento di terreno, quest'ultimo avente un'estensione di circa 5 ettari. L'accesso a detto compendio è garantito da una strada vicinale di uso pubblico che costeggia il lato nord, sul limite della quale si trova il cancello principale di ingresso. Sul margine opposto di detta viabilità si trovano altre due particelle di terreno, anch'esse di proprietà della società esecutata ed oggetto della procedura, utilizzate come parcheggio.

I fabbricati principali di detto compendio, sia nei vari atti di provenienza che nei titoli abilitativi edilizi che nel corso degli anni lo hanno interessato, sono sempre stati definiti come **CASA MADRE**, **DIPENDENZA** ed **AMPLIAMENTO**.

La **CASA MADRE** è un fabbricato di remota costruzione sviluppatosi - per la sua quasi totalità - su due livelli, così composto:

- al piano terreno sono ubicate reception, sala bar, ampia sala ristorante, cucina, dispensa, spogliatoi, ripostigli, servizi igienici, ufficio amministrativo e due camere con bagno privato, queste ultime aventi accesso autonomo dall'esterno della costruzione;

- al piano primo, quest'ultimo raggiungibile sia da una scala interna di collegamento che da una scala esterna a sua volta raggiungibile da un portico, si trovano invece 11 camere, tutte quante dotate di bagno privato;

Trattasi di un immobile con struttura portante in muratura, con finitura esterna in muratura mista di pietra e laterizio, ed infissi in legno. Gli impianti tecnologici sono del tipo "sotto-traccia".

Il fabbricato denominato **DIPENDENZA**, anch'esso di remota costruzione, con caratteristiche costruttive ed impiantistiche analoghe al precedente, è invece così composto:

- al piano terreno, nella porzione sviluppatasi su unico livello, si trovano ripostigli, magazzini, locali impianti ed un appartamento (composto da cucina, camera e bagno): è altresì presente una ulteriore camera (con relativo



bagno) realizzata in luogo di una preesistente autorimessa/parata. Sempre al piano terreno, al di sotto della porzione sviluppantesi su due livelli, sono presenti 4 camere (tutte con bagno privato) ed uno studio;

- al piano primo si trovano invece un appartamento (composto da cucina, soggiorno, camera e bagno) e 4 camere con servizi in comune;

L'ultimo dei tre fabbricati principali, denominato **AMPLIAMENTO**, è invece di recente costruzione. Trattasi di un fabbricato realizzato con struttura in cemento armato e tamponatura in muratura di pietra "faccia-vista", sviluppantesi su due piani - terreno e seminterrato - così composto:

- al piano terreno sono presenti un ingresso, una sala meditazione di grandi dimensioni, un disimpegno e 7 camere (tutte con bagno privato). Al medesimo livello (piano terreno) si trova anche parte di un ulteriore alloggio, quest'ultimo avente accesso autonomo dall'esterno della costruzione;
- al piano seminterrato, oltre alla residua consistenza dell'alloggio appena citato (locali guardaroba e camera), si trova un altro volume, avente dimensioni planimetriche pressoché corrispondenti a quelle della sagoma "fuori terra", ma ancora allo stato grezzo, ovvero mancante di finiture, infissi ed impianti di ogni genere;

IDENTIFICATIVI CATASTALI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio ■ – particella ■ – subalterni graffati ■ e ■
categoria D/2, rendita catastale €. 26.048,00;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio ■ – particella ■
categoria C/2, classe 2, consistenza 7 m² (*catastali*), rendita catastale €. 4,70;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio ■ – particella ■
categoria C/2, classe 2, consistenza 49 m² (*catastali*), rendita catastale €. 32,90;

Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio ■ – particella ■
qualità seminativo, classe 4, consistenza 00.51.20 (*ha.a.ca.*), red. dominicale €. 6,61, red. agrario €. 7,93;

Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio ■ – particella ■
qualità seminativo, classe 4, consistenza 00.72.10 (*ha.a.ca.*), red. dominicale €. 9,31, red. agrario €. 11,17;

Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio ■ – particella ■
qualità seminativo, classe 2, consistenza 00.58.00 (*ha.a.ca.*), red. dominicale €. 23,96, red. agrario €. 17,97;

Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio ■ – particella ■
qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 00.03.80 (*ha.a.ca.*), red. dominicale €. 0,88, red. agrario €. 0,69;

Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio ■ – particella ■
qualità seminativo, classe 4, consistenza 00.23.90 (*ha.a.ca.*), red. dominicale €. 3,09, red. agrario €. 3,70;

Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio ■ – particella ■
qualità seminativo, classe 3, consistenza 02.05.00 (*ha.a.ca.*), red. dominicale €. 47,64, red. agrario €. 47,64;

Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio ■ – particella ■
qualità seminativo, classe 3, consistenza 00.81.80 (*ha.a.ca.*), red. dominicale €. 19,01, red. agrario €. 19,01;



INDIRIZZO

██████████ – 53031 Casole d'Elsa (SI)

CONFINANTI (nominativi ricavati dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

NOTA BENE: ai fini dell'individuazione dei confinanti, sono stati presi come riferimento i limiti esterni delle particelle poste a delimitazione del compendio, ovvero i limiti esterni delimitati dalle particelle █, █, █, █ e █ del foglio █, e dalle particelle █ e █ del foglio █.

immobili ricadenti nel foglio di mappa █ → strada vicinale ad uso pubblico, █
██████████, salvo se Altri;

immobili ricadenti nel foglio di mappa █ → strada vicinale ad uso pubblico, █
██████████, salvo se Altri;

CONSISTENZA E SUPERFICI UTILI

CASA MADRE

PIANO TERRENO

reception	mq.	20,9
sala bar	mq.	38,0
sala ristorante	mq.	81,0
cucina e dispensa	mq.	25,8
ufficio	mq.	14,8
servizi igienici a comune (antibagni e bagni)	mq.	22,1
corridoio/disimpegni	mq.	30,6
ripostigli/magazzini	mq.	7,6
n. 2 camere con bagno privato (per portatori handicap)	mq.	54,7

PIANO PRIMO

n. 11 camere con bagno privato	mq.	224,7
corridoio/disimpegni	mq.	30,6

DIPENDENZA

PIANO TERRENO

n. 4 camere con bagno privato	mq.	83,7
appartamento con cucina, n. 1 camera e bagno privato	mq.	37,4
camera con bagno privato realizzata in luogo della ex parata	mq.	14,7
studio con bagno privato	mq.	11,6
corridoio/disimpegni	mq.	8,5
ripostigli/magazzini	mq.	44,8
locali tecnologici	mq.	42,1



PIANO PRIMO

appartamento con cucina, soggiorno, camera e bagno privato	mq.	54,4
n. 4 camere con bagni in comune	mq.	65,7
servizi igienici a comune (<i>antibagni e bagni</i>)	mq.	29,5
corridoio/disimpegno	mq.	21,7

AMPLIAMENTO

PIANO TERRENO

n. 7 camere con bagno privato	mq.	137,6
sala pluriuso	mq.	141,9
corridoio/disimpegno	mq.	67,6
vano scala/ascensore (<i>ancora in corso di realizzazione</i>)	mq.	8,5
appartamento (<i>porzione – al netto del vano scala</i>)	mq.	38,6

PIANO S1

magazzino	mq.	365,9
appartamento (<i>porzione – locale guardaroba e bagno</i>)	mq.	40,5

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili costituenti il presente lotto si presentano in uno stato conservativo apparentemente buono.

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;*
- *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;*

Alcuni degli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento NON corrispondono con quelli attualmente in atti, ma rappresentano comunque l'intera consistenza che aveva in precedenza il compendio oggetto della procedura, corrispondente con quella attuale.

Preme infatti evidenziare che all'interno del citato atto di pignoramento, vengono menzionati (cit.) "due interi fabbricati vicini ma distinti tra loro, da terra a tetto, uno posto a est, denominato Casa Madre, l'altro posto a ovest, denominato Dipendenza" censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Casole d'Elsa nel foglio ■■■, particella ■■■ con i subalterni graffiati ■■■ e ■■■, ed una porzione di terreno censita al Catasto Terreni del predetto foglio ■■■ con la particella ■■■.



A seguito dell'avvenuta costruzione del terzo fabbricato principale del compendio (AMPLIAMENTO), avvenuta su porzione della ex particella ■, detta porzione (p.lla ■) è stata accorpata alla preesistente particella ■, e tutti e tre i fabbricati principali del compendio – CASA MADRE, DIPENDENZA ed AMPLIAMENTO – sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Casole d'Elsa nel foglio ■, particella ■ con i subalterni graffiati ■ e ■ (cfr. ricostruzione storica degli aggiornamenti catastali prodotta al precedente punto n. 1).

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 ammissioni, 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 reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.”.

A seguito dell'entrata in vigore della sopra citata Legge di conversione, l'Agenzia delle Entrate emanò – in data 10 agosto 2010 - una ulteriore circolare (n. 3/2010), all'interno della quale venne dato risalto alla precisazione introdotta dalla nuova norma (... sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ...): precisazione che a sua volta rimanda a quanto previsto all'interno della precedente circolare 2/2010 del 9 luglio 2010 circa i casi nei quali ricorre l'obbligo di presentare gli aggiornamenti catastali, obbligatorietà che – di fatto - ricorre in tutti quei casi nei quali le modifiche apportate comportino la modifica della rendita catastale.



