

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 167/2021 R.G.E. promossa

nei confronti

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 22 settembre 2023

* * * * *

In data 10 luglio 2022 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) 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;

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 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.);

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;

Lo scrivente, tenuto conto delle diverse incombenze previste dall'incarico professionale conferitogli, ritiene corretto e più funzionale suddividere il proprio elaborato peritale d'Ufficio secondo i vari punti nei quali si articola l'incarico affidatogli, esprimendo per ciascuno di essi le proprie considerazioni/determinazioni.

Prima ancora di procedere con le risposte ai singoli quesiti, lo scrivente medesimo ritiene però necessario evidenziare e premettere quanto segue.

A seguito del primo sopralluogo effettuato sul posto, nonché del preliminare esame della documentazione catastale in atti, in data 02.01.2023 lo scrivente aveva depositato una specifica istanza tesa ad ottenere l'autorizzazione per procedere alla redazione di aggiornamenti catastali, ritenuti all'epoca ragionevolmente utili per porre in vendita gli immobili come due lotti distinti. In detta istanza veniva infatti prospettata l'ipotesi di anettere, sotto il profilo documentale, il lastrico solare/terrazzo esistente alla porzione che già attualmente lo utilizza, quest'ultima descritta con la lettera A all'interno dell'atto di pignoramento (con accesso dai civici [REDACTED]).

E' altresì ritenuto opportuno rammentare che le documentazioni catastali in atti furono redatte "per singolo immobile" e nelle pratiche edilizie in atti presso il Comune non venne mai prodotta una rappresentazione complessiva delle due porzioni (se non limitatamente ai piani sottostanti l'ultimo), e per tale ragione non era oggettivamente possibile stabilire l'esatta posizione dell'attuale porta di ingresso, sia rispetto al lastrico solare/terrazzo, che rispetto alla (originaria) copertura.

La redazione degli aggiornamenti catastali era ovviamente subordinata (e successiva) alla preventiva redazione di un rilievo architettonico - **complessivo e di dettaglio** - di entrambe le porzioni, necessario per introdurre in atti le nuove planimetrie catastali: rilievo che però, una volta concluso, **ha evidenziato delle criticità che rendono di fatto inutile procedere alla redazione dei citati aggiornamenti.**

Preme infatti evidenziare, come visibile dall'elaborato redatto dallo scrivente, che per poter realizzare ed utilizzare l'attuale porta-finestra di ingresso al lastrico solare/terrazzo (cfr. allegato 1, pagina 5, porta-finestra indicata con il numero 1) è stata demolita/rimossa una porzione del tetto preesistente (cfr. allegato 1, pagina 5, superficie indicata con il numero 2 ed evidenziata con colore giallo), con un conseguente aumento della superficie calpestabile (del lastrico/terrazzo).

Aumento di per sé assai contenuto – trattasi di una superficie di circa 1,00 mq – **ma che venne realizzato in assenza dei necessari titoli abilitativi su porzione di un immobile, oggi come allora, ricadente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico.**

In ragione di tali specifiche circostanze (aumento di superficie in zona sottoposta a vincolo) **NON** è possibile ottenere il rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, necessario per legittimare la modifica sotto il profilo paesaggistico, nonché prodromico - **ed indispensabile** – per l'ottenimento della sanatoria edilizia.

Alla luce di ciò, si renderà pertanto necessario ripristinare l'originario stato dei luoghi, **con la conseguenza che dopo il ripristino non sarà più possibile utilizzare l'attuale – ed unico – accesso al lastrico solare/terrazzo.**

Come facilmente intuibile il prima citato lastrico solare/terrazzo rappresenta comunque un oggettivo valore aggiunto per gli immobili, sia che lo stesso venga utilizzato dall'una o dall'altra porzione oggetto della procedura. E' però altrettanto vero che in conseguenza dei ripristini per poterne fruire si renderà necessario "riattivare" il preesistente accesso – che si rammenta, secondo la documentazione in atti era costituito da una botola (attualmente chiusa) – oppure ricavarne uno nuovo e diverso, magari più comodo e più facilmente utilizzabile. In questa seconda ipotesi, è lecito e ragionevole ipotizzare anche una contestuale e necessaria rivisitazione/modifica degli spazi interni, che potrebbe, forse, dover riguardare entrambe le unità immobiliari.

Lo scrivente, alla luce del rilievo di dettaglio effettuato, di quanto appena evidenziato, **e comunque fatte salve le decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito,** ritiene pertanto che porre in vendita gli immobili come un unico lotto sia l'ipotesi più ragionevole, nonché la più funzionale per un miglior esito della procedura.

Così facendo, oltre a limitare i costi della procedura (non essendo più necessario redigere alcun aggiornamento catastale), un ipotetico acquirente potrà scegliere la soluzione a lui più funzionale, senza trovarsi – nemmeno in ipotesi – nella condizione di dover chiedere autorizzazioni o di dover condividere le proprie scelte con il proprietario dell'appartamento adiacente (che potrebbe anche non essere d'accordo).

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" in sostituzione degli estratti catastali e delle certificazioni ipotecarie, depositata in data 16.02.2022.

Dall'analisi di detta documentazione (certificazione notarile) è emerso che:

- gli identificativi catastali indicati all'interno della certificazione corrispondono sia con quelli attualmente in atti che con quelli indicati all'interno dell'atto di pignoramento;

- è stato prodotto l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni afferenti agli immobili avvenute nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, quest'ultima avvenuta in data [REDACTED] (reg. part. [REDACTED]).

Alla data del 04.09.2023, non erano presenti iscrizioni e/o trascrizioni ipotecarie successive alla formalità appena citata;

- i beni immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti all'esecutata a seguito di due atti di compravendita distinti:

Immobile A → per quanto attiene all'immobile descritto con la lettera **A** all'interno dell'atto di pignoramento, attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], l'esecutata acquisì la piena proprietà dello stesso, per la quota di 1/1, a seguito dell'atto di **compravendita stipulato a rogito del Notaio Roberto Di Giovine di Fiumicino in data [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare.** All'interno di tale atto l'immobile venne così descritto:

"omissis... appartamento per civile abitazione sviluppatosi su tre piani, composto al piano terra da cantina, ripostiglio e bagno; al piano secondo da disimpegno, cucina, una camera, dispensa e bagno; al piano terzo da una camera con bagno, ripostiglio e soffitta omissis".

La descrizione riportata nell'atto non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, ma la discrasia è dovuta al fatto che l'immobile – successivamente alla stipula del rogito – è stato oggetto di opere di ristrutturazione che ne hanno modificato l'originaria conformazione (cfr. successivo punto n. 11).

A sua volta, il venditore dell'epoca aveva acquisito la piena proprietà (sempre per la quota di 1/1 ed unitamente a maggior consistenza) a seguito dell'atto di **compravendita stipulato a rogito del Notaio Cataldo Dinolfo di Poggibonsi in data [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare.**

Tenuto conto che gli identificativi catastali indicati in quest'ultimo atto **NON** corrispondono con quelli riportati nell'atto di provenienza a favore dell'esecutata, lo scrivente ritiene opportuno procedere alla ricostruzione degli avvenuti mutamenti catastali.

foglio ■ - particella ■ – subalterno ■	foglio ■ - particella ■ – subalterno ■
Identificativi catastali indicati all'interno dell'atto di compravendita stipulato a rogito del Notaio Cataldo Dinolfo di Poggibonsi in data ■ (rep. ■), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data ■ al n. ■ del registro particolare.	
↓	↓
foglio ■ - particella ■ – subalterno ■	foglio ■ - particella ■ – subalterni “graffati” ■
identificazione catastale riportata nell'atto di provenienza (Immobile A)	<u>immobile estraneo alla procedura</u> , costituito dalla residua porzione dell'ex subalterno ■
<u>Immobile costituito a seguito della fusione dell'ex sub. ■ e di parte dell'ex sub. ■</u>	
Identificativi catastali in atti a seguito dell'approvazione della denuncia di variazione n. ■ del ■ (prot. ■), introdotta in atti in pari data.	

Immobile B → per quanto attiene all'immobile descritto con la lettera **B** all'interno dell'atto di pignoramento, attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa, foglio ■, particella ■, subalterno ■, l'esecutata acquisì la piena proprietà dello stesso, per la quota di 1/1, a seguito dell'atto di **compravendita stipulato a rogito del Notaio Giuseppe Castellana di Colle di Val d'Elsa in data ■ (rep. ■), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data ■ al n. ■ del registro particolare.** All'interno di tale atto l'immobile venne così descritto:

“omissis... appartamento al secondo piano, composto da disimpegno d'ingresso, cucina, bagno e tre camere (di cui due tra loro comunicanti), nonché da due terrazze a livello (piano terzo) e da localetto “ripostiglio sottoscala” al primo piano omissis”.

La descrizione riportata nell'atto non corrisponde allo stato attuale dei luoghi ma, analogamente all'immobile trattato al punto precedente, la discrasia è dovuta al fatto che anche questa seconda porzione – successivamente alla stipula del rogito – è stata oggetto di opere di ristrutturazione che ne hanno modificato l'originaria conformazione (*cf. successivo punto n. 11*).

Il venditore dell'epoca aveva acquisito la piena proprietà (sempre per la quota di 1/1) a seguito dell'atto di **compravendita stipulato a rogito del Notaio Giovacchino Sabatini di Colle di Val d'Elsa in data ■ (rep. ■), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data ■ al n. ■ del registro particolare.**

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 – per quanto possibile - sono state acquisite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione tecnica d'Ufficio.

Preme infatti evidenziare, con riferimento all'atto di provenienza relativo all' **Immobile A**, che nonostante la formale richiesta inviata all'Archivio Notarile Distrettuale di Roma, ad oggi lo scrivente non ha ricevuto la copia dell'atto. Non appena ricevuta tale documentazione, lo scrivente provvederà al deposito della stessa all'interno del fascicolo telematico.

