

TRIBUNALE DI SIENA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

E.I. 227/2016

Promossa da

nei confronti di

Relazione attività condotte dall'ausiliario CTU per verifiche catastali e redazione APE

La sottoscritta Geom. Simonetta Cresti, nominata ausiliario CTU dalla S.V. nella procedura esecutiva in epigrafe, per redazione APE e accatastamenti, avendo espletato l'incarico ricevuto, espone con la seguente relazione le attività condotte.

A seguito di conferimento incarico, in data 04.11.2020 la scrivente ha depositato nel fascicolo telematico della procedura il verbale di giuramento.

In data 30.11.2020 avuta la presenza del Dott. Augusto Marcasciano e del Dott. Giannelli Gianni per il Custode IVG; del Dott. Luciano Boanini CTU incaricato

ho effettuato accesso al
compendio immobiliare pignorato ubicato in Comune di Sovicille (SI), loc. Le Reniere. (cfr all.1)

In quella sede, il CTU Dott. Boanini L. comunicò ai presenti che per individuare l'effettiva consistenza della massa immobiliare erano necessarie ulteriori verifiche e pertanto si procedeva ad una ricognizione generale degli immobili presenti in azienda.

A seguito delle ulteriori indagini esperite, il CTU comunicava alla scrivente che gli immobili colpiti da pignoramento sui quali eseguire le verifiche catastali e gli attestati di prestazione energetica, erano quelli distinti al C.F. Comune di Sovicille F° 89,p.Illa 3 Sub.3,cat. A/3-appartamento di tipo economico; F° 89, p.Illa 3,Sub. 4, cat. A/3-appartamento di tipo economico; F° 89, p.Illa 3,Sub.5, cat.A/3-appartamento di tipo economico;F°89, p.Illa



3,Sub.6, cat. A/8 –abitazione in villa; F° 89, p.la 33 , cat. B/7, cappella non destinata all'esercizio pubblico del culto.

In base a tali indicazioni ho richiesto alla Agenzia delle Entrate –Ufficio del Territorio di Siena, le planimetrie catastali degli immobili sopra richiamati.

Verificato un formale errore di caricamento della planimetria catastale rispondente alla p.la 3 Sub.3 da parte dell'Agenzia delle Entrate (per questa unità immobiliare era infatti stata erroneamente caricata la planimetria catastale dell'immobile p.la 33 F°89) , in data 05.02.2021 mi sono recata all'Ufficio del Territorio di Siena dove ho richiesto che venisse operata giusta correzione, poi avvenuta il 17.03.2021.

Il 15.03.2021 avuta la presenza del CTU Dott. L. Boanini e del _____ i ho effettuato secondo accesso al compendio immobiliare pignorato per eseguire i rilievi plano-altimetrici propedeutici alla redazione degli attestati di prestazione energetica e di verifica rispondenza dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali .(cfr all.2)

Verifica rispondenza catastale

1)F° 89, p.la 3,Sub.3, A/3 p.S1-T-1°

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, prot. n. 6371 del 19.09.1985 è conforme allo stato dei luoghi fatta eccezione per la larghezza della apertura di collegamento esistente nel tramezzo che separa la cucina dal soggiorno situati al p.1° dell'appartamento. Nella planimetria catastale l'apertura è larga ml. 0,90 mentre nella realtà è di larghezza ml. 3,40 circa.

Tale irregolarità non è rilevante ai fini della conformità catastale dell'unità immobiliare in quanto non produce variazione di consistenza né di rendita per l'appartamento. (cfr all.3)

2)F°89 p.la3 Sub.4 , A/3 p. S1-T

Si attesta la conformità dello stato dei luoghi con la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Siena in data 19.09.1997 (cfr all.4)

3) F°89 p.la3 Sub.5 , A/3 p. S1-T-1°



Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi si ravvisa una leggera difformità non rilevante, derivante dalla demolizione del divisorio tra disimpegno e ripostiglio situati al p.1°.

Si attesta quindi la conformità dello stato dei luoghi con la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Siena in data 19.09.1997.(cfr all.5)

4) F°89 p.IIa3 Sub.6 , A/8 p. S1-T-1°

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale relativa all'unità immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Siena in data 05.06.1994.