Nello specifico caso in esame, a seguito del sopralluogo effettuato sul posto, è possibile asserire che le planimetrie catastali in atti sono pressoché corrispondenti con lo stato dei luoghi, con discrasie di risibile entità che non rilevano ai fini della rendita, ad eccezione della camera realizzata in luogo della preesistente parata, posta sul fronte più a nord del fabbricato denominato DIPENDENZA.

Trattandosi di un immobile (correttamente) censito nella categoria catastale D/2, la rendita è stata a suo tempo determinata in base al costo di costruzione riferito al biennio 1988/89, ovviamente in relazione alle specifiche caratteristiche costruttive delle singole porzioni che ne fanno parte.

Come facilmente intuibile, il verosimile costo di costruzione di una parata è assai diverso rispetto a quello di una camera, con la logica conseguenza che la modifica apportata comporterebbe una variazione (ancorché contenuta) della rendita catastale attualmente in atti.

Alla luce di quanto appena evidenziato, si renderebbe pertanto necessario provvedere alla redazione di una apposita variazione catastale, che però dovrebbe riguardare anche la discrasia sopra evidenziata (camera realizzata in luogo della parata) che non risulta essere legittimata da nessun titolo abilitativo edilizio (cfr. risposta al successivo punto n. 11).

Stante ciò lo scrivente, tenuto conto delle istruzioni impartite dal G.E. all'interno dell'incarico conferitogli, non ha redatto alcun aggiornamento catastale.

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

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Casole d'Elsa, i fabbricati oggetto di esecuzione ricadono all'interno di un'area denominata "Zona B1 – Zone esterne ai centri abitati destinate ad attrezzature ricettive". Gli interventi attualmente ammessi sono quelli indicati all'interno della "Scheda normativa n. ■■■", che tratta l'intero compendio immobiliare.

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 – TITOLI ABILITATIVI REPERITI ED ANALIZZATI

Come già precedentemente evidenziato, gli immobili oggetto della presente fanno parte di un unico compendio immobiliare. La realizzazione dei fabbricati denominati **CASA MADRE** e **DIPENDENZA** può ragionevolmente ricondursi a prima del 1° settembre 1967, in ragione del fatto che detti fabbricati erano già rappresentati sulla mappa catastale d'impianto, quest'ultima pubblicata in data 01.07.1940. In epoca successiva gli stessi sono stati poi oggetto di modifiche, eseguite sulla scorta dei titoli abilitativi di seguito descritti.

Diversamente, sia il fabbricato denominato **AMPLIAMENTO** che quello attualmente censito con l'attuale particella ■ (ANNESSO per rimessa attrezzi) sono stati realizzati in epoca più recente, entrambi sulla scorta di titoli abilitativi che, al pari degli altri, verranno descritti nel proseguo della presente relazione.

Al fine di agevolare la lettura e la ricostruzione degli aggiornamenti, lo scrivente procede ad una trattazione separata dei vari titoli abilitativi visionati in occasione dell'accesso agli atti, suddividendo gli stessi in base ai singoli corpi di fabbrica.

CASA MADRE

- **Concessione Edilizia n. ■ del ■ (P.E. ■)** richiesta, e rilasciata, per realizzare delle opere di manutenzione straordinaria, essenzialmente riconducibili a delle modifiche della suddivisione interna degli spazi ed alla realizzazione di nuove aperture esterne. All'interno del fascicolo della pratica è stata reperita solamente la comunicazione di Inizio Lavori, depositata presso il Comune di Casole d'Elsa in data ■ (prot. ■);

- **Autorizzazione Edilizia n. ■ del ■ (P.E. ■)** richiesta, e rilasciata, per poter procedere al completamento delle opere autorizzate con il precedente titolo abilitativo (C.E. ■), salvo apportare alcune variazioni alla suddivisione degli spazi interni. All'interno del fascicolo della pratica è stata reperita solamente la comunicazione di Inizio Lavori, depositata presso il Comune di Casole d'Elsa in data ■ (prot. ■), nella quale venne dichiarato che i lavori erano iniziati in data ■;

- **Concessione Edilizia n. ■ del ■ (P.E. ■)**: trattasi di un titolo abilitativo richiesto, e poi rilasciato, sia per realizzare delle modifiche alla precedente suddivisione degli spazi interni che per attuare il cambio di destinazione d'uso dell'intera costruzione. Secondo quanto desumibile dalla documentazione reperita all'interno del fascicolo custodito presso il Comune di Casole d'Elsa, i lavori ebbero inizio in data ■ (cfr comunicazione di Inizio Lavori depositata in pari data, prot. ■) e si conclusero in data ■ (cfr comunicazione di Fine Lavori depositata in pari data, prot. ■).

In data ■ l'allora Sindaco del Comune rilasciò il permesso di abitabilità/uso;

- **Autorizzazione Edilizia n. ■ del ■** richiesta, e rilasciata, per realizzare delle opere di manutenzione straordinaria riguardanti la copertura, il pavimento ed il solaio del piano primo;



- **Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985 (P.E. [REDACTED]), depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]):** secondo quanto indicato al suo interno, la comunicazione venne inoltrata per procedere alla revisione degli impianti (elettrico e termico), alla sostituzione dei sanitari ed alla tinteggiatura interna di tutti i locali;

- **Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985 (P.E. [REDACTED]), depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]):** secondo quanto indicato al suo interno, la comunicazione venne inoltrata per procedere ad apportare delle modifiche alla suddivisione degli spazi interni;

- **Denuncia di Inizio Attività (P.E. [REDACTED]), depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]):** secondo quanto indicato al suo interno, la D.I.A. venne inoltrata per realizzare delle opere di manutenzione straordinaria riguardanti la copertura. Dall'analisi della documentazione reperita all'interno del fascicolo custodito presso il Comune di Casole d'Elsa, si evince che i lavori si conclusero in data [REDACTED] (cfr comunicazione di Fine Lavori depositata in data [REDACTED], prot. [REDACTED]).

- **Denuncia di Inizio Attività (P.E. [REDACTED]), depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]):** secondo quanto indicato al suo interno, la D.I.A. venne inoltrata per realizzare un nuovo locale di deposito all'interno dell'esistente portico, oltre che per collegare l'ufficio con l'adiacente sala da pranzo, realizzando contestualmente anche un disimpegno/antibagno. Preme però evidenziare che, ad oggi, risultano essere state realizzate solamente una parte delle opere in progetto, ovvero solamente il locale di deposito e l'antibagno/disimpegno. Il locale è rimasto ancora un ufficio e non è stato realizzato il collegamento con la sala da pranzo.

Preme altresì evidenziare che con la medesima D.I.A. si intendevano realizzare anche delle modifiche all'interno dell'altro corpo di fabbrica posto nelle immediate vicinanze della **CASA MADRE** (ovvero nella **DIPENDENZA**): tali opere, come desumibile da una apposita dichiarazione dell'allora proprietario allegata alla comunicazione di Fine Lavori depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]), non furono però realizzate per scelta della Committenza. Contestualmente alla Fine Lavori venne altresì depositata una nuova Attestazione di Abitabilità/Agibilità riguardante l'intero fabbricato principale del compendio (**CASA MADRE**);

DIPENDENZA

- **Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] (P.E. [REDACTED])** richiesta, e rilasciata, per realizzare delle radicali opere di ristrutturazione della costruzione;

- **Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] (P.E. [REDACTED]):** trattasi a tutti gli effetti di una Variante al titolo abilitativo precedente (C.E. [REDACTED]), con la quale furono apportate delle modifiche al precedente progetto. La Variante fu poi oggetto di due distinte richieste di proroga, ovvero:

- richiesta di proroga depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]), concessa dall'allora Sindaco in data [REDACTED];

- richiesta di proroga depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]), concessa dall'allora Sindaco in data [REDACTED];



In data [REDACTED] (prot. [REDACTED]) venne depositata anche una prima comunicazione di Fine Lavori PARZIALE, ed in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]) venne poi depositata una seconda Fine Lavori, riguardante la porzione del fabbricato ultimata successivamente.

In data [REDACTED] (prot. [REDACTED]) venne depositata la richiesta tesa ad ottenere il rilascio del permesso di Abitabilità, anch'esso PARZIALE, seguito poi dall'ulteriore richiesta depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]): nonostante ciò, all'interno del fascicolo visionato dallo scrivente non sono stati reperiti certificati di abitabilità/agibilità riconducibili alle due richieste appena citate.

- **Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985 (P.E. [REDACTED]), depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]):** secondo quanto indicato al suo interno, la comunicazione venne inoltrata per procedere alla realizzazione di limitate modifiche della distribuzione interna;

- **Denuncia di Inizio Attività (P.E. [REDACTED]), depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]):** secondo quanto indicato al suo interno, la D.I.A. venne inoltrata per realizzare delle modifiche interne;

- **Permesso a Costruire n. [REDACTED] del [REDACTED] (P.E. [REDACTED]):** con il rilascio del presente titolo abilitativo venne autorizzata la ristrutturazione ed il cambio di destinazione d'uso (ad attività alberghiera) della residua porzione della Dipendenza avente ancora, all'epoca, destinazione residenziale. Secondo quanto desumibile dalla documentazione reperita all'interna del fascicolo custodito presso il Comune di Casole d'Elsa, i lavori ebbero inizio in data [REDACTED] (cfr comunicazione di Inizio Lavori depositata in data [REDACTED], prot. [REDACTED]) e si conclusero in data [REDACTED] (cfr comunicazione di Fine Lavori depositata in data [REDACTED], prot. [REDACTED]).