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 commessi 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 **04.09.2023**

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

- **Catasto Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa**, foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted];
- **Catasto Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa**, foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted];

domicilio ipotecario eletto: [redacted];

3.2 - pignoramento immobiliare del giorno [redacted] (rep. [redacted]), trascritto in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare a favore [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 **Colle di Val d'Elsa**, foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted];
- **Catasto Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa**, foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted];

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;

Seppur ubicate all'interno di immobili dei quali fanno parte anche altre unità immobiliari, secondo le informazioni acquisite in occasione del sopralluogo le porzioni oggetto di esecuzione non fanno parte di alcun 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;*

A seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. lo scrivente non ha riscontrato la presenza dei vincoli descritti al presente punto.

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;

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

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

- cancellazione ipoteca volontaria → €. 35,00;*
- cancellazione pignoramento → €. 294,00;*

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

Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del

sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno “adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione” e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell’altro, essendo consapevole che, qualora all’udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all’art. 560, co. 6 c.p.c.;

NOTA BENE: stanti le particolari circostanze evidenziate in premessa, la descrizione che segue, così come il calcolo delle consistenze, sono state redatte/sviluppate in considerazione del fatto che gli immobili, salvo diverse determinazioni che l’Ill.mo G.E. dovesse prendere in merito, verranno posti in vendita come un unico lotto.

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto della procedura sono costituiti da due appartamenti, adiacenti e tra loro comunicanti.

Il primo dei due, all’interno dell’atto di pignoramento descritto con la lettera A e nella presente relazione denominato come **Immobile A**, è così composto:

- al piano terreno si trova un ampio locale soggiorno, avente accesso diretto dalla pubblica via (ovvero dal civico [REDACTED]), corredato da un ripostiglio ed un bagno. Detto locale (soggiorno) è altresì comunicante con l’ingresso/vano scala, avente quest’ultimo accesso dal civico [REDACTED] della stessa via, tramite il quale è possibile raggiungere i vani posti al livello superiore. Completa la consistenza del piano terreno un altro vano, posto in posizione opposta rispetto all’ingresso, originariamente adibito a ripostiglio ed attualmente – ed impropriamente – utilizzato come cucina (*cf. allegato 1, pagina 1, locale indicato con il numero 3*);

- il piano primo dell’unità immobiliare è essenzialmente costituito da una parte della scala interna per mezzo della quale è possibile raggiungere i locali dell’appartamento posti ai piani secondo e terzo (*cf. allegato 1, pagina 2*);

- al piano secondo si trovano un disimpegno, due camere ed altrettanti servizi igienici (uno dei quali “en suite”). Sono altresì presenti due ulteriori locali, sulla planimetria catastale indicati come dispensa e ripostiglio: all’interno di quest’ultimo è stata accertata la presenza di un ulteriore servizio igienico in aggiunta ai due prima menzionati;

- al piano terzo (e ultimo) dell’appartamento sono presenti un locale accessorio, attualmente utilizzati come camera, un bagno (*cf. allegato 1, pagina 5, locali evidenziati con i numeri 4 e 5*), un locale disimpegno una soffitta (*quest’ultimo indicato con il numero 6*). In corrispondenza dello “sbarco” della scala interna è presente la porta-finestra tramite la quale è possibile accedere alla terrazza che, come già evidenziato in premessa, sebbene attualmente comunicante con l’appartamento fin qui descritto, risulta essere documentalmente annessa all’altro appartamento oggetto di esecuzione.

Nel locale attualmente utilizzato come camera (*indicato con il numero 4*) è stata riscontrata la presenza, in luogo di una finestra, di una porta-finestra (*indicata con il numero 8*) per mezzo della quale è possibile accedere ad un ulteriore lastrico solare realizzato su porzione del preesistente sottotetto (*superficie indicata con il numero 7 ed evidenziata con colore arancione*);

Il secondo appartamento, all'interno dell'atto di pignoramento descritto con la lettera B e nella presente relazione denominato come **Immobile B**, si sviluppa per la quasi totalità al secondo della costruzione, eccezion fatta per l'ingresso allo stesso, posto al livello inferiore (piano primo). Per raggiungere detto ingresso è necessario superare due rampe di scale ed un androne condominiale, quest'ultimo avente accesso diretto dalla pubblica via, ovvero dal civico [REDACTED].

Una volta entrati, tramite una rampa di scale interna si raggiunge il livello superiore (piano secondo) dell'appartamento, al quale si trovano i vani principali dell'unità immobiliare, ovvero cucina, disimpegno, due camere e due bagni. Completano la consistenza due piccoli ripostigli soprastanti la scala ed uno dei due bagni.

Come già evidenziato, l'accesso alla terrazza indicata sulla planimetria attualmente in atti, benché documentalmente annessa a questa seconda unità immobiliare, è attualmente possibile solamente tramite la porzione immobiliare adiacente.

In ultimo, si evidenzia che le porzioni, sebbene costituenti sotto il profilo documentale due unità immobiliari distinte e separate (sia urbanisticamente che catastalmente), e dotate di impianti tecnologici anch'essi distinti e separati, sono attualmente comunicanti tra loro per mezzo di una porta interna di collegamento (*cf. allegato 1, pagina 3, apertura indicata il numero 9*).

CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI

struttura portante: muratura;

copertura: tetto a più falde;

prospetti esterni: intonaco tinteggiato;

divisori interni: muratura di laterizio;

infissi esterni: legno;

infissi interni: legno tamburato;

pavimenti: pavimento in cotto;

impianto elettrico: del tipo "sotto-traccia";

impianto di riscaldamento: autonomo, con radiatori in alluminio;

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Immobile A - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED]
categoria A/2 – classe 3 – consistenza 8,5 vani (*catastali*) – rendita €. 965,77

Immobile B - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED]
categoria A/2 – classe 2 – consistenza 5,5 vani (*catastali*) – rendita €. 340,86

INDIRIZZO E NUMERI CIVICI

Immobile A - [REDACTED];

Immobile B - [REDACTED];

CONFINANTI

(nominativi ricavati, per quanto possibile, dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

viabilità pubblica, [REDACTED], [REDACTED], salvo se Altri;

CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

Le superfici utili degli immobili sono le seguenti:

Immobilabile A (Catasto *Fabbricati* del Comune di *Colle di Val d'Elsa* – fgl. [REDACTED] – p.lla [REDACTED] – sub. [REDACTED])

piano T - vani principali e accessori diretti	mq.	55,1
piano T – ingresso	mq.	2,1
piano 2° - vani principali e accessori diretti	mq.	65,3
piano 3° - locali accessori	mq.	26,4
piano 3° - soffitta	mq.	24,3

Immobilabile B (Catasto *Fabbricati* del Comune di *Colle di Val d'Elsa* – fgl. [REDACTED] – p.lla [REDACTED] – sub. [REDACTED])

piano 1° - ingresso	mq.	1,1
piano 2° - vani principali e accessori diretti	mq.	54,8
piano 2° ammezzato - locali accessori (ripostigli)	mq.	6,7
piano 3° - lastrico solare/terrazzo	mq.	29,3

Le **superfici commerciali complessive** degli immobili oggetto di esecuzione sono le seguenti:

Immobile A (Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa – fgl. ■ – p.lla ■ – sub. ■)

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
piano T – locali e accessori	mq.	69,0	0,80	mq.	55,2
piano T – ingresso	mq.	3,7	1,00	mq.	3,7
piano 2° - vani principali e accessori diretti	mq.	86,7	1,00	mq.	86,7
piano 3° - locali accessori	mq.	39,4	0,75	mq.	29,6
superficie commerciale complessiva				mq.	175,2

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

NOTA BENE: ai fini del calcolo della superficie commerciale dell' **Immobile A**, anche e soprattutto in ragione di quanto verrà meglio e dettagliatamente evidenziato al successivo punto 11, si precisa che:

- i locali posti al piano terzo ed indicati con i numeri 4 e 5 alla pagina 5 dell'allegato 1, essendo sprovvisti delle altezze minime previste dal D.M. 5 luglio 1975, sono stati considerati come locali sotto-tetto e non come vani principali (sebbene attualmente utilizzati come tali), applicando in ragione di ciò un rapporto mercantile ritenuto essere dallo scrivente adeguato allo specifico caso in esame;

- la superficie della soffitta indicata con il numero 6 alla pagina 5 dell'allegato 1, avendo delle altezze interne inferiori a quelle minime dei locali che secondo lo "STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE" rilevano ai fini del calcolo della superficie commerciale, **NON** è stata considerata ai fini del calcolo di detta superficie (commerciale);

- la superficie del lastrico solare/terrazza indicato con il numero 7 (ed evidenziato con colore arancione) alla pagina 5 dell'allegato 1, non può ritenersi legittima sotto il profilo urbanistico e non può essere sanata/regolarizzata: in ragione di ciò, la stessa **NON** è stata considerata ai fini del calcolo della superficie commerciale;

Immobile B (Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa – fgl. ■ – p.lla ■ – sub. ■)

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
piano 1° - ingresso	mq.	1,8	1,00	mq.	1,8
piano 2° - vani principali e accessori diretti	mq.	70,1	1,00	mq.	70,1
piano 2° ammezzato - locali accessori (ripostigli)	mq.	9,0	0,15	mq.	1,4
piano 3° - lastrico solare/terrazzo	mq.	33,7	0,25	mq.	8,4
superficie commerciale complessiva				mq.	81,7

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

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;

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli attualmente in atti.

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;

Le planimetrie catastali attualmente in atti **NON** possono definirsi conformi in base alle vigenti normative e prassi in materia catastale.