Le uniche divergenze riscontrate, non rilevanti ai fini della conformità catastale dell'unità immobiliare, sono relative alle altezze dei locali riportate nella planimetria, presumibilmente misurate all'intradosso dello scempiato di laterizi del solaio(soffitto) , anziché sotto il travicello dell'orditura lignea secondaria.(cfr all.6)

5) F°89 p.IIa33 ,B/7 p.T

Nella planimetria catastale relativa all'unità immobiliare, depositata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Siena in data 31.12.1939 scheda n. 7681373, è riportata un'unica altezza utile di ml. 4,50 mentre l'altezza media accertata nel locale "cappella " è ml. 4,77 e quella accertata per il locale accessorio è ml. 2,36.

La larghezza utile del locale cappella è inferiore a quella desumibile dalla stessa planimetria (larghezza effettiva ml. 6,28 - larghezza rilevabile da misurazione in pianta ml. 6,61).

Ai fini dell'attestazione di conformità catastale, le differenze accertate non costituiscono difformità sostanziale, in quanto la superficie dichiarata, riportata nel relativo certificato catastale è perfettamente rispondente a quella effettiva. Lo stato dei luoghi è quindi sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale relativa all'unità immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Siena in data 31.12.1939 scheda n. 7681373. (cfr all.7)



Attestati di prestazione energetica

1) F° 89, p.lla 3, Sub.3, A/3 p.S1-T-1°

L'appartamento consta di impianto di riscaldamento alimentato a gpl con caldaia standard a parete della ITALTHERM modello CITY BASIC 24F installata nel 2013 e soggetta a regolari controlli.

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di prestazione energetica, redatto dalla scrivente in data 30.03.2021 e trasmesso il 31.03.2021 alla Regione Toscana-Sportello SIERT che lo ha protocollato con codice I877.F.89.3.3

Immobile in classe **F** id. 0000304026 (cfr all.8)

2) F°89 p.lla3 Sub.4 , A/3 p. S1-T

Nell'appartamento è presente solo un boiler elettrico per produzione acqua calda sanitaria, installato nel 2019.

L'Attestato di prestazione energetica redatto dalla scrivente in data 31.03.2021 e trasmesso in pari data alla Regione Toscana-Sportello SIERT è stato protocollato con codice I877.F.89.3.4

Immobile in classe **F** id. 0000304634 (cfr all.9)

3) F°89 p.lla3 Sub.5 , A/3 p. S1-T-1°

L'appartamento consta di impianto di riscaldamento alimentato a gpl con caldaia standard a parete della SIMAT modello SP20MCSI installata nel 1995 ed attualmente fuori uso perché guasta.

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di prestazione energetica redatto dalla scrivente in data 31.03.2021 e trasmesso in pari data alla Regione Toscana-Sportello SIERT che lo ha protocollato con codice I877.F.89.3.5

Immobile in classe **F** id. 0000304720 (cfr all.10)

4) F°89 p.lla3 Sub.6 , A/8 p. S1-T-1°



L'appartamento in villa dispone di impianto di riscaldamento a comune con altri locali destinati ad attività agricola, alimentato a gasolio, con caldaia standard della Ferroli, modello GNZ N06 istallata nel 2010 e sottoposta a regolari controlli annuali.

E' inoltre presente impianto di produzione acqua calda sanitaria alimentato a gpl con caldaia standard della Ferroli istallata nel 2010.

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di prestazione energetica redatto dalla scrivente in data 31.03.2021 e trasmesso in pari data alla Regione Toscana-Sportello SIERT che lo ha protocollato con codice I877.F.89.3.6

Immobile in classe **F** id. 0000304893 (cfr.all.11)

Copia della presente e relativi allegati sono stati trasmessi in data odierna al CTU Dott. Luciano Boanini (cfr all.12)

Con osservanza

Siena, lì 12.04.2021

 
Il CTU
Geom. Simonetta Cresti



Allegati

All.1-Verbale di sopralluogo del 30.11.2021

All.2-Verbale di sopralluogo del 15.03.2021

All.3-Planimetria catastale F° 89, particella 3, Sub.3

All.4- Planimetria catastale F° 89, particella 3, Sub.4

All.5- Planimetria catastale F° 89, particella 3, Sub.5

All.6- Planimetria catastale F° 89, particella 3, Sub.6

All.7- Planimetria catastale F° 89, particella 33

All.8-APE appartamento F° 89, particella 3, Sub.3

All.9- APE appartamento F° 89, particella 3, Sub.4

All.10- APE appartamento F° 89, particella 3, Sub.5

All.11- APE appartamento F° 89, particella 3, Sub.6

All.12-Ricevuta di trasmissione relazione e allegati al CTU Dott.L.Boanini