Contestualmente alla Fine Lavori venne altresì depositata la Attestazione di Abitabilità/Agibilità dell'intero immobile (DIPENDENZA).

- **Concessione n. [REDACTED] del [REDACTED] (P.E. [REDACTED])** richiesta, e rilasciata, per la riapertura di una finestra posta al piano terra della costruzione. Secondo quanto desumibile dalla documentazione reperita all'interna del fascicolo custodito presso il Comune di Casole d'Elsa, i lavori ebbero inizio in data [REDACTED] (cfr comunicazione di Inizio Lavori depositata in pari data, prot. [REDACTED]) e si conclusero in data [REDACTED] (cfr comunicazione di Fine Lavori depositata in data [REDACTED], prot. [REDACTED]);

AMPLIAMENTO

- **Permesso a costruire n. [REDACTED] del [REDACTED] (P.E. [REDACTED]):** trattasi di un primo PdC riguardante la costruzione del fabbricato: preme evidenziare che lo stesso, sebbene inizialmente rilasciato, venne poi annullato dal Comune di Casole d'Elsa con procedimento d'Ufficio;



- **Permesso a costruire n. [] del [] (P.E. [])**: a seguito del rilascio del presente titolo abilitativo venne autorizzata la realizzazione del nuovo fabbricato;

- **Variante Finale depositata (tramite PEC) in data []** con la quale vennero introdotti in atti dei nuovi elaborati progettuali, nei quali vennero evidenziate delle limitate modifiche apportate alla costruzione nel corso della sua realizzazione (c.d. "varianti in corso d'opera").

In data [], sempre tramite PEC, venne poi depositata l'Attestazione di Agibilità PARZIALE del nuovo fabbricato: all'interno della stessa venne espressamente dichiarato, in coerenza con quanto accertato dallo scrivente, che le opere per la realizzazione del magazzino posto al piano interrato non erano state concluse e che non era ancora stato installato l'ascensore di collegamento tra i due livelli, e che per tale ragione dette porzioni dovevano ritenersi escluse da detta Attestazione di Agibilità.

ULTERIORI TITOLI ABILITATIVI/PRATICHE EDILIZIE AFFERENTI AL COMPENDIO

- **Concessione Edilizia n. [] del [] (P.E. [])**: trattasi del titolo abilitativo con il quale venne autorizzata la realizzazione della piscina, ancora oggi a servizio del compendio. Secondo quanto desumibile dalla documentazione reperita all'interno del fascicolo custodito presso il Comune di Casole d'Elsa, i lavori ebbero inizio in data [] (cfr comunicazione di Inizio Lavori depositata in data [], prot. []) e si conclusero in data [] (cfr comunicazione di Inizio Lavori depositata in data [], prot. []). Sempre in data [] (prot. []) venne depositata la Attestazione di Agibilità della piscina.

- **Permesso di Costruire n. [] del [] (P.E. [])**: con il rilascio del presente titolo abilitativo ed a seguito della sottoscrizione di un apposito atto d'obbligo (cfr. precedente punto n. 6.2), venne autorizzata la realizzazione di un annesso per la rimessa di macchinari ed attrezzi agricoli. Secondo quanto desumibile dalla documentazione reperita all'interno del fascicolo custodito presso il Comune di Casole d'Elsa, i lavori ebbero inizio in data [] (cfr comunicazione di Inizio Lavori depositata in data [], prot. []) e si conclusero in data [] (cfr comunicazione di Fine Lavori depositata, tramite PEC, in data []);

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività depositata, tramite PEC, in data [] (prot. [])**: con la quale venne comunicato che sarebbero stati realizzati i lavori per la modifica della preesistente fognatura "a dispersione" in ragione della maggiore capacità ricettiva della struttura raggiunta a seguito della realizzazione del fabbricato denominato **AMPLIAMENTO** in precedenza descritto. A detta segnalazione venne allegata anche l'Autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico preventivamente richiesta e rilasciata. Secondo quanto desumibile dalla documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti, i lavori si conclusero in data [] (cfr comunicazione di Fine Lavori depositata, tramite PEC, in data []);



11.2 – CONFRONTO TRA L'ATTUALE STATO DEI LUOGHI E QUANTO RISULTANTE DAI TITOLI ABILITATIVI

Analogamente a quanto fatto in precedenza, si procede di seguito ad una trattazione distinta, ovvero per singolo immobile, delle risultanze ottenute in occasione del sopraluogo.

CASA MADRE

Lo stato attuale dei luoghi è stato “raggiunto” - in massima parte - a seguito della realizzazione delle opere autorizzate con la **Concessione Edilizia n. [REDACTED]** rilasciata in data [REDACTED] (P.E. [REDACTED]), oltre che a seguito delle successive modifiche realizzate sulla scorta della **Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985** (P.E. [REDACTED]), depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]) e della **Denuncia di Inizio Attività** (P.E. [REDACTED]), depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]).

Dall'analisi combinata degli elaborati progettuali allegati a tali titoli abilitativi/pratiche edilizie è emerso che vi è una sostanziale coerenza con la attuale suddivisione degli spazi interni, eccezion fatta per quanto segue.

NOTA BENE: ai fini di una migliore e più immediata lettura della presente relazione, lo scrivente ha predisposto un apposito elaborato grafico dimostrativo – **Allegato 1** – nel quale ha evidenziato con apposite note le discrasie riscontrate.

nota n. 1 (pagina 1 di 4) → al piano terreno della costruzione, sugli elaborati della C.E. [REDACTED], venne rappresentata una finestra posta sulla parete che separa l'attuale ufficio dall'adiacente portico. Nelle successive pratiche edilizie non vi è traccia di tale apertura: in ragione di ciò, pur in assenza della assoluta certezza, è quanto meno lecito ritenere che la stessa sia stata chiusa/tamponata prima del deposito delle pratiche più recenti, in assenza della necessaria autorizzazione;

nota n. 2 (pagina 1 di 4) → sempre al piano terreno della costruzione, e sempre sugli elaborati della C.E. [REDACTED], venne rappresentata una parete avente la funzione di separare dal resto della sala da pranzo l'ultima delle tre “campate” (queste ultime invece attualmente comunicanti tra loro e prive di delimitazioni fisiche). Nelle successive pratiche edilizie non vi è traccia di tale partizione: in ragione di ciò, pur in assenza della assoluta certezza, è quanto meno lecito ritenere che la stessa sia stata rimossa/demolita prima del deposito delle pratiche più recenti in assenza di autorizzazione;

nota n. 3 (pagina 1 di 4) → sui medesimi elaborati progettuali (C.E. [REDACTED]), venne rappresentata una porta di collegamento tra l'attuale ufficio (sugli elaborati indicato come portineria/ingresso) avente la funzione di collegare il vano adiacente (sugli elaborati indicato come “sala d'attesa” ed attualmente facente parte della sala da pranzo). Nelle successiva comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 (P.E. [REDACTED]) la porta venne rappresentata come tamponata. Nella successiva D.I.A. di cui alla P.E. [REDACTED] venne invece richiesto di ripristinare tale apertura, ma quest'ultima opera non venne realizzata (la porta è, ancora oggi, tamponata);



nota n. 4 (pagina 1 di 4) → sugli elaborati progettuali della D.I.A. di cui alla P.E. [REDACTED] venne rappresentata una superficie indicata come “terrazza”, accessibile tramite due scale esterne poste in corrispondenza di due portefinestre. Attualmente detto accessorio è, per la sua quasi totalità, ricoperto da piante e vegetazione che rendono impossibile verificarne con esattezza le dimensioni. Ciò nonostante, da un mero esame visivo, è possibile asserire che trattasi di un manufatto in legno semplicemente appoggiato al suolo, di fatto costituente più un elemento di arredo che una costruzione;

Per quanto invece attiene alle altezze interne dei locali, sempre sulla scorta dell'analisi combinata delle pratiche edilizie succitate, è possibile asserire che le stesse non abbiano subito modifiche rispetto a quelle indicate sugli elaborati progettuali della C.E. [REDACTED], e per tale motivo a sommosso avviso dello scrivente è corretto assumere questi ultimi valori come legittimi sotto il profilo edilizio.

Dal confronto con l'attuale stato dei luoghi è emersa una sostanziale corrispondenza tra l'altezza interna del piano terreno indicata sugli elaborati (ml. 3,00) e le altezze accertate: le differenze riscontrate, ricomprese nell'ordine di qualche centimetro, ricadono all'interno delle vigenti tolleranze costruttive (2%): ciò ad eccezione della porzione attualmente adibita a cucina e dispensa. Preme infatti evidenziare che a fronte di un'altezza media autorizzata di ml. 2,60, l'altezza media accertata è invece pari a ml. 2,48 circa.