Preme infatti evidenziare che le stesse sono caratterizzate da diverse difformità che, rilevando ai fini della rendita catastale, renderebbero necessario procedere alla redazione di nuovi accatastamenti.

Ciò nonostante, in ragione delle specifiche circostanze già evidenziate in premessa lo scrivente, **almeno per il momento e fatte comunque salve le decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito**, non ritiene utile procedere al loro aggiornamento, precisando allo stesso tempo che tale operazione dovrà comunque essere effettuata dall'aggiudicatario una volta ottenute le necessarie sanatorie ed effettuati i ripristini.

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 Colle di Val d'Elsa, la costruzione della quale fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione ricade all'interno di una zona denominata [REDACTED], e gli interventi attualmente ammessi sulla medesima costruzione sono essenzialmente regolamentati dagli articoli [REDACTED] delle N.T.A. afferenti al medesimo strumento urbanistico.

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;

11.1 – TITOLI ABILITATIVI REPERITI ED ANALIZZATI

La costruzione degli immobili oggetto di esecuzione è da ricondurre a data antecedente al 01.07.1940. Ciò in considerazione del fatto che gli stessi erano già presenti sulla c.d. “mappa di impianto” catastale, la pubblicazione ufficiale della quale avvenne in tale data.

In epoca più recente gli immobili sono stati oggetto di varie modifiche, realizzate sulla scorta dei titoli abilitativi di seguito descritti.

Immobile A

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. ■ del ■

Con tale titolo abilitativo, richiesto e rilasciato ai sensi della Legge 47/1985 (condono edilizio), vennero regolarizzate tutta una serie di modifiche realizzate in data antecedente al 1953 (almeno secondo quanto dichiarato nella documentazione in atti) riguardanti l'originaria – ed all'epoca unica – costruzione.

Con espreso e specifico riferimento alla porzione oggetto di esecuzione, a seguito del rilascio della sanatoria furono legittimate (oltre ad alcune modifiche interne):

- la realizzazione della finestra a servizio del locale posto al piano secondo denominato “rip.” sulla planimetria catastale attualmente in atti (locale, nella realtà, costituente un ulteriore bagno);
- la realizzazione di n. 2 finestre all'interno del locale posto al piano terzo attualmente utilizzato come camera (cfr. allegato 1, pagina 5, locale indicato con il numero 4);
- la realizzazione del bagno al piano terzo (cfr. allegato 1, pagina 5, locale indicato con il numero 5) e la contestuale trasformazione dei locali ad esso adiacenti in un sottotetto;
- la realizzazione dell'originaria finestra prospiciente il lastrico solare adiacente, poi successivamente modificata nella attuale porta-finestra (cfr. allegato 1, pagina 5, apertura indicata con il numero 1);

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. ■ del ■

Con questo secondo titolo abilitativo, anch'esso richiesto e rilasciato ai sensi della Legge 47/1985 (condono edilizio), venne legittimato il cambio di destinazione da magazzino a laboratorio dei locali posti al piano terreno della porzione oggetto di esecuzione, con contestuali modifiche realizzate al loro interno. Detti locali sono stati poi oggetto di ulteriori modifiche realizzate sulla scorta dei titoli abilitativi di seguito elencati.

- Denuncia di Inizio Attività n. ■, depositata in data ■ (prot. ■)

Sulla scorta della D.I.A. furono realizzate delle opere di manutenzione straordinaria all'interno dell'originaria, ed all'epoca unica, unità immobiliare, essenzialmente riconducibili a modifiche degli spazi interni e realizzazione di nuovi impianti tecnologici.

- **Autorizzazione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] (P.E. [REDACTED])**

Con tale titolo abilitativo vennero realizzate tutta una serie di opere interne volte alla ristrutturazione ed alla contestuale suddivisione in due unità immobiliari dell'originario, ed unico, appartamento. Dette opere, secondo la documentazione in atti, ebbero inizio in data [REDACTED] (*cf. comunicazione di inizio lavori depositata in pari data, prot. [REDACTED]*).

- **Autorizzazione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] (P.E. [REDACTED])**

Trattasi di una variante in corso d'opera al titolo abilitativo precedente (Autorizzazione Edilizia [REDACTED]), con la quale furono autorizzate delle opere essenzialmente riconducibili a modifiche interne. Con la variante venne altresì autorizzata, previa demolizione dei resti di un preesistente forno, la realizzazione del locale denominato ripostiglio sulla planimetria catastale attualmente in atti: locale che, attualmente, è impropriamente utilizzato come cucina (*cf. allegato 1, pagina 1, locale indicato con il numero 3*). Sempre a seguito del rilascio della variante, i locali del piano terreno vennero "accorpati" all'appartamento oggetto di esecuzione, divenendo così accessori a servizio esclusivo dello stesso.

Le opere appena descritte, secondo quanto desumibile dalla documentazione in atti, si conclusero in data [REDACTED] (*cf. comunicazione di fine lavori depositata in pari data, prot. [REDACTED]*).

Sempre in data [REDACTED] venne depositata l'Attestazione di Abitabilità (*prot. [REDACTED]*), quest'ultima corredata dai canonici allegati (*certificati di conformità degli impianti, accatastamenti, relazione di fine lavori ai sensi della Legge 64/1974, ecc.*).

- **Attestazione di Conformità in Sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED] (P.E. [REDACTED])**

Il titolo abilitativo di cui al presente punto venne richiesto, e poi rilasciato, per legittimare alcune modifiche realizzate all'interno dell'unità immobiliare. E' però opportuno, sempre in riferimento al presente titolo abilitativo, evidenziare quanto segue.

In data [REDACTED] (*prot. [REDACTED]*), ovvero a seguito di un sopraluogo effettuato sul posto dai Vigili Urbani del Comune, venne presentata la richiesta tesa ad ottenere il rilascio della sanatoria. L'oggetto della richiesta, secondo quanto desumibile dagli elaborati progettuali grafici prodotti a corredo della stessa, erano essenzialmente le seguenti:

- trasformazione del locale posto al piano terreno, fino ad allora utilizzato come cantina, in soggiorno dotato di angolo cottura;
- trasformazione in camera del vano/locale posto al piano secondo prospiciente [REDACTED], precedentemente autorizzato come cucina;
- realizzazione di n. 2 servizi igienici, sempre al piano secondo, all'interno di una camera e di un ripostiglio/dispensa;

Successivamente, ovvero in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]), venne poi depositata una integrazione alla originaria richiesta di sanatoria, con la quale venne dato atto che uno dei due bagni posti al piano secondo (quello posto all'interno del locale ripostiglio/dispensa) era invece stato trasformato in un ripostiglio. Tenuto conto che anche gli elaborati progettuali integrativi furono comunque controllati ed avallati dal preposto ufficio del Comune, è ragionevole ritenere che le dimensioni e la destinazione (ripostiglio) del vano da ritenersi come autorizzate siano quelle desumibili dalla tavola "K" depositata in atti in data [REDACTED].

Sempre in data [REDACTED] venne depositata anche una nuova Attestazione di Abitabilità nella quale venne trattato solamente il nuovo servizio igienico realizzato all'interno della camera.

Immobile B

- Permesso di costruzione n. [REDACTED] del [REDACTED]

Con il titolo abilitativo venne autorizzata la realizzazione di modifiche interne all'appartamento nonché, previo acquisizione del preliminare parere da parte della Soprintendenza, la realizzazione del lastrico solare soprastante i locali dell'appartamento. Secondo quanto desumibile dalla documentazione in atti, dette opere ebbero inizio in data [REDACTED].

- Comunicazione ai sensi dell'art. 48 della Legge 47/1985, depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED])

Sulla scorta di detta comunicazione vennero realizzate delle modifiche interne, ovvero demolizione e ricostruzioni di alcune tramezzature.

- Denuncia di Inizio Attività n. [REDACTED], depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED])

Sulla scorta della D.I.A., secondo quanto desumibile dalla documentazione in atti, furono realizzate delle opere di manutenzione straordinaria all'interno dell'unità immobiliare. Sempre secondo quanto desumibile dalla medesima documentazione, le opere ebbero inizio in data [REDACTED] (*cf. comunicazione di inizio lavori depositata in pari data, prot. [REDACTED]*).

- Variante finale alla D.I.A. [REDACTED], depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED] - P.E [REDACTED])

La variante finale venne verosimilmente depositata per legittimare alcune modifiche apportate in corso di realizzazione all'originario progetto di ristrutturazione.

Le opere appena descritte, secondo quanto desumibile dalla documentazione in atti, si conclusero in data [REDACTED] (*cf. comunicazione di fine lavori depositata in data [REDACTED], prot. [REDACTED]*).

Sempre in data [REDACTED], contestualmente alla variante finale ed alla comunicazione di fine lavori, venne depositata anche l'Attestazione di Abitabilità (*prot. [REDACTED]*), quest'ultima corredata dai canonici allegati (*certificati di conformità degli impianti, accatastamenti, ecc.*).

11.2 – VERIFICA DELL'ATTUALE STATO DEI LUOGHI E CONSIDERAZIONI PRELIMINARI INERENTI ALLA CONFORMITÀ URBANISTICA

Analogamente a quanto fatto in precedenza si procede di seguito ad una trattazione distinta dei singoli immobile, confrontando le risultanze ottenute a seguito del rilievo con la documentazione descritta al punto precedente.

Prima ancora di esporre il risultato di detta verifica, lo scrivente ritiene opportuno richiamare i seguenti riferimenti normativi:

- articolo 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

“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. omissis”;

- articolo 198 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.

“Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui agli articoli 200 e 206, non si ha parziale difformità dal permesso di costruire oppure difformità dalla SCIA, in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2 per cento delle misure progettuali.”;

Alla luce delle norme appena citate lo scrivente, anziché limitarsi ad un sommario confronto visivo, ha ritenuto corretto ed opportuno accertare anche la corrispondenza tra valori “dichiarati” sugli elaborati progettuali e quelli reali, verificando contestualmente se le eventuali differenze riscontrate in sede di sopralluogo fossero ricomprese o meno all'interno della tolleranza prevista per Legge.

11.2.1 – IMMOBILE A

PIANO TERRENO

11.2.1.A - Il locale indicato come “rip.” sugli elaborati della Autorizzazione Edilizia n. █ del █ (P.E. █) ha una superficie utile differente rispetto a quella dichiarata: quella risultante dal rilievo è infatti pari a mq. 12,93, mentre quella desumibile dagli elaborati è pari a mq. 17,25. La differenza, seppur in difetto, eccede i limiti massimi previsti dalle vigenti tolleranze sancite dalle norme sopra richiamate.

Il medesimo locale, seppur non interessato da modifiche, venne comunque rappresentato anche sugli elaborati della Attestazione di Conformità in Sanatoria n. █ del █ (P.E. █) ma nemmeno le lunghezze dei lati interni riportati sugli elaborati della sanatoria corrispondono con quelle reali.

Vi è poi una discordanza anche sull'altezza interna del medesimo locale: a fronte di un valore dichiarato di ml. 3,10 – sia sugli elaborati della Autorizzazione Edilizia n. █ del █, che su quelli della Attestazione di Conformità in Sanatoria n. █ del █ - l'altezza accertata dallo scrivente è pari a ml. 2,85 con una differenza, anche in questo caso, eccedente il valore massimo della tolleranza.

ml. 1,80 x ml. 2,42 = mq. 4,36

mq. 4,36 x 8 = mq. 34,85

Il valore appena determinato – mq. 34,85 – rappresenta infatti la superficie massima che, in base alle attuali dimensioni dell'apertura esterna, potrebbe avere il locale per essere destinato a soggiorno, inferiore a quella attuale (mq. 36,30). Alla luce di quanto accertato, a sommosso avviso dello scrivente due potrebbero essere le possibilità per porre rimedio alle problematiche riscontrate senza inficiare la destinazione d'uso (soggiorno) legittimata con la sanatoria. Una di queste potrebbe essere quella di modificare l'altezza dell'apertura esterna (fino al raggiungimento dell'altezza indicata sugli elaborati, ml. 2,50) e contestualmente di demolire le attuali partizioni del ripostiglio e ripristinarle nella posizione indicata sulla sanatoria. I costi per tali modifiche, specialmente quelli per la modifica dell'apertura esterna (considerando che si renderebbe necessario procedere anche alla demolizione ed al successivo rifacimento dell'architrave in modo da rispettare le vigenti normative del Genio Civile), sarebbero tutt'altro che risibili. L'altra ipotesi potrebbe invece essere quella di legittimare – sia sotto il profilo edilizio che sotto quello paesaggistico – l'attuale altezza della porta-finestra a servizio del locale, realizzando comunque la modifica del ripostiglio (demolizione e ricostruzione delle sue pareti) ed ampliandone contestualmente la dimensione in maniera tale che la superficie del locale adiacente diventi inferiore a mq. 34,85. Così facendo, sarebbe possibile continuare ad utilizzare il locale come un vano principale (soggiorno), e non sarebbe necessario apportare delle modifiche alla porta-finestra (operazione sicuramente più onerosa rispetto alla modifica da apportare al ripostiglio). Lo scrivente, ritenendo in fede tale seconda ipotesi come quella economicamente più conveniente, e comunque fatte salve le decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito alla specifica circostanza, ha pertanto quantificato i verosimili costi connessi alla sanatoria ed alla modifica del ripostiglio, detraendoli al più probabile, attuale, valore di mercato.

E' però altrettanto opportuno evidenziare, sempre in riferimento alla Attestazione di Conformità in Sanatoria n. ■ del ■ (P.E. ■), che all'interno del locale soggiorno doveva essere presente un "angolo cottura", che nella realtà invece non esiste. Inoltre, in occasione dei vari sopralluoghi, non è stata riscontrata – almeno apparentemente - la presenza delle c.d. "schemature", ovvero degli allacci ai servizi tecnologici (gas, acqua, scarichi, ecc.) indispensabili per la creazione del sopra citato "angolo cottura".

La circostanza fa sì che il locale posto al piano terreno, e quindi nel suo complesso l'intero **Immobile A**, sia ragionevolmente sprovvisto di un locale cucina/punto cottura, la cui presenza è indispensabile per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale.

Non potendo prescindere da questo, potrebbe rendersi necessario realizzare tutta una serie opere – edili ed impiantistiche – per poter realizzare il punto cottura mancante, a meno che un ipotetico acquirente non intenda "fondere" le due porzioni oggetto di esecuzione in una unica unità immobiliare, utilizzando così la cucina attualmente a servizio della porzione adiacente, già comunicante con quella in esame (Immobile B). Ritenendo questa seconda ipotesi quanto meno plausibile, nonché in considerazione del fatto

che a sommo avviso dello scrivente è più conveniente porre in vendita i due appartamenti come un unico lotto, lo scrivente medesimo - **almeno per il momento e fatte comunque salve le decisioni che P.III.mo G.E. intenderà prendere in merito** - non ha quantificato, né detratto al valore di stima, alcun costo correlato all'eventuale necessità di realizzare dette opere (realizzazione punto cottura).

11.2.1.D – Tramite il ripostiglio precedentemente trattato è possibile accedere ad un servizio igienico realizzato al di sotto della scala di accesso ai piani superiori: la presenza del wc è riscontrabile sugli elaborati grafici progettuali, ma la sua superficie è differente da quella indicata sui grafici.

Preme infatti evidenziare, come desumibile dagli elaborati progettuali – sia da quelli della Autorizzazione Edilizia n. ■ del ■, che da quelli della Attestazione di Conformità in Sanatoria n. ■ del ■ - che la porta di ingresso del servizio igienico doveva essere in corrispondenza del limite della volta (quest'ultimo evidenziato con linea tratteggiata sugli elaborati), mentre nella realtà è spostata in avanti di circa 45 centimetri.

Trattandosi di una difformità, la stessa necessiterebbe di essere sanata/regolarizzata, ma per fare ciò dovrebbe essere soddisfatto il requisito della c.d. “doppia conformità”, ovvero la difformità dovrebbe essere ammessa sia dalle norme vigenti al momento della sua realizzazione che da quelle vigenti al momento della presentazione della richiesta di sanatoria. Relativamente a queste ultime, il vigente regolamento edilizio del Comune di Colle di Val d'Elsa prevede che l'altezza minima per i servizi igienici debba essere almeno pari a ml. 2,40 e che la superficie minima sia di almeno mq. 3,00. Nello specifico caso in esame, essendo le altezze del locale inferiori a tale valore (altezza minima ml. 0,90 – altezza media ml. 1,66), così come la superficie del servizio igienico, la difformità **non è sanabile**.

Si renderà pertanto necessario ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato con la Denuncia di Inizio Attività n. ■, depositata in data ■ (prot. ■), con la conseguente necessità di demolire porzione della muratura esistente e ricostruire la stessa in posizione più arretrata rispetto a quella attuale.

Anche gli importi da sostenere per tale ripristino, al pari di altri costituenti dei “costi di non conformità”, sono stati indicativamente quantificati dallo scrivente e detratti al più probabile, attuale, valore di mercato dell'immobile.

PIANO SECONDO

11.2.1.E – Sugli elaborati grafici progettuali delle pratiche edilizie non vennero riportate le canoniche “quote dimensionali”, ma solamente la superficie utile dei singoli vani.

A seguito del confronto tra i valori dichiarati e quelli ottenuti a seguito del rilievo effettuato dallo scrivente sono emerse delle discordanze, talune delle quali eccedenti i valori massimi della tolleranza.

Relativamente a tale specifico aspetto, lo scrivente ritiene però corretto ed opportuno far rilevare che il rilievo redatto dallo scrivente è stato effettuato con il “laser-scanner”, mentre quello sulla scorta del quale furono redatti

gli elaborati progettuali sicuramente no (tale tecnologia, all'epoca, ancora non esisteva). In ragione di ciò, nonché della particolare ed irregolare geometria dei gran parte dei locali, è plausibile e ragionevole ricondurre le discordanze - più che ad una difformità - ad un rilievo effettuato con una metodologia sicuramente meno precisa di quella attuale (fettuccia metrica e metro).

11.2.1.F – Sempre al piano secondo, è stata riscontrata la presenza di tre servizi igienici: due di questi furono trattati all'interno della Attestazione di Conformità in Sanatoria n. █ del █ (P.E. █) citata in precedenza. Relativamente a questi ultimi, è opportuno evidenziare quanto segue.

All'interno del locale denominato "rip./dispensa" sulla planimetria catastale è ancora oggi presente uno dei servizi igienici, benché secondo quanto desumibile dalla sanatoria lo stesso sarebbe essere un ripostiglio (cfr. documentazione integrativa alla sanatoria depositata al protocollo del Comune in data █, prot. █). Oltre a questo, il lato maggiore del locale è leggermente più lungo rispetto alla misura dichiarata sugli elaborati progettuali.

Quest'ultima difformità è sanabile, **ma non l'utilizzazione del locale come bagno**: preme infatti evidenziare che il vigente regolamento edilizio del Comune di Colle di Val d'Elsa (cfr. art. 33, punto 6) recita testualmente che:

"I locali bagno devono avere altezza minima m 2,40, una superficie minima di mq 3,00, essere dotati di finestratura o di idoneo impianto di aspirazione meccanica atto a garantire un congruo numero di ricambi d'aria durante l'utilizzo; infine essere dotati obbligatoriamente di antibagno anche cieco, fatta eccezione per i locali dai quali si acceda da un disimpegno. Ogni bagno deve essere provvisto dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo."