Sempre in riferimento a quest'ultima discrasia, a parere dello scrivente è opportuno evidenziare che la pavimentazione attualmente presente non sembrerebbe essere quella originaria e che, forse, potrebbe essere stata oggetto di un rinnovamento avvenuto nel corso degli anni, magari senza effettuare la demolizione di quella precedente. In tale ipotesi, che potrebbe però essere dimostrata con certezza solamente a seguito dell'effettuazione di saggi invasivi/distruittivi, troverebbe spiegazione la minor altezza interna riscontrata dallo scrivente.

Per quanto invece attiene ai locali posti al piano primo, sempre secondo quanto desumibile dagli elaborati della C.E. [REDACTED], gli stessi dovevano avere un'altezza interna media di ml. 3,75 ed il loro soffitto (inclinato) doveva essere costituito dall'intradosso della copertura: nella realtà dei luoghi, le camere poste a tale livello (piano primo) hanno un soffitto orizzontale ed un'altezza interna variabile da ml. 2,70 circa a ml. 2,80 circa.

La circostanza induce a ritenere che nel corso degli anni, già prima della Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985 (P.E. [REDACTED]) - depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]) - siano stati realizzati dei controsoffitti al di sotto della copertura, in assenza di autorizzazione. Ciò, anche in considerazione del fatto che sugli elaborati di quest'ultima pratica (P.E. [REDACTED]) furono indicate delle altezze coerenti con quelle accertate dallo scrivente.

Contestualmente alla comunicazione di Fine Lavori relativa alla **Denuncia di Inizio Attività** (P.E. [REDACTED]), depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]), venne depositata anche l'Attestazione di Agibilità/Abitabilità dell'intero immobile (**CASA MADRE**), in allegato alla quale venne prodotto anche un elenco dei vani costituenti la



costruzione e le relative superfici. Lo scrivente produce di seguito le risultanze ottenute dal confronto tra le superfici indicate in detto documento e quelle accertate.

A	B	C	D
camera	mq. 21,89	mq. 22,01	mq. 0,12
bagno	mq. 9,69	mq. 9,68	mq. 0,01
camera	mq. 17,33	mq. 17,53	mq. 0,20
bagno	mq. 3,18	mq. 5,50	mq. 2,32
disimpegno	mq. 8,13	mq. 8,68	mq. 0,55
dispensa	mq. 3,60	mq. 3,65	mq. 0,05
disimpegno	mq. 4,86	mq. 4,50	mq. 0,36
deposito biancheria	mq. 4,32	mq. 3,91	mq. 0,59
disimpegno	mq. 5,58	mq. 5,25	mq. 0,33
soggiorno (sala da pranzo)	mq. 29,46	mq. 27,43	mq. 2,03
salotto (ufficio)	mq. 15,19	mq. 14,79	mq. 0,40
disimpegno	mq. 2,60	mq. 2,39	mq. 0,21
bagno del personale	mq. 3,64	mq. 3,49	mq. 0,15
disimpegno	mq. 6,11	mq. 6,16	mq. 0,05
bagno	mq. 3,53	mq. 3,00	mq. 0,53
bagno	mq. 2,04	mq. 1,92	mq. 0,12
bagno (antibagno)	mq. 5,15	mq. 5,59	mq. 0,44
sala da pranzo	mq. 30,48	mq. 28,85	mq. 1,63
sala da pranzo	mq. 22,36	mq. 20,58	mq. 1,78
reception	mq. 21,32	mq. 20,94	mq. 0,38
sala fumatori (sala bar)	mq. 38,08	mq. 38,00	mq. 0,08
disimpegno	mq. 3,12	mq. 3,25	mq. 0,13
spogliatoio	mq. 3,57	mq. 3,73	mq. 0,16
wc	mq. 1,95	mq. 1,96	mq. 0,01
cucina	mq. 15,24	mq. 16,65	mq. 1,41
dispensa	mq. 9,52	mq. 9,14	mq. 0,38
camera	mq. 14,97	mq. 15,43	mq. 0,46
bagno	mq. 3,90	mq. 4,00	mq. 0,10
camera	mq. 13,11	mq. 13,26	mq. 0,15
bagno	mq. 2,88	mq. 2,99	mq. 0,11
camera	mq. 12,25	mq. 12,03	mq. 0,22
bagno	mq. 3,24	mq. 2,99	mq. 0,25
disimpegno	mq. 3,12	mq. 3,10	mq. 0,02
disimpegno	mq. 5,83	mq. 6,48	mq. 0,65
camera	mq. 15,04	mq. 14,82	mq. 0,22
bagno	mq. 5,13	mq. 5,16	mq. 0,03
camera	mq. 16,97	mq. 17,10	mq. 0,13



bagno	mq. 2,53	mq. 2,55	mq. 0,02
camera	mq. 16,53	mq. 16,47	mq. 0,06
bagno	mq. 2,68	mq. 2,68	mq. 0,00
camera	mq. 14,95	mq. 15,53	mq. 0,58
bagno	mq. 3,68	mq. 3,64	mq. 0,04
camera	mq. 22,14	mq. 21,98	mq. 0,16
bagno	mq. 3,68	mq. 3,71	mq. 0,03
camera	mq. 23,02	mq. 23,07	mq. 0,05
bagno	mq. 3,20	mq. 3,40	mq. 0,20
camera	mq. 16,97	mq. 17,30	mq. 0,33
bagno	mq. 3,78	mq. 3,91	mq. 0,13
camera	mq. 18,43	mq. 18,54	mq. 0,11
bagno	mq. 4,06	mq. 4,18	mq. 0,12
disimpegno	mq. 5,83	mq. 6,40	mq. 0,57
disimpegno	mq. 7,20	mq. 7,15	mq. 0,05
disimpegno	mq. 7,79	mq. 7,44	mq. 0,35

legenda – valida per tutte le tabelle che seguono:

A – vano/locale;

B – superficie indicata nel documento;

C – superficie risultante a seguito degli accertamenti effettuati;

D – scostamento (differenza tra B e C, in valore assoluto);

Come desumibile dalla tabella che precede, una buona parte dei valori dichiarati sono pressoché corrispondenti con quelli accertati, e molte delle differenze riscontrate sono veramente risibili. A sommosso avviso dello scrivente è pertanto lecito ritenere che le differenze riscontrate siano comunque da ricondurre, in massima parte, all'irregolarità geometrica della costruzione che, in ragione delle strumentazioni di rilievo all'epoca disponibili, poteva ragionevolmente comportare una restituzione grafica non particolarmente accurata.

* * * * *

Alla luce di quanto fin qui evidenziato, è pertanto possibile asserire che lo stato attuale dell'immobile in esame (**CASA MADRE**), pur essendo coerente con quanto desumibile dai titoli abilitativi e dalle pratiche edilizie che nel corso degli anni lo hanno interessato, **NON può definirsi urbanisticamente conforme in ogni sua parte.**

Preme infatti evidenziare che le discrasie riscontrate al piano terreno (cfr. precedenti note nn. 1, 2 e 3) necessitano di essere regolarizzate tramite una apposita pratica redatta ai sensi dell'art. 136, comma 6, della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e s.m.i. - c.d. "CILA tardiva" - contestualmente alla quale dovrà essere corrisposta la somma di €. 1.000,00 a titolo di sanzione.

Con la medesima pratica **potrebbero** essere regolarizzate anche le ulteriori difformità riscontrate, ovvero la diversa altezza dei locali del piano primo e dei locali cucina/dispensa: **ciò, a condizione che le opere realizzate in assenza di autorizzazione non abbiano riguardato parti strutturali dell'edificio.**



Volendo ulteriormente esplicitare il concetto, dette opere potrebbero essere regolarizzate tramite CII/A tardiva se quelli presenti all'interno delle camere del piano primo fossero dei contro-soffitti privi di rilevanza strutturale (es. realizzati con struttura in cartongesso) e se la minore altezza dei locali cucina/dispensa, come ipotizzato dallo scrivente, fosse da ricondurre alla realizzazione di una nuova pavimentazione soprastante quella originaria. Circostanze che però, come facilmente intuibile, potrebbero essere accertate solamente a seguito di saggi invasivi/distruttivi.

In caso contrario, ovvero qualora a seguito dei saggi dovesse essere riscontrata la natura strutturale delle opere, le difformità riscontrate dovranno/potranno essere regolarizzate con una pratica tesa ad ottenere il rilascio di una Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e s.m.i., a condizione che sia possibile dimostrare che le opere eseguite in assenza di autorizzazione rispettino le normative strutturali vigenti sia al momento della realizzazione delle opere che al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria (principio della c.d. "doppia conformità").

Anche il rilascio della sanatoria, ove dovesse rendersi necessaria, sarà subordinato al pagamento di una sanzione che verrà determinata dal Dirigente Responsabile alla conclusione dell'iter procedurale della pratica, in ogni caso NON inferiore ad €. 1.000,00.

DIPENDENZA

Dall'analisi combinata degli elaborati progettuali allegati a tali titoli abilitativi/pratiche edilizie che nel corso degli anni hanno interessato la costruzione è emersa una sostanziale coerenza con la attuale suddivisione degli spazi interni, eccezion fatta per quanto segue.

NOTA BENE: analogamente a quanto fatto in precedenza, per una migliore e più immediata lettura della presente relazione, lo scrivente rimanda espressamente all'elaborato grafico dimostrativo – Allegato 1 – nel quale ha evidenziato con apposite note le discrasie riscontrate.

nota n. 5 (pagina 2 di 4) → in luogo di un preesistente garage (così indicato sugli elaborati della C.E. [REDACTED]) sono stati realizzati una camera ed un bagno, dei quali non vi è traccia nei titoli abilitativi visionati in occasione dell'accesso agli atti;

nota n. 6 (pagina 2 di 4) → su porzione della preesistente camera è stato realizzato un soppalco che, benché costituito da una struttura in legno, ha caratteristiche tali da non potersi considerare come un semplice elemento di arredo;



Per quanto attiene alle altezze interne dei locali, sempre sulla scorta dell'analisi combinata delle pratiche edilizie che nel corso degli anni hanno interessato l'immobile, sembrerebbe che il solaio né le coperture del corpo di fabbrica, né il solaio intermedio "a voltine" abbiano subito variazioni nel corso degli anni, ma solamente delle opere di manutenzione volte a rinnovare alcune parti fisiologicamente ammalorate.

Premesso doverosamente ciò, nei locali posti al piano terreno, sono state riscontrate delle leggere discordanze ricomprese nell'ordine di pochi centimetri (9/10 al massimo): tra le varie ipotesi possibile, tali discrasie potrebbero essere da ricondurre ad un leggero "inspessimento" della pavimentazione, forse necessario alla corretta posa in opera delle tubazioni degli scarichi dei servizi igienici.

Diversamente, le altezze del piano primo accertate in occasione del sopralluogo sono pressoché corrispondenti con quelle indicate nella C.E. [REDACTED], con differenze ricomprese all'interno dei valori massimi previsti dalle tolleranze sancite dalle vigenti normative.

Tra i vari elaborati costituenti parte integrante e sostanziale della Permesso a Costruire n. [REDACTED] del [REDACTED] (P.E. [REDACTED]) venne prodotto anche il calcolo della superficie utile dei locali oggetto del cambio di destinazione d'uso (cfr. tavola 1). Prima ancora di analizzare le risultanze ottenute dal confronto tra le superfici indicate in detto documento e quelle accertate, 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 qualora siano riscontrati degli scostamenti tra le misure progettuali e quelle reali eccedenti il 2%, gli stessi possono comunque rientrare all'interno della tolleranza, a condizione che gli stessi siano però riconducibili a delle irregolarità geometriche (che potrebbero aver comportato anche la presenza di errori di rappresentazione grafica) e che, soprattutto, i valori reali siano tali da non pregiudicare l'agibilità/abitabilità degli immobili o di porzioni di essi.

Tutto ciò premesso, si produce di seguito il confronto tra le superfici dei locali indicate nella tavola 1 del PdC ████████ e quelle risultanti a seguito dei rilievi effettuati dallo scrivente:

A	B	C	D
ingresso - 1/2/3	mq. 1,89	mq. 2,20	mq. 0,31
corridoio - 4	mq. 6,61	mq. 6,34	mq. 0,27
ripostiglio - 5/6/7	mq. 4,61	mq. 4,60	mq. 0,29
lavanderia - 8/9	mq. 4,04	mq. 4,9	mq. 0,05
ripostiglio - 10	mq. 2,64	mq. 2,52	mq. 0,12
camera 16 - 11/12/13/14/15	mq. 15,76	mq. 15,90	mq. 0,14
bagno (camera 16) - 16/17	mq. 3,36	mq. 3,26	mq. 0,10
camera 17 - 18	mq. 17,20	mq. 17,18	mq. 0,02
bagno (camera 17) - 19/20	mq. 3,80	mq. 4,13	mq. 0,33
bagno (studio) - 21	mq. 2,64	mq. 2,55	mq. 0,09
studio - 22/23/24	mq. 9,30	mq. 9,05	mq. 0,25
disimpegno - 25	mq. 2,01	mq. 2,06	mq. 0,05
corridoio - 26	mq. 4,02	mq. 4,18	mq. 0,16
bagno - 27/28	mq. 6,84	mq. 7,08	mq. 0,24
wc - 29	mq. 1,96	mq. 1,76	mq. 0,20
sauna - 30	mq. 2,77	mq. 2,95	mq. 0,18
disimpegno - 31	mq. 1,26	mq. 1,31	mq. 0,05
camera 18 - 32/33/34	mq. 20,04	mq. 20,71	mq. 0,67
camera 19 - 35/36/37/38	mq. 16,22	mq. 16,56	mq. 0,34



disimpegno – 39	mq. 2,09	mq. 1,72	mq. 0,37
bagno – 40/41	mq. 15,32	mq. 15,90	mq. 0,58
wc – 42	mq. 1,75	mq. 1,85	mq. 0,10
disimpegno – 43/44	mq. 1,30	mq. 1,39	mq. 0,09
camera 20 – 45/46/47	mq. 10,87	mq. 11,46	mq. 0,59
camera 21 – 48/49	mq. 16,62	mq. 16,95	mq. 0,33

- A – vano/locale e riferimenti indicati sulla tavola;
- B – superficie indicata sulla tavola;
- C – superficie risultante a seguito degli accertamenti effettuati;
- D – scostamento (differenza tra B e C, in valore assoluto);

Come desumibile dalla tabella che precede le differenze riscontrate sono contenute. Inoltre, è ritenuto opportuno evidenziare che i calcoli riportati nella tavola 1 del PdC [REDACTED] furono sviluppati considerando i locali come se fossero delle figure geometriche regolari (ovvero come rettangoli e trapezi), senza tenere conto delle irregolarità geometriche che invece, seppur contenute, erano comunque presenti oggi come allora. Irregolarità geometriche che, secondo le normative prime citate (*cf. art. 34 bis, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. – art. 198, comma 3, della L.R. Toscana 65/2014 e s.m.i.*), potendo essere annoverate all'interno delle tolleranze di costruzione non danno luogo a delle difformità.

E' però altrettanto vero, sempre in ragione delle norme succitate, che per poter ricomprendere le differenze riscontrate all'interno delle tolleranze i valori reali non devono comunque inficiare l'agibilità.

Tra i vari requisiti da soddisfare vi è anche il rispetto del rapporto aero-illuminante, ovvero del rapporto tra la superficie calpestabile e quella delle aperture esterne (con quest'ultima che deve essere almeno pari ad 1/8 della superficie del pavimento dei locali principali), che venne anch'essa prodotta all'interno della tavola 1 del PdC [REDACTED]. Analogamente a quanto fatto prima, lo scrivente riporta di seguito quanto accertato in merito a tale specifico aspetto.

NOTA BENE: a seguito delle verifiche effettuate, è emerso che le dimensioni esterne (larghezze) di alcune delle aperture sono leggermente diverse rispetto a quelle indicate sugli elaborati, con differenze comunque ricomprese all'interno del 2%. Ciò nonostante, ai fini del calcolo, lo scrivente medesimo ha utilizzato i valori accertati

A	B	C		D
camera 16 – 11/12/13	mq. 10,91	mq. 1,36	<	mq. 1,90
camera 17 – 18	mq. 17,18	mq. 2,15	<	mq. 3,39
camera 18 – 32/33/34	mq. 20,71	mq. 2,59	>	mq. 2,39
camera 19 – 35/36/37/38	mq. 16,56	mq. 2,07	<	mq. 4,93
camera 20 – 45/46/47	mq. 11,46	mq. 1,43	<	mq. 2,44
camera 21 – 48/49	mq. 16,95	mq. 2,12	<	mq. 4,57



- A – vano e riferimenti indicati sulla tavola;
- B – superficie risultante a seguito degli accertamenti effettuati;
- C – superficie aero-illuminata minima richiesta (1/8 della superficie);
- D – superficie aero-illuminante a servizio del vano;

Sulla scorta di quanto fin qui evidenziato, è pertanto lecito ritenere che le differenze riscontrate sulle superfici dei locali oggetto del cambio di destinazione d'uso attuato con il PdC [REDACTED] possono essere ricondotte alle c.d. "tolleranze di costruzione", **ad eccezione di quella (differenza) riscontrata sulla camera 18** (cfr. Allegato 1, pagina 2 di 4, nota n. 7).

Ciò, in considerazione del fatto che la finestra a servizio della stessa non è in grado di garantire il rapporto aero-illuminante minimo previsto dalle vigenti normative.

Secondo quanto desumibile dagli elaborati della Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] (ovvero della variante alla C.E. [REDACTED]) la camera dell'appartamento posto al piano terreno tra la centrale termica ed il magazzino doveva essere dotata di due finestre.

Nella pratica successiva, ovvero nella comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/1985 (P.E. [REDACTED]), depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]), la stessa camera venne invece rappresentata con le sue attuali dotazioni, ovvero con una finestra ed una porta-finestra (cfr. Allegato 1, pagina 2 di 4, nota n. 8).

E' pertanto ritenere che prima del deposito della pratica [REDACTED] la stessa sia stata trasformata – da finestra a porta-finestra - in assenza di autorizzazione.