Avendo il locale una superficie inferiore a quella minima prevista dalla norma vigente, e non potendo pertanto soddisfare il requisito della "doppia conformità", si renderà necessario rimuovere tutte le dotazioni che lo connotano come servizio igienico, riportandolo così alla sua destinazione d'uso legittima (ripostiglio).

Circostanze diverse caratterizzano invece l'altro servizio igienico trattato con la sanatoria, ovvero quello presente all'interno della camera posta sul lato opposto rispetto a █.

Sia sugli elaborati iniziali della sanatoria, che su quelli integrativi prodotti successivamente, furono indicate le dimensioni del servizio igienico, che però differiscono rispetto a quelle reali di valori eccedenti le tolleranze.

Anche in questo caso, trattandosi di difformità, sarebbe necessario sanare l'attuale stato dei luoghi, ma anche in questo caso le caratteristiche del servizio igienico collidono con quelle sancite dal vigente Regolamento Edilizio del Comune (superficie inferiore a mq. 3,00 e mancanza di antibagno).

Si renderà pertanto necessario – di fatto – demolire le attuali partizioni murarie poste a delimitazione del servizio igienico, e realizzarne di nuove in posizione tale da ricostituire lo stato autorizzato desumibile dagli elaborati della Attestazione di Conformità in Sanatoria n. █ del █ (P.E. █).

Gli importi da sostenere per i ripristini riguardanti i due servizi igienici trattati al presente punto, costituendo a tutti gli effetti dei “costi di non conformità”, sono stati indicativamente quantificati dallo scrivente e detratti al più probabile, attuale, valore di mercato dell’immobile.

11.2.1.H – Le altezze interne reali dei vani principali e dei locali accessori dell’intero piano secondo sono tutte comprese tra ml. 2,95 e ml. 3,00, eccezion fatta per quelle della camera posta sul lato opposto rispetto a [REDACTED].

Sugli elaborati grafici progettuali non vennero indicate le altezze interne del piano – né sulle piante, né sulla sezione – ed in ragione di ciò, ai fini di un riscontro tra lo stato attuale e la documentazione in atti, lo scrivente non ha potuto far altro che misurarle graficamente sui documenti ricevuti dal Comune.

A seguito di tale verifica – pur con le dovute cautele legate alla natura esclusivamente grafica della misurazione, oltretutto effettuata sulla scansione di un documento cartaceo – è lecito ritenere che l’altezza interna autorizzata del piano secondo sia pari a ml. 3,00, e che pertanto le differenze riscontrate sono ricomprese all’interno della vigente tolleranza.

Ciò, come premesso, fatta eccezione per la camera avente affaccio sul parcheggio pubblico posto sul lato opposto rispetto alla pubblica via.

In tutte le pratiche più recenti (D.I.A. n. [REDACTED] - Autorizzazione Edilizia n. [REDACTED] - Autorizzazione Edilizia n. [REDACTED]) vennero redatte delle sezioni passanti anche per detto vano, ma su nessuna di esse venne indicata/dichiarata alcuna altezza interna. Né, tanto meno, venne indicata un’altezza interna sulla planimetria catastale - verosimilmente rappresentativa dello stato precedente - allegata alla prima pratica (D.I.A. [REDACTED]).

Preme altresì evidenziare che attualmente il soffitto della camera è piano, mentre secondo quanto desumibile dalle sezioni prima citate il soffitto della camera venne rappresentato come se fungesse da copertura (tetto).

E’ però altrettanto vero che secondo la documentazione prodotta a corredo della Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED], ovvero secondo quanto desumibile dagli elaborati grafici e dalla relazione tecnica (entrambi allegati alla presente relazione), al di sopra della camera in esame era già presente un sottotetto, e quindi un ulteriore solaio tra il pavimento della camera e la falda della copertura. Si riporta di seguito un estratto di detta relazione (*sic!*):

“omissis dalle vecchie planimetrie catastali al terzo piano (lato [REDACTED]) risultano esistere due locali, uno dei quali finestrato adibito a latrina comune per cui con altezza congrua in gronda. Tale porzione di fabbricato (ovvero quella originariamente soprastante la camera – ndr.) oggi non esiste più, tanto che il sottotetto non è praticabile perché la falda di copertura è impostata sul solaio del terzo piano. omissis”.

A sommessio avviso dello scrivente, dando atto della presenza di un sottotetto – ovvero di un locale, ancorché non praticabile, al di sotto della falda di copertura - appare implicita la presenza di un solaio, verosimilmente costituente il soffitto della attuale camera. Sempre a sommessio avviso dello scrivente, essendo stato

espressamente descritto nella documentazione costituente parte integrante e sostanziale della sanatoria, l'attuale soffitto della camera può ritenersi legittimato a seguito del rilascio del condono.

In tale ipotesi – che lo scrivente ritiene in fede essere lecita e ragionevole – la mancata rappresentazione del soffitto nelle sezioni delle pratiche più recenti potrebbe essere da ricondurre, più che ad una difformità, ad una mera svista commessa in fase di redazione degli elaborati.

11.2.1.I – Sempre con riferimento alle pratiche più recenti (D.I.A. n. [REDACTED] - Autorizzazione Edilizia n. [REDACTED] - Autorizzazione Edilizia n. [REDACTED]) sugli elaborati grafici delle stesse furono indicate le dimensioni delle aperture esterne (finestre). Le dimensioni riportate sugli elaborati differiscono sono pressoché corrispondenti con quelle reali, con differenze - al massimo - di 2/3 centimetri.

PIANO TERZO

11.2.1.L – Nelle pratiche più recenti (D.I.A. n. [REDACTED] - Autorizzazione Edilizia n. [REDACTED] - Autorizzazione Edilizia n. [REDACTED]) il locale posto al piano terzo - indicato con il numero 4 alla pagina 5 dell'allegato 1 - venne definito come "camera". Sulle piante degli elaborati vennero altresì indicate delle altezze interne pari a ml. 2,45 (minima) e ml. 2,85 (massima). Nella realtà dei luoghi, le altezze interne reali sono invece pari a ml. 2,28 (minima) e ml. 2,70 (massima).

Lo scrivente non è, non può oggettivamente esserlo, in grado di stabilire il motivo della discrasia suesposta, ma ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

Nelle relazioni tecniche delle pratiche più recenti, comunque costituenti parti integranti e sostanziali delle stesse, non si accenna a nessuna sostanziale modifica della copertura (del vano), ma solamente ad opere di manutenzione volte a riconsolidare e rinnovare parti della stessa.

E' pertanto lecito ipotizzare che seppur oggetto di opere di manutenzione, l'originario andamento delle falde della copertura, e di conseguenza le altezze interne, siano rimaste invariate rispetto a quelle preesistenti.

E' altrettanto lecito ritenere come legittima, sotto il profilo urbanistico, l'altezza interna media autorizzata a seguito del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED], pari a ml. 2,45.

Detta altezza media è prossima a quella attuale, pari a:

$$(ml. 2,28 + ml. 2,70 + ml. 2,28) / 3 = \underline{ml. 2,42}$$

Essendo la differenza tra le altezze medie – ovvero tra quella autorizzata con il condono e quella attuale – ricompresa all'interno della tolleranza ammessa dalle vigenti normative, è pertanto ragionevole ritenere che non si configuri una difformità in merito a tale specifico aspetto.

Ciò nonostante, è però pur vero che le attuali altezze interne sono inferiori a quelle minime previste sia dal D.M. 5 luglio 1975 che dal vigente Regolamento Edilizio del Comune di Colle di Val d'Elsa, e che per tale ragione il vano non può essere né definito, e né utilizzato, come camera.

11.2.1.M – Dal vano/locale appena trattato, tramite una portafinestra, è possibile accedere ad un altro lastrico solare/terrazzo (indicato con il numero 7 ed evidenziato con colore arancione alla pagina 5 dell'allegato 1): di entrambi - lastrico e porta-finestra - non vi è traccia nei titoli abilitativi.

Preme altresì evidenziare che l'ulteriore lastrico è attualmente "mitigato" da una copertura in materiale plastico, sorretta da una struttura lignea fissata sulla muratura perimetrale. Tenuto conto che, come visibile anche dalla documentazione fotografica allegata, la muratura esterna posta a delimitazione del lastrico è "emergente" rispetto alla preesistente falda della copertura, la circostanza configura un aumento di volume non sanabile dal punto di vista paesaggistico. L'impossibilità di ottenere il prodromico Accertamento di Compatibilità Paesaggistica non consente pertanto di legittimare/sanare l'opera, e per tale ragione si renderà necessario rimuovere l'attuale copertura, demolire la muratura perimetrale "emergente" e ricostruire l'originaria falda. Al tempo stesso, non avendo più alcuna utilità e dovendo comunque ripristinare una parte della muratura alla quale dovrà essere collegata la falda "ricostruita", si renderà di fatto necessario ripristinare anche l'originaria finestra (in luogo dell'attuale portafinestra).

11.2.1.N – Dal locale/vano attualmente (ed impropriamente) utilizzato come camera è possibile accedere anche ad un ulteriore bagno. Detto accessorio, pur avendo una superficie ed un'altezza inferiore a quelle minime previste dal vigente Regolamento Edilizio, venne però legittimato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED], ovvero di un condono edilizio. La forma e le dimensioni desumibili dagli elaborati grafici allegati alla richiesta di condono sono coerenti con quelle attuali, e la posizione della falda della copertura soprastante – per quanto desumibile dalla documentazione fotografica dell'epoca, anch'essa allegata alla richiesta di condono – sembrerebbe essere rimasta invariata. In ragione di ciò, pur con le dovute cautele riconducibili alla non particolare accuratezza della documentazione a suo tempo prodotta (ovvero mancante di quote dimensionali dichiarate), è lecito e ragionevole ritenere che il servizio igienico in esame sia rimasto invariato rispetto a quello autorizzato a seguito del rilascio del condono, e che per tale ragione possa ritenersi regolare.

11.2.2 – IMMOBILE B

PIANO SECONDO

11.2.2.A – Sugli elaborati grafici delle pratiche edilizie più recenti (*cf.* *Denuncia di Inizio Attività* n. [REDACTED] depositata in data [REDACTED] e successiva *Variante finale* depositata in data [REDACTED]) furono indicate sia alcune dimensioni interne dei vani che le loro superfici: a seguito del confronto tra i valori dichiarati e quelli ottenuti a seguito del rilievo effettuato dallo scrivente sono emerse delle discordanze, talune delle quali eccedenti i valori massimi della tolleranza.

Relativamente a tale specifico aspetto, come già evidenziato anche al precedente punto 11.2.1.E, lo scrivente ritiene però corretto ed opportuno far rilevare che il rilievo redatto dallo scrivente è stato effettuato con il "laser-

scanner”, mentre quello sulla scorta del quale furono redatti gli elaborati progettuali sicuramente no (tale tecnologia, all’epoca, ancora non esisteva). In ragione di ciò, nonché della particolare ed irregolare geometria dei gran parte dei locali, è plausibile e ragionevole ricondurre le discordanze - più che ad una difformità - ad un rilievo effettuato con una metodologia sicuramente meno precisa di quella attuale (fettuccia metrica e metro).

11.2.2.B – Le dimensioni delle aperture esterne indicate sui medesimi elaborati sono pressoché corrispondenti con quelle reali, con differenze ricomprese all’interno del valore massimo ammesso dalle vigenti tolleranze.

11.2.2.C – Vi sono però delle differenze più marcate sulle altezze interne.

Quelle della camera prospiciente [REDACTED] indicate sugli elaborati grafici della Variante finale - che secondo quanto desumibile dalla pratica furono modificate rispetto a quelle indicate sulla D.I.A. iniziale - sono di ml. 2,96 (minima) e di ml. 4,72 (massima): nella realtà, dette altezze sono invece pari a ml. 2,55 (minima) e ml. 4,40 (massima, misurata sopra lo scalino prospiciente il bagno). L’altezza interna massima della cucina indicata sui medesimi elaborati è di ml. 4,20, mentre nella realtà è invece pari a ml. 4,03.

Diversamente, l’altezza intera della camera posta sul lato opposto rispetto alla pubblica via – pur con le dovute cautele connesse alla natura esclusivamente grafica della misurazione effettuabile – è di ml. 2,95, corrispondente con quella reale.

Allo stesso tempo, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che l’altezza esterna del fabbricato su [REDACTED] [REDACTED], misurata tra l’intradosso dell’aggetto di gronda (“sotto travicello”) ed il terreno alla base del fabbricato corrisponde con quella riportata sugli elaborati, ovvero è pari a ml. 7,90;

Lo scrivente non è oggettivamente in grado di stabilire con certezza le cause alle quali ricondurre le discrasie accertate, e se le stesse debbano essere considerate come delle difformità oppure – forse - dei meri errori commessi in fase di redazione degli elaborati progettuali.

A tale proposito, analizzando la sezione A-A prodotta nella tavola n. 2 della D.I.A. iniziale, ovvero la tavola rappresentativa dello stato *ante operam*, si evince che all’epoca nella camera era presente un controsoffitto “in canniccio” che con molta probabilità, non rendendola visibile, poteva quanto meno rendere difficoltoso ricostruire l’andamento della soprastante falda di copertura e stabilirne l’esatta quota di imposta.

Ciò nonostante, ovvero a prescindere dal fatto che le differenze riscontrate potrebbero essere ricondotte o meno ad errori grafici, è oggettivo che le altezze interne accertate in occasione del sopraluogo non configurano degli aumenti di volumi.

11.2.2.D – Sono state altresì riscontrate delle differenze sulle dimensioni interne del ripostiglio soprastante il più grande dei due bagni. La difformità è verosimilmente da ricondurre al fatto che all’interno del vano, a differenza del locale sottostante, non furono realizzate le due contro-pareti interne. La difformità è comunque sanabile.

PIANO TERZO

11.2.2.E – Come già evidenziato in premessa, la porzione del lastrico solare posto all'ultimo piano è stato leggermente ampliato. Detto ampliamento, ancorché di dimensioni contenute (mq. 1,00 circa), **non è sanabile**: ciò in considerazione del fatto che l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, e per tale ragione - secondo le vigenti normative - non è possibile ottenere il rilascio del prodromico Accertamento di Compatibilità Paesaggistica. Si renderà pertanto necessario ripristinare lo stato dei luoghi preesistente, ovvero si renderà necessario ricostruire la porzione della falda del tetto.

Non solo: la superficie in ampliamento realizzata in assenza dei necessari titoli abilitativi – di fatto – è quella che attualmente rende possibile accedere al lastrico, tramite una porta-finestra, anch'essa realizzata in assenza di titoli abilitativi. Dovendo ricostruire la falda del tetto a suo tempo rimossa, si renderà necessario ripristinare anche l'apertura, ovvero la stessa dovrà tornare ad essere una finestra.

Anche gli importi da sostenere per tali ripristini, al pari di altri costituenti dei “costi di non conformità”, sono stati indicativamente quantificati dallo scrivente e dettratti al più probabile, attuale, valore di mercato dell'immobile.

11.2.2.F – Sulla porzione del lastrico solare posta alla quota più alta è stata riscontrata la presenza di un pergolato, realizzato con struttura in legno e soprastante telo ombreggiante, del quale non vi è traccia in nessuno degli elaborati. Pur trattandosi di un manufatto privo di rilevanza edilizia, ma ricadendo l'immobile in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, è comunque normativamente prescritto il rispetto delle disposizioni previste dal D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (*cfi. art. 137 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65*).

In ragione di ciò, si renderà necessario predisporre ed inoltrare una apposita pratica tesa ad ottenere il rilascio di un Accertamento di Compatibilità Paesaggistica.

11.3 – CONSIDERAZIONI FINALI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla scorta di quanto fin qui evidenziato, è possibile asserire che gli immobili oggetto di esecuzione **NON** possono definirsi conformi sotto il profilo urbanistico, e che in ragione della loro natura le difformità riscontrate devono essere trattate, **e soprattutto considerate**, in maniera differente.

Talune di esse, ovvero quelle descritte nella prima parte del punto 11.2.1.A (*minore altezza del locale ripostiglio – Immobile A, piano terreno*), nella prima parte del punto 11.2.1.C (*minore altezza della portafinestra – Immobile A, piano terreno*) e al punto 11.2.2.D (*mancata realizzazione di contro-pareti – Immobile B, piano secondo ammezzato*) possono ritenersi ragionevolmente sanabili. Per fare ciò, si renderà comunque necessario predisporre ed inoltrare al Comune di Colle di Val d'Elsa una richiesta tesa ad ottenere il preventivo rilascio di un Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 da parte della Soprintendenza. L'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico, **necessaria e**

dirimente ai fini del rilascio della successiva sanatoria, riguarda però aspetti particolari, quali l'incidenza delle modifiche apportate alla originaria configurazione geometrica e dei prospetti del fabbricato.

E' facilmente intuibile come le valutazioni di tali aspetti siano, in buona parte, sottoposte a vagli di natura soggettiva, ed allo stesso tempo non è normativamente previsto il rilascio di un eventuale parere preliminare circa l'ammissibilità o meno della necessaria regolarizzazione: in ragione di tali circostanze lo scrivente non è in grado di poter asserire con assoluta certezza che anche il pergolato descritto al precedente punto 11.2.2.F sia ritenuto "paesaggisticamente compatibile", oppure se si renderà necessario procedere alla sua rimozione.

A prescindere da quali saranno le difformità esterne che verranno ritenute ammissibili sotto il profilo paesaggistico, il rilascio del citato Accertamento di Compatibilità Paesaggistica sarà subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, determinata dal Dirigente Responsabile del competente Ufficio comunale alla conclusione dell'iter procedurale della pratica, pari a *(cit.)* **"una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione."**

Una volta ottenuta il prodromico avallo da parte della Soprintendenza, si renderà necessario predisporre ed inoltrare la sanatoria edilizia, il rilascio della quale sarà anch'esso subordinato al pagamento di una ulteriore sanzione amministrativa, quest'ultima **NON inferiore ad €. 1.000,00**, l'esatto importo della quale dovrà comunque essere determinato Dirigente Responsabile dal competente Ufficio comunale dopo la conclusione dell'iter procedurale della pratica.

Altre difformità, ovvero quelle descritte nella seconda parte del punto 11.2.1.A (*utilizzazione come cucina del ripostiglio – Immobile A, piano terreno*), al punto 11.2.1.B (*ripostiglio realizzato in difformità da titolo abilitativo – Immobile A, piano terreno*), al punto 11.2.1.D (*bagno realizzato in difformità da titolo abilitativo – Immobile A, piano terreno*), al punto 11.2.1.F (*bagni realizzati in difformità da titolo abilitativo – Immobile A, piano secondo*), al punto 11.2.1.M (*lastrico solare e portafinestra realizzati in assenza di titolo abilitativo – Immobile A, piano terzo*) e al punto 11.2.2.E (*ampliamento del lastrico solare e trasformazione di finestra in portafinestra realizzati in assenza di titolo abilitativo – Immobile B, piano terzo*), **non sono sanabili**, e per tale ragione comporteranno la necessità di dover realizzare tutta una serie di opere volte a "ricostituire" l'ultimo stato autorizzato. Gli importi economici da sostenere per dette opere, costituenti a tutti gli effetti dei "costi di non conformità", sono stati indicativamente quantificati dallo scrivente e detratti al più probabile, attuale, valore di mercato degli immobili.