* * * * *

Alla luce di quanto fin qui evidenziato, è pertanto possibile asserire che lo stato attuale dell'immobile in esame (**DIPENDENZA**), pur essendo coerente con quanto desumibile dai titoli abilitativi e dalle pratiche edilizie che nel corso degli anni lo hanno interessato, **NON può definirsi urbanisticamente conforme in ogni sua parte.**

Preme infatti evidenziare che le discrasie relative alle altezze interne del piano terreno e la modifica dell'apertura prima descritta necessitano di essere regolarizzate tramite una apposita pratica redatta ai sensi dell'art. 136, comma 6, della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e s.m.i. - c.d. "CILA tardiva" - contestualmente alla quale dovrà essere corrisposta la somma di €. 1.000,00 a titolo di sanzione.

Diversamente, le altre difformità riscontrate (cfr. precedenti note m. 5, 6 e 7) **NON possono ritenersi sanabili.**

Preme infatti evidenziare che:

- camera e bagno realizzati in luogo di un preesistente garage → il vigente strumento urbanistico prevede sì la possibilità di ampliare la capacità ricettiva del compendio, ma tale capacità è già stata interamente utilizzata per realizzare la nuova costruzione che verrà di seguito trattata (**AMPLIAMENTO**): in ragione di ciò, non potendo



soddisfare il requisito della c.d. “doppia conformità” (cfr. art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. – art. 209 della L.R. Toscana 65/2014 e s.m.i.), la difformità non è sanabile;

- soppalco realizzato su porzione di una preesistente camera → l'accessorio, che già di per sé si configura come un aumento della superficie ricettiva, comporta una diminuzione dell'altezza utile interna del vano sottostante inferiore a quella minima prevista per legge. Essendo anche i requisiti igienico-sanitari un parametro da rispettare ai fini della verifica della doppia conformità, la difformità non è sanabile;

- camera 18 → anche in questo caso, il mancato rispetto dei requisiti igienico sanitari (ovvero del rapporto aero-illuminante), non consente di soddisfare il requisito della doppia conformità: tra le varie ipotesi possibili per porre rimedio a quanto riscontrato, potrebbe essere realizzato all'interno del vano un piccolo ripostiglio, tale da ridurre la sua superficie calpestabile a mq. 19,00. Così facendo, il vano avrebbe comunque una superficie sufficiente, e l'attuale apertura – che quindi non dovrebbe essere modificata – sarebbe in grado di garantire sufficienti aerazione ed illuminazione;

I verosimili costi da sostenere per i ripristini/adeguamenti sono stati indicativamente quantificati dallo scrivente all'interno del Rapporto di valutazione - **Allegato 2** – e detratti al più probabile, attuale, valore di mercato stimato, costituendo a tutti gli effetti dei “costi di non conformità”.

AMPLIAMENTO

Dall'analisi combinata degli elaborati progettuali allegati a tali titoli abilitativi (PdC iniziale e successiva Variante) sulla scorta dei quali è stata realizzata la costruzione è emersa una sostanziale coerenza con la attuale stato dei luoghi: come desumibile anche delle risultanze ottenute – cfr. **Allegato 1**, pagina 3 – le dimensioni esterne della costruzione sono pressoché corrispondenti con quelle indicate sugli elaborati progettuali (cfr. *tavola 1 – calcolo della superficie coperta*), con differenze ricomprese nell'ordine di qualche centimetro, ampiamente all'interno delle vigenti tolleranze.

Stesso dicasi per la sommatoria della superficie netta e della superficie accessoria autorizzata: a fronte di un valore autorizzato pari a mq. 417,41, il complessivo reale è risultato essere pari a mq. 416,38.

Anche le reali superfici calpestabili delle camere sono pressoché corrispondenti con quelle autorizzate.

Fermo restando quanto appena evidenziato, sono state però riscontrate anche delle difformità rispetto ai titoli abilitativi che vengono di seguito descritte, facendo anche in questo caso espresso riferimento alle evidenziazioni (note) riportate all'interno dell'elaborato grafico dimostrativo redatto dallo scrivente (**Allegato 1**).

nota n. 9 (pagina 3 di 4) → al piano terreno, sul fronte denominato PROSPETTO EST negli elaborati (in corrispondenza dell'angolo della costruzione), è stato realizzato una sorta di locale tecnico, all'interno del quale sono attualmente posizionati alcune parti degli impianti tecnologici a servizio della costruzione;



nota n. 10 (pagina 4 di 4) → come già fatto presente, i lavori del piano interrato non sono stati conclusi. Al medesimo livello, nella zona dove è ubicato il vano scala/ascensore, è stato però realizzato una parte di quello che doveva essere il piano di calpestio finale del locale. Su tale porzione è stata riscontrata la presenza di alcune partizioni da realizzarsi con pareti in cartongesso, anch'esse non ultimate. La presenza di tali pareti non trova riscontro sugli elaborati progettuali;

nota n. 11 (pagina 4 di 4) → in aderenza al fronte est della sala polifunzionale (indicata come "prati mandir" sugli elaborati) è stato realizzato un monolocale/appartamento sviluppatosi su due livelli. I locali del piano inferiore – indicati come guardaroba e bagno sugli elaborati – dovevano avere un'altezza interna pari a ml. 2,70, ma nella realtà l'altezza interna è pari a ml. 2,75/2,76;

nota n. 12 (pagina 4 di 4) → al piano interrato è stata riscontrata la presenza di un ulteriore locale del quale non vi è traccia sugli elaborati progettuali, realizzato sul lato ovest della costruzione;

Sui fronti più lunghi della porzione del fabbricato dove sono ubicati le camere dovevano essere presenti dei pergolati, fissati sulla muratura esterna e sorretti da pilastri: nella realtà detti pergolati non sono stati realizzati.

* * * * *

Alla luce di quanto fin qui evidenziato, è pertanto possibile asserire che lo stato attuale dell'immobile in esame (**AMPLIAMENTO**), pur essendo coerente con quanto desumibile dai titoli abilitativi e dalle pratiche edilizie che nel corso degli anni lo hanno interessato, **NON può definirsi urbanisticamente conforme in ogni sua parte.**

A parere dello scrivente, il locale tecnico realizzato al piano terreno (*cf. nota n. 9*) può essere assimilato a quella che secondo le normative dell'epoca era definita come superficie accessoria che, unitamente alla superficie netta (sempre secondo la norma dell'epoca), concorreva al calcolo di quella massima ammissibile. Essendo stata la potenzialità sfruttata la quasi totalità, il manufatto dovrà essere rimosso.

La presenza delle partizioni (*cf. nota n. 10*), ancorché non ultimate, costituisce di fatto una suddivisione interna del magazzino a suo tempo autorizzato, e per tale ragione le stesse ragionevolmente non vanno a collidere con il futuro utilizzo della porzione posta al piano interrato. Dovrà comunque essere regolarizzata la loro presenza prima di inoltrare una nuova richiesta tesa ad ottenere il rilascio di un nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere. Tale regolarizzazione potrà avvenire tramite una apposita pratica redatta ai sensi dell'art. 136, comma 6, della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e s.m.i. - c.d. "CILA tardiva" - contestualmente alla quale dovrà essere corrisposta la somma di €. 1.000,00 a titolo di sanzione.



La maggiore altezza della porzione posta al piano del monocale (cfr. nota n. 11) potrebbe essere da ricondurre ad un minor spessore della pavimentazione, che ha portato un leggero aumento dell'altezza interna del locale. In tale ipotesi, anche tale difformità potrebbe essere regolarizzata tramite CILA tardiva.

Il locale realizzato sul fronte ovest della costruzione (cfr. nota n. 12) necessita invece di essere analizzato diversamente.

In primo luogo, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che all'interno di detto locale sono attualmente presenti alcune dotazioni impiantistiche verosimilmente a servizio del fabbricato, che rendono ragionevole assimilarlo ad un locale tecnico.

Con l'approvazione del vigente strumento urbanistico, nell'articolo 13 delle attuali N.T.A. venne sancita la modifica di quella che all'epoca del rilascio del PdC iniziale era invece definita - nell'art. 14 delle N.T.A. previgenti - come "Superficie Accessoria - SA": la nuova definizione della SA indicata dalle N.T.A. del vigente strumento è quella di "Superficie non residenziale o accessoria - Snr".

Preme altresì evidenziare che il nuovo strumento urbanistico (ancora oggi vigente) dava espressamente atto che quest'ultima definizione - Snr - ricalcava quella disciplinata dal D.P.G.R. Toscana 64/2013, **quest'ultimo però oggi non più vigente ed integralmente sostituito dal D.P.G.R. Toscana 39R/2018**.

All'interno del nuovo regolamento regionale (39R/2018 - ancora oggi vigente) viene però evidenziato che (cfr. allegato 1, voce n. 15) la precedente definizione Snr introdotta con il D.P.G.R. 64/2013, corrisponde alla attuale definizione "Superficie Accessoria - SA" descritta all'articolo 13 del regolamento vigente (39R/2018).

In pratica, volendo semplificare i passaggi appena descritti, la definizione di "Superficie accessoria - SA" descritta nelle N.T.A. dello strumento vigente all'epoca del rilascio del PdC iniziale corrisponde con quella attualmente descritta all'articolo 13 del vigente D.P.G.R. 39R/2018.