Vi sono poi delle ulteriori difformità, che in ragione delle particolari circostanze che le contraddistinguono, sono degne di una ulteriore, separata, trattazione quali:

11.1.2.C (seconda parte) – il locale legittimato come soggiorno a seguito del rilascio della Attestazione di Conformità in Sanatoria n. ■ del ■ (Immobile A, piano terreno), doveva essere dotato di un punto cottura. Detta difformità, come già precedentemente evidenziato, **potrebbe** comportare la necessità di dover realizzare le necessarie dotazioni impiantistiche, ma nell'ipotesi in cui anche il G.E. ritenga corretto porre in

vendita gli immobili come un unico lotto un ipotetico acquirente potrebbe unire le due unità immobiliari ed utilizzare la cucina attualmente a servizio dell'Immobile B, non dovendo - in tale ipotesi - realizzare nessuna opera. In ragione di ciò, **almeno per il momento e fatte salve le decisioni che l'III.mo G.E. intenderà prendere in merito**, lo scrivente non ha considerato come assolutamente necessarie le opere impiantistiche sopra descritte, senza considerare nessuna decurtazione di valore correlata alla difformità di cui al presente punto;

11.1.2.L – vano/locale attualmente utilizzato come camera ma privo delle altezze minime (*Immobile A, piano terzo*)
La superficie ed il volume del locale possono ritenersi legittime sotto il profilo urbanistico, **ma non la sua attuale utilizzazione**. In ragione di ciò, ai fini della valutazione, il vano è stato considerato come una mansarda e non come un locale principale, utilizzando un diverso rapporto mercantile;

In ultimo, **ma non per questo di minore importanza**, vi sono poi tutta una serie di discordanze che potrebbero, **forse**, essere ricondotte ad errori commessi in fase di rilievo o di redazione degli elaborati progettuali più che a delle difformità vere e proprie, ovvero quelle descritte ai punti 11.2.1.E, 11.2.1.H, 11.2.2.A e 11.2.2.C.

Sempre in riferimento a queste ultime, lo scrivente ritiene le argomentazioni che lo hanno indotto a poterle considerarle come errori grafici fondate su principi di ragionevolezza e buon senso, **ma non è comunque in grado di poter asserire con assoluta certezza né che il Comune le riterrà condivisibili né, tanto meno, che lo stesso Comune ritenga invece le discordanze come delle difformità vere e proprie, anch'esse da regolarizzarsi con una sanatoria**.

In quest'ultima eventualità le stesse potrebbero essere inserite e trattate nella sanatoria necessaria per porre rimedio alle difformità descritte ai precedenti punti 11.2.1.A, 11.2.1.C e 11.2.2.D, **ma la loro eventuale regolarizzazione sarebbe vincolata al rispetto di specifiche condizioni**.

In primo luogo, essendo alcune di esse delle di difformità che – **seppur in via ipotetica** – andrebbero ad incidere sull'aspetto esterno degli immobili, le stesse dovrebbero collezionare il preventivo avallo da parte della Soprintendenza ovvero, unitamente alle altre difformità esterne (*portafinestra del piano terreno ed pergolato posto al piano terzo*), dovrebbero essere trattate all'interno della richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica.

Non solo: le stesse difformità, **sempre se dal Comune considerate come tali**, riguarderebbero parti strutturali delle costruzioni, ed in merito a questo il vigente articolo 182 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. recita testualmente che:

“1. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate o in corso di realizzazione nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito, e che risultano conformi alla normativa tecnica ai sensi del comma 2, l'interessato trasmette alla struttura regionale, tramite lo sportello unico:

a) la richiesta di autorizzazione in sanatoria oppure l'istanza di deposito in sanatoria e la documentazione tecnica relativa alle opere da sanare;

b) la certificazione di rispondenza delle opere alla normativa tecnica vigente sia al momento della realizzazione delle opere stesse sia al momento della presentazione dell'istanza ed il certificato di collaudo, laddove richiesto dalla normativa medesima.

2. Nei casi di cui al comma 1, la struttura regionale competente rilascia, previo accertamento della conformità alle norme tecniche vigenti, sia al momento della realizzazione delle opere, sia al momento della presentazione dell'istanza, l'autorizzazione in sanatoria oppure l'attestato di avvenuto deposito in sanatoria entro sessanta giorni dalla data di trasmissione della relativa istanza. Oltre che al soggetto interessato, la struttura regionale competente trasmette tali atti al comune ai fini del rilascio dei titoli in sanatoria o ai fini delle verifiche di propria competenza nel caso di SCIA in sanatoria.

3. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate, o in corso di realizzazione, nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito e che, a seguito del procedimento di cui ai commi 1 e 2, non risultino conformi alla normativa tecnica, il comune respinge l'istanza, oppure, previo accertamento della conformità dell'intervento realizzato alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda, ed ove ritenuto tecnicamente possibile, ordina all'interessato l'adeguamento delle opere alla normativa tecnica nel rispetto della disciplina edilizia ed urbanistica vigente, assegnando un termine congruo per l'esecuzione dei necessari interventi. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune respinge l'istanza di accertamento di conformità in sanatoria.

In pratica, ha seguito di specifici accertamenti preliminari, **necessariamente corroborati da saggi invasivi/distruttivi e successivi calcoli strutturali**, potrebbe emergere che:

- l'opera realizzata rispetta sia le normative strutturali vigenti all'epoca della realizzazione delle opere che quelle vigenti al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria → in tale eventualità dovrà essere effettuato, presso il preposto Ufficio del Genio Civile il deposito di una apposita pratica con la quale dovrà essere dimostrato il rispetto delle normative;

- l'opera realizzata NON rispetta le normative strutturali sopra citate (c.d. “doppia conformità”) → in questa seconda ipotesi, previa emissione di una apposita ordinanza da parte del Comune, un ipotetico acquirente potrà realizzare delle opere di adeguamento dopo aver effettuato, sempre presso il preposto Ufficio del Genio Civile, il “deposito” di una pratica nella quale dovranno essere descritte le opere di adeguamento necessarie (oltre, ovviamente, ai calcoli di verifica);

In assenza di saggi invasivi/distruttivi non è però possibile acquisire le informazioni necessarie per poter verificare analiticamente, con specifici calcoli redatti da un ausiliario specificatamente competente in materia (ingegnere strutturista) la conformità delle parti strutturali, necessaria per il rilascio dell'eventuale sanatoria.

In assenza delle indagini e delle verifiche suesposte, lo scrivente non è nemmeno in grado di potersi esprimere sulla necessità, sempre eventuale, di dover realizzare delle opere di adeguamento né, tanto meno, di quantificarne i relativi costi.

Alla luce di quanto sopra, appare evidente che lo specifico caso in esame è caratterizzato da numerose incertezze, molte delle quali – seppur in via ipotetica – potrebbero comportare per un acquirente la necessità di dover sostenere degli adempimenti e delle spese tutt'altro che risibili per regolarizzare l'attuale stato dei luoghi.

In ragione di ciò, nonché dell'impossibilità di stabilire a priori e con assoluta certezza l'entità delle sanzioni amministrative connesse all'ottenimento della sanatoria (sia di quella edilizia che di quella paesaggistica), lo scrivente - **fatte comunque salve le decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito** - ha ritenuto corretto applicare al valore di stima degli immobili, quest'ultimo già decurtato dei costi da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino necessarie per porre rimedio alle difformità non sanabili, un abbattimento più alto rispetto a quello ordinariamente previsto dalla prassi adottata dal Tribunale di Siena, quantificato nella misura del 20% (anziché del 15% - cfr. risposta al successivo punto n. 17).

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;

A seguito della formale risposta ricevuta dall'Agenzia delle Entrate, gli immobili oggetto di esecuzione non sono stati oggetto di contratti di locazione o di altro genere attualmente in essere.

Fermo restando ciò, in data 25.12.2022 l'Ill.mo G.E. ha formalmente autorizzato l'attuale occupante dell'immobile (soggetto diverso dall'esecutata) ad usufruire degli stessi a fronte della corresponsione di una indennità di occupazione.

Lo scrivente, a seguito di tale provvedimento, nonché nel rispetto delle istruzioni impartite dal G.E., ha quindi determinato il più probabile, attuale, giusto prezzo della locazione.

Sempre in merito allo stato di occupazione, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che si è recentemente recato presso gli immobili oggetto di esecuzione, ed in tale occasione ha potuto constatare che, almeno apparentemente, l'attuale occupante utilizza solamente la porzione definita come **Immobile A**.

Nella medesima occasione non è stata infatti riscontrata nella porzione adiacente (**Immobile B**) la presenza di mobili o suppellettili differenti da quelle presenti in occasione dei precedenti sopraluoghi, quando i due appartamenti erano entrambi ancora nella disponibilità dell'esecutata.

Stante la particolarità della situazione, nonché al fine di fornire all'Ill.mo G.E. il maggior numero di elementi possibili per potersi pronunciare in merito, lo scrivente ha determinato due importi ragionevolmente ritraibili a seguito della locazione degli immobili: uno, complessivo, ipotizzando di concedere in locazione entrambe le porzioni (lotto unico), e l'altro ipotizzando di concedere in locazione solamente la porzione che, di fatto, è attualmente utilizzato dall'occupante.

E' comunque opportuno rammentare che i due immobili, benché costituenti porzioni distinte e separate - sia dal punto di vista impiantistico che documentale - sono comunque tra loro comunicanti: volendoli separare fisicamente dovrà essere chiusa, eventualmente anche in maniera temporanea (es. con pannelli di legno), la porta di collegamento attualmente presente (*cf. allegato 1, pagina 3, porta indicata con il numero 9*).

Punto 13 – *allegli, 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;*

La documentazione di cui al presente punto è stata reperita dallo scrivente ed allegata al presente elaborato.

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);*

Entrambi gli immobili sono dotati dei canonici impianti tecnologici, ovvero di impianto elettrico (del tipo "sotto-traccia") ed idro-termo-sanitario.

Si precisa comunque che tali impianti, per quanto desumibile da una mera ispezione visiva, sembrerebbero essere suddivisi per singolo immobile, ed è stata riscontrata la presenza di due caldaie autonome distinte e separate (una per ciascun appartamento).

Rientrando il caso in esame tra quelli in cui è previsto dalle normative vigenti, lo scrivente ha redatto anche gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) degli immobili.

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.);

Pur essendo in presenza di due immobili distinti, in ragione delle circostanze evidenziate in premessa lo scrivente è indotto a ritenere che porre in vendita gli immobili come un unico lotto sia la soluzione in grado di garantire un migliore e più proficuo esito della procedura.

Per quanto attiene alla descrizione degli immobili, alla loro identificazione catastale ed al valore da porre "a base d'asta", lo scrivente rimanda il/i lettore/i al successivo punto n. 17.

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.

All'interno del prima citato **Codice delle Valutazioni Immobiliari** sono previste diverse metodologie estimative, da utilizzarsi sia in ragione della natura dell'immobile da stimare, che in base ai dati reperiti nel corso dell'indagine di mercato (es. "*Market Comparison Approach*", "*Income Approach*", ecc.).

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**.

Lo scrivente C.T.U., nel tentativo di rendere più immediata la lettura dell'elaborato peritale d'Ufficio, riporta di seguito la sintesi delle risultanze ottenute, precedute dalle descrizioni degli immobili costituenti i vari lotti e dalla loro identificazione catastale.

descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto della procedura sono costituiti da due appartamenti, adiacenti e tra loro comunicanti.

Il primo dei due, all'interno dell'atto di pignoramento descritto con la lettera A e nella presente relazione denominato come **Immobile A**, è così composto:

- al piano terreno si trova un ampio locale soggiorno, avente accesso diretto dalla pubblica via (ovvero dal civico [REDACTED]), corredato da un ripostiglio ed un bagno. Detto locale (soggiorno) è altresì comunicante con l'ingresso/vano scala, avente quest'ultimo accesso dal civico [REDACTED] della stessa via, tramite il quale è possibile raggiungere i vani posti al livello superiore. Completa la consistenza del piano terreno un altro vano, posto in posizione opposta rispetto all'ingresso, originariamente adibito a ripostiglio ed attualmente – ed impropriamente – utilizzato come cucina (*cf. allegato 1, pagina 1, locale indicato con il numero 3*);

- il piano primo dell'unità immobiliare è essenzialmente costituito da una parte della scala interna per mezzo della quale è possibile raggiungere i locali dell'appartamento posti ai piani secondo e terzo (*cf. allegato 1, pagina 2*);

- al piano secondo si trovano un disimpegno, due camere ed altrettanti servizi igienici (uno dei quali "en suite"). Sono altresì presenti due ulteriori locali, sulla planimetria catastale indicati come dispensa e ripostiglio: all'interno di quest'ultimo è stata accertata la presenza di un ulteriore servizio igienico in aggiunta ai due prima menzionati;

- al piano terzo (e ultimo) dell'appartamento sono presenti un locale accessorio, attualmente utilizzati come camera, un bagno (*cf. allegato 1, pagina 5, locali evidenziati con i numeri 4 e 5*), un locale disimpegno una soffitta (*quest'ultimo indicato con il numero 6*). In corrispondenza dello "sbarco" della scala interna è presente la porta-finestra tramite la quale è possibile accedere alla terrazza che, come già evidenziato in premessa, sebbene attualmente comunicante con l'appartamento fin qui descritto, risulta essere documentalmente annessa all'altro appartamento oggetto di esecuzione.

Nel locale attualmente utilizzato come camera (*indicato con il numero 4*) è stata riscontrata la presenza, in luogo di una finestra, di una porta-finestra (*indicata con il numero 8*) per mezzo della quale è possibile accedere ad un ulteriore lastrico solare realizzato su porzione del preesistente sottotetto (*superficie indicata con il numero 7 ed evidenziata con colore arancione*);

Il secondo appartamento, all'interno dell'atto di pignoramento descritto con la lettera B e nella presente relazione denominato come **Immobile B**, si sviluppa per la quasi totalità al secondo della costruzione, eccezion

fatta per l'ingresso allo stesso, posto al livello inferiore (piano primo). Per raggiungere detto ingresso è necessario superare due rampe di scale ed un androne condominiale, quest'ultimo avente accesso diretto dalla pubblica via, ovvero dal civico [REDACTED].

Una volta entrati, tramite una rampa di scale interna si raggiunge il livello superiore (piano secondo) dell'appartamento, al quale si trovano i vani principali dell'unità immobiliare, ovvero cucina, disimpegno, due camere e due bagni. Completano la consistenza due piccoli ripostigli soprastanti la scala ed uno dei due bagni.

Come già evidenziato, l'accesso alla terrazza indicata sulla planimetria attualmente in atti, benché documentalmente annessa a questa seconda unità immobiliare, è attualmente possibile solamente tramite la porzione immobiliare adiacente.

In ultimo si evidenzia che le porzioni, sebbene costituenti sotto il profilo documentale due unità immobiliari distinte e separate (sia urbanisticamente che catastalmente), e dotate di impianti tecnologici anch'essi distinti e separati, sono attualmente comunicanti tra loro per mezzo di una porta interna di collegamento (cfr. allegato 1, pagina 3, apertura indicata con il numero 9).

Indirizzo, numero civico

Immobilabile A - [REDACTED];

Immobilabile B - [REDACTED];

identificativi catastali

Immobilabile A - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – sub. [REDACTED]
categoria A/2 – classe 3 – consistenza 8,5 vani (*catastali*) – rendita €. 965,77

Immobilabile B - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – sub. [REDACTED]
categoria A/2 – classe 2 – consistenza 5,5 vani (*catastali*) – rendita €. 340,86

valutazione degli immobili – LOTTO UNICO (cfr. Rapporto di Valutazione – Allegato 2)

Valore di mercato stimato, **al netto dei “costi di non conformità”** = €. 290.000,00

Lo scrivente, come da prassi oramai adottata da diversi anni dal Tribunale di Siena, ed in coerenza con le istruzioni impartite dall'Ill.mo G.E., procede di seguito ad individuare il valore da porre a base d'asta, applicando al valore di valore di mercato un ulteriore decremento percentuale in ragione della mancanza di garanzia in merito all'assenza di vizi occulti.

Nello specifico caso in esame lo scrivente, in considerazione delle particolari circostanze caratterizzanti lo specifico caso in esame (cfr. risposta al precedente punto n. 11 e seguenti), **e comunque fatte salve le decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito**, ha ritenuto opportuno applicare un abbattimento leggermente superiore – 20% - rispetto a quello ordinariamente utilizzato nella prassi corrente (15%).

Pertanto:

più probabile, attuale, valore di mercato degli immobili – **LOTTO UNICO** = € 290.000,00
decremento percentuale al valore di mercato = - 20%
valore da porre a “base d’asta” = € 290.000,00 x (1 – 0,20) = **€ 232.000,00**

giusto prezzo della locazione (cfr. risposta al precedente punto n. 12 e Rapporto di Valutazione – Allegato 2)

più probabile, attuale, giusto prezzo della locazione degli immobili – **LOTTO UNICO** = €/mese 990,00
più probabile, attuale, giusto prezzo della locazione del solo **Immobile A** = €/mese 610,00

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

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

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

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

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

Gli immobili oggetto del procedimento al quale si riferisce la presente relazione sono stati pignorati per l’intera quota di proprietà.

Allo stesso tempo, in ragione delle particolari circostanze caratterizzanti gli stessi, accennate in premessa e dettagliatamente descritte nelle risposte ai punti precedenti, lo scrivente ritiene opportuno porre in vendita gli stessi come un unico lotto. **Ciò, ovviamente, fatte salve le decisioni che P.III.mo G.E. intenderà prendere in merito.**

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), 18.09.2023

Il C.T.U.
geom. Gianni Rusci

Documentazioni allegate al presente elaborato tecnico d'Ufficio:

- Allegato 1 → rilievo dell'attuale stato dei luoghi redatto dal C.T.U.;
- Allegato 2 → Rapporto di valutazione;
- Allegato 3 → copie delle note di iscrizione e trascrizione estratte presso la Conservatoria dei RR.II.;
- Allegato 4 → corrispondenza intercorsa con l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 5 → documentazione ricevuta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Colle di Val d'Elsa;
- Allegato 6 → copie atti di provenienza;
- Allegato 7.1 → documentazione catastale - Immobile A;
- Allegato 7.2 → documentazione catastale - Immobile B;
- Allegato 8.1 → documentazione fotografica – Immobile A;
- Allegato 8.2 → documentazione fotografica – Immobile B;
- Allegato 9.1 → documentazione urbanistica – Immobile A;
- Allegato 9.2 → documentazione urbanistica – Immobile B;
- Allegato 10 → Attestati di Prestazione Energetica - APE (Immobile A e Immobile B);
- Allegato 11 → ricevute (PEC) attestanti l'avvenuta trasmissione della bozza della relazione alle parti;
- Allegato 12 → relazione tecnica d'Ufficio epurata dai dati sensibili (c.d. *versione privacy*);