E' altresì opportuno evidenziare che con i medesimi passaggi normativi, quella che nel previgente strumento urbanistico era definita come "Superficie Netta - SN" corrisponde a quella attualmente definita come "Superficie Edificata - SE" all'articolo 10 del vigente D.P.G.R. 39R/2018.

L'attuale strumento urbanistico del Comune di Casole d'Elsa ha di fatto mantenuta invariata la previsione di quello precedente, ovvero sancisce che la superficie massima dell'ampliamento - intesa come la sommatoria della "Superficie Netta - SN" (oggi "Superficie Edificata - SE") e della "Superficie accessoria - SA" - non può essere superiore a mq. 420.

Il vigente art. 13 del D.P.G.R Toscana 39R/2018, ai commi 4 e 5, sancisce che (cit.):

4. Nel computo della superficie accessoria (SA) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi condominiali, di uso comune, o asserviti ad uso pubblico, quali:

a) autorimesse collettive e altri spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;



b) androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi o corridoi interni di distribuzione, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;

c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche condominiali, ed altri vani tecnici consimili;

d) portici o porticati, gallerie pedonali e altri spazi coperti consimili ad uso comune o asserviti ad uso pubblico.

5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie accessoria (SA):

a) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

b) intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;

c) palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;

d) volumi tecnici diversi da quelli di cui al comma 4, lettera c);

e) opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all'articolo 137 della l.r. 65/2014.

In ragione di tali riferimenti normativi, a parere dello scrivente il locale in esame (ovvero il nuovo locale di cui alla nota n. 12) deve ragionevolmente essere considerato come una "Superficie accessoria – SA", andando così a sommarsi alle altre superfici dell'ampliamento già realizzate.

Essendo però già sfruttata l'intera superficie (in ampliamento) potenzialmente realizzabile, il locale non può essere sanato: dovranno pertanto essere realizzate delle opere volte alla sua completa chiusura e "tombamento".

I verosimili costi da sostenere per i ripristini/adequamenti sono stati indicativamente quantificati dallo scrivente all'interno del Rapporto di valutazione - **Allegato 2** – e detratti al più probabile, attuale, valore di mercato stimato, costituendo a tutti gli effetti dei "costi di non conformità".

ANNESSO PER RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI

Le dimensioni e le altezze reali sono pressoché conformi a quelle desumibili dall'elaborato progettuale costituente parte integrante e sostanziale del PdC n. [] del [] (P.E. []), con risibili differenze comune ricomprese all'interno di quelle ammesse dalle vigenti normative.

11.3 – ULTERIORI CONSIDERAZIONI SULLA DOCUMENTAZIONE ESTRATTA IN OCCASIONE DELL'ACCESSO AGLI ATTI.

11.3.1 – Trattandosi di un compendio con destinazione d'uso alberghiera lo scrivente, al fine di sviluppare correttamente le valutazioni e le considerazioni del caso, ha preso visione anche della documentazione riguardante la specifica attività in esso svolta. A tale riguardo è stata reperita l'**Autorizzazione Unica per Esercizio di Attività Alberghiera n. []** rilasciata in data [], con la quale venne autorizzato sia lo svolgimento dell'attività ricettiva che la somministrazione di alimenti e bevande, quest'ultima esclusivamente riservata ai clienti alloggiati nella struttura (e per un numero massimo di 30 posti contemporanei).



Preme però evidenziare che gli immobili trattati nell'autorizzazione erano solamente quelli denominati **CASA MADRE e DIPENDENZA**, in ragione del fatto che - all'epoca - l'**AMPLIAMENTO** non era stato ancora realizzato. In pratica, ad oggi, non esiste alcuna autorizzazione formale che consente di svolgere l'attività anche all'interno dell'**AMPLIAMENTO**, nonostante lo stesso sia stato realizzato a tale scopo.

11.3.2 – Sempre in riferimento al fabbricato **AMPLIAMENTO**, ovvero alla porzione di esso da destinarsi a magazzino interrato: come già precedentemente evidenziato, i lavori relativi al piano interrato non sono stati conclusi, eccezion fatta per le strutture (ancora allo stato “grezzo”). E' ritenuto opportuno evidenziare che tra le varie opere ancora da realizzare vi sono tutta una serie di rilevanti movimenti di terreno che, una volta ultimati, dovranno andare a costituire il profilo del terreno così come rappresentato nella vista denominata come “PROSPETTO SUD” all'interno della tavola 8 della Variante al Pdc. In conseguenza di ciò, le finestre potranno comunque essere utilizzate come tali grazie alla realizzazione di un piccolo spazio/scannafosso loro antistante, ma buona parte della loro superficie resterà al di sotto del profilo del terreno.

Tale precisazione è ritenuta essere opportuna in quanto l'attuale stato dei luoghi potrebbe lasciare intendere che il profilo attuale del terreno è già quello definitivo.

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 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;

Sulla scorta della formale risposta ricevuta dall'Agenzia delle Entrate - che viene allegata alla presente - è possibile asserire che gli immobili oggetto di esecuzione non sono oggetto di contratti di locazione o di altra natura attualmente in essere. Allo stesso tempo, a seguito dei sopralluoghi effettuati sul posto, è emerso che gli immobili oggetto di esecuzione sono attualmente occupati, ed utilizzati, dalla società esecutata.

Nello specifico caso in esame, il calcolo del giusto prezzo della locazione (e della conseguente indennità di occupazione) non può che essere determinato tramite una valutazione basata sul metodo finanziario.



In altri termini, stante l'impossibilità di effettuare una comparazione con altri beni immobili analoghi a quello in esame recentemente concessi in locazione, ad avviso dello scrivente il criterio più attendibile per determinare quello che potrebbe essere il più probabile – attuale - giusto prezzo della locazione è quello finanziario, andando in primo luogo ad individuare i verosimili flussi economici connessi alla gestione dell'attività.

Volendo ulteriormente esplicitare il concetto appena esposto, è infatti ragionevole ritenere che nell'ordinarietà dei casi un ipotetico imprenditore potrebbe essere disposto a corrispondere per la locazione del compendio un importo che, in ragione della redditività dello stesso (ovvero della differenza tra ricavi e spese), gli consentirebbe di ottenere comunque un utile adeguatamente commisurato all'impegno ed al rischio d'impresa che andrebbe ad assumersi.

Sulla scorta delle considerazioni e dei calcoli sviluppati all'interno del Rapporto di valutazione (allegato 2), al quale lo scrivente espressamente rimanda, è ragionevole ritenere che il più probabile, attuale, canone locativo ritraibile dalla struttura nell'ipotesi in cui la stessa fosse concessa in locazione sarebbe pari a €/mese 2.100,00, in ragione del quale l'indennità di occupazione sarebbe pari ad €/mese 1.050,00.

Dalla documentazione depositata dal Legale della società esecutata si desume che, attualmente, la stessa ha un solo dipendente assunto a tempo indeterminato, e che a detto dipendente sono demandate sia la custodia che le operazioni di manutenzione. All'interno di quest'ultima (manutenzione) possono essere ragionevolmente ricomprese sia le manutenzioni ordinarie degli immobili che il mantenimento degli spazi a verde circostanti la struttura (taglio, potature, pulizia, ecc.). Il costo annuo del dipendente, determinato in base agli oneri previdenziali indicati nella predetta relazione, può quantificarsi in €. 25.000,00 annui circa.

Nella medesima relazione sono poi indicati anche i costi che vengono sostenuti per le manutenzioni periodiche degli impianti e delle attrezzature in genere, pari ad €. 7.000,00 annui circa.

Ad avviso dello scrivente tali costi sono plausibili, e per tale ragione può ragionevolmente ritenersi che la custodia ed il mantenimento della struttura nel suo stato attuale possano comportare un impegno economico pari a complessivi €. 32.000,00 annui circa.

L'importo appena indicato - €. 32.000,00 - è ampiamente superiore all'importo complessivo ritraibile, sempre su base annua, a titolo di indennità di occupazione, quest'ultimo pari a: €. 1.050,00 x 12 = €. 12.600,00.

Rimettendo comunque all'III.mo G.E. ogni e qualsiasi decisione in merito allo specifico caso in esame, è oggettivo che il compendio in esame è ubicato in una zona isolata, lontano da centri abitati e da altre costruzioni: in ragione di ciò, pur non potendolo asserire con certezza, non può nemmeno essere escluso che nel caso in cui lo stesso non fosse più presidiato (come paventato dal Legale dell'esecutata all'interno della propria nota di deposito) possa essere oggetto di danneggiamenti e/o furti.

Allo stesso tempo, è altrettanto oggettivo che per mantenere il compendio nel suo stato attuale, e quindi preservarne il valore, dovranno comunque essere attuate le manutenzioni ordinarie per il corretto mantenimento



degli spazi esterni (taglio, potature, ecc.), così come le manutenzioni delle dotazioni impiantistiche, anche queste ultime indispensabili a garantire la fruibilità del compendio e, soprattutto, rilevanti ai fini del valore.

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;*

L'immobile oggetto di esecuzione è 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);*

All'interno del corpo di fabbrica denominato **DIPENDENZA** è posizionata una caldaia a gas con una potenza nominale di circa 114 Kw (di seguito denominata come "caldaia principale"), regolarmente revisionata, che secondo le informazioni verbali acquisite in occasione dei sopralluoghi, sarebbe potenzialmente in grado di riscaldare i due corpi di fabbrica denominati **CASA MADRE** e **DIPENDENZA**.

In altre porzioni del medesimo fabbricato (**DIPENDENZA**) sono posizionate altre tre caldaie che, sempre secondo quanto verbalmente riferito, sarebbero in grado di fornire riscaldamento ed acqua calda sanitaria a limitate porzioni della costruzione: le tre ulteriori caldaie sarebbero utilizzate nei periodi in cui la struttura è parzialmente occupata, avendo un consumo ridotto rispetto alla caldaia principale.

Vi è poi un'ulteriore caldaia nella cucina facente parte dell'altro fabbricato principale denominato **CASA MADRE**.

La costruzione denominata **AMPLIAMENTO** sembrerebbe invece avere delle dotazioni impiantistiche a sé stanti: all'interno di un piccolo ripostiglio realizzato al piano terreno (in aderenza alla struttura principale, ma avente accesso autonomo dall'esterno) sono attualmente ubicati un boiler/serbatoio di accumulo ed una caldaia, entrambi verosimilmente utilizzati per la produzione di acqua calda sanitaria.

A poca distanza dalla costruzione, sul limite del bosco, è stata invece riscontrata la presenza di due unità esterne, che dovrebbero servire per il condizionamento (invernale ed estivo) dei locali del predetto fabbricato (**AMPLIAMENTO**).



Alla data odierna, lo scrivente ha potuto visionare i rapporti di controllo ed il libretto di impianto della sola caldaia principale.

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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio 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 un unico compendio, che per sue caratteristiche NON può essere suddiviso e venduto in lotti separati.

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.



Stante la particolarità del caso in esame, la valutazione del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è stata inizialmente effettuata con il c.d. “metodo del costo”, affinando poi il risultato ottenuto con l’ausilio di un altro riferimento reperito nel corso dell’indagine di mercato.

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** che viene allegato alla presente relazione ed al quale lo scrivente espressamente rimanda.

Lo scrivente medesimo, nel tentativo di rendere più immediata la lettura dell’elaborato peritale d’Ufficio, riporta di seguito le sintesi delle risultanze ottenute precedute dalla descrizione degli immobili.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è essenzialmente costituito da tre corpi di fabbrica principali e due accessori, ricadenti all’interno di un ampio appezzamento di terreno, quest’ultimo avente un’estensione di circa 5 ettari. L’accesso a detto compendio è garantito da una strada vicinale di uso pubblico che costeggia il lato nord, sul limite della quale si trova il cancello principale di ingresso. Sul margine opposto di detta viabilità si trovano altre due particelle di terreno, anch’esse di proprietà della società esecutata ed oggetto della procedura, utilizzate come parcheggio.

I fabbricati principali di detto compendio, sia nei vari atti di provenienza che nei titoli abilitativi edilizi che nel corso degli anni lo hanno interessato, sono sempre stati definiti come **CASA MADRE**, **DIPENDENZA** ed **AMPLIAMENTO**.

La **CASA MADRE** è un fabbricato di remota costruzione sviluppatosi - per la sua quasi totalità - su due livelli, così composto:

- al piano terreno sono ubicate reception, sala bar, ampia sala ristorante, cucina, dispensa, spogliatoi, ripostigli, servizi igienici, ufficio amministrativo e due camere con bagno privato, queste ultime aventi accesso autonomo dall’esterno della costruzione;

- al piano primo, quest’ultimo raggiungibile sia da una scala interna di collegamento che da una scala esterna a sua volta raggiungibile da un portico, si trovano invece 11 camere, tutte quante dotate di bagno privato;

Trattasi di un immobile con struttura portante in muratura, con finitura esterna in muratura mista di pietra e laterizio, ed infissi in legno. Gli impianti tecnologici sono del tipo “sotto-traccia”.

Il fabbricato denominato **DIPENDENZA**, anch’esso di remota costruzione, con caratteristiche costruttive ed impiantistiche analoghe al precedente, è invece così composto:

- al piano terreno, nella porzione sviluppatasi su unico livello, si trovano ripostigli, magazzini, locali impianti ed un appartamento (composto da cucina, camera e bagno): è altresì presente una ulteriore camera (con relativo bagno) realizzata in luogo di una preesistente autorimessa/parata. Sempre al piano terreno, al di sotto della porzione sviluppatasi su due livelli, sono presenti 4 camere (tutte con bagno privato) ed uno studio;



- al piano primo si trovano invece un appartamento (composto da cucina, soggiorno, camera e bagno) e 4 camere con servizi in comune;

L'ultimo dei tre fabbricati principali, denominato **AMPLIAMENTO**, è invece di recente costruzione. Trattasi di un fabbricato realizzato con struttura in cemento armato e tamponatura in muratura di pietra "faccia-vista", sviluppantesi su due piani - terreno e seminterrato - così composto:

- al piano terreno sono presenti un ingresso, una sala meditazione di grandi dimensioni, un disimpegno e 7 camere (tutte con bagno privato). Al medesimo livello (piano terreno) si trova anche parte di un ulteriore alloggio, quest'ultimo avente accesso autonomo dall'esterno della costruzione;

- al piano seminterrato, oltre alla residua consistenza dell'alloggio appena citato (locali guardaroba e camera), si trova un altro volume, avente dimensioni planimetriche pressoché corrispondenti a quelle della sagoma "fuori terra", ma ancora allo stato grezzo, ovvero mancante di finiture, infissi ed impianti di ogni genere;

IDENTIFICATIVI CATASTALI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio ■■ – particella ■■ – subalterni graffiati ■■ e ■■ categoria D/2, rendita catastale €. 26.048,00;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio ■■ – particella ■■ categoria C/2, classe 2, consistenza 7 m² (*catastali*), rendita catastale €. 4,70;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio ■■ – particella ■■ categoria C/2, classe 2, consistenza 49 m² (*catastali*), rendita catastale €. 32,90;

Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio ■■ – particella ■■ qualità seminativo, classe 4, consistenza 00.51.20 (*ha.a.ca.*), red. dominicale €. 6,61, red. agrario €. 7,93;

Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio ■■ – particella ■■ qualità seminativo, classe 4, consistenza 00.72.10 (*ha.a.ca.*), red. dominicale €. 9,31, red. agrario €. 11,17;

Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio ■■ – particella ■■ qualità seminativo, classe 2, consistenza 00.58.00 (*ha.a.ca.*), red. dominicale €. 23,96, red. agrario €. 17,97;

Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio ■■ – particella ■■ qualità seminativo arborato, classe 3, consistenza 00.03.80 (*ha.a.ca.*), red. dominicale €. 0,88, red. agrario €. 0,69;

Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio ■■ – particella ■■ qualità seminativo, classe 4, consistenza 00.23.90 (*ha.a.ca.*), red. dominicale €. 3,09, red. agrario €. 3,70;

Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio ■■ – particella ■■ qualità seminativo, classe 3, consistenza 02.05.00 (*ha.a.ca.*), red. dominicale €. 47,64, red. agrario €. 47,64;

Catasto **Terreni** del Comune di **Casole d'Elsa** – foglio ■■ – particella ■■ qualità seminativo, classe 3, consistenza 00.81.80 (*ha.a.ca.*), red. dominicale €. 19,01, red. agrario €. 19,01;

VALORE DA PORRE "A BASE D'ASTA"

Valore di stima (cfr. *Rapporto di Valutazione – Allegato 2*) = €. 2.720.000,00

Lo scrivente, nel rispetto di quanto previsto all'interno dell'incarico conferitogli, ed in coerenza con la prassi operativa adottata dal Tribunale di Siena, ritiene corretto applicare al più probabile valore di stima individuato un abbattimento 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 =	€. 2.720.000,00
decremento percentuale =	- 15%
valore da porre a "base d'asta" = (€. 2.720.000,00 x 0,85) =	€. 2.312.000,00
discrezionalmente arrotondato ad	€. 2.310.000,00

NOTA BENE: lo scrivente rimette all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi decisione in merito all'eventualità di porre in vendita nell'ambito della presente procedura anche i beni mobili attualmente presenti all'interno del compendio (che comunque sono stati stimati dallo scrivente medesimo all'interno del Rapporto di valutazione - allegato 2), nonché ogni decisione in merito a quanto altro osservato/richiesto dalla società esecutata nelle proprie osservazioni.

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 congruagli 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 di esecuzione 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), 30.03.2024

Il C.T.U.
geom. Gianni Rusci

Documentazioni allegate al presente elaborato tecnico d'Ufficio:

- allegato 1 → elaborato grafico dimostrativo, rappresentativo dell'attuale stato dei luoghi;
- allegato 2 → Rapporto di valutazione;
- allegato 3 → documentazione fotografica;
- allegato 4 → documentazione catastale;
- allegato 5 → documentazione urbanistica;
- allegato 6 → copia dell'atto di provenienza;
- allegato 7 → copia delle note di iscrizione e trascrizione estratte dalla Conservatoria dei RR.II.;
- all. 8 → corrispondenza intercorsa con l'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di contratti di affitto;
- allegato 9 → ricevute attestanti la trasmissione della bozza della relazione;

