

**TRIBUNALE DI SIENA**  
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica per stima immobiliare

Procedura N° 449/2022

G.E: Dott.Alessandra Verzillo  
CTU: Arch. Luigi Sili

Quesito:

*"Verifichi la commerciabilità dei beni per cui è divisione e indichi i costi della sanatoria ove risulti necessaria - Verifichi all'esito, la congruità delle conclusioni in merito alla stima del valore degli immobili indicato dal precedente CTU"*

**Premessa:**

In seguito al giuramento di accettazione dell'incarico in data 17/3/2023 il sottoscritto Arch. Luigi Sili ha estratto copia del fascicolo della procedura e ha proseguito con le attività di seguito riportate:

**Svolgimento Delle Operazioni Peritali:**

A seguito degli accessi nelle date del 26 aprile 2023 ed 17 maggio 2023, congiuntamente all'Istituto Vendite Giudiziarie Dr.Augusto Marcasciano è stato effettuato il sopralluogo in - Via Beccafumi n.15.

Sono così state eseguite alle ore 14,30 le indagini, i rilievi e le verifiche per valutare e rispondere ai questi come segue:

Successivamente a seguito dei sopralluoghi effettuati in loco, alla verifica delle pratiche edilizie depositate, al confronto con lo stato attuale dei beni e al colloquio avvenuto con i tecnici comunali dell'ufficio edilizia privata e concessioni, si riporta di seguito la commerciabilità dei beni per cui è divisione compreso l'indicazione indicativa dei costi di sanatoria e delle stima immobiliare rispetto a quanto indicato dal precedente CTU.

**Introduzione**

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione consistono di fatto in un negozio e in quattro laboratori artigianali, tutti facenti parte di un più ampio complesso immobiliare formato da più corpi di fabbrica aventi caratteristiche costruttive diverse tra loro.

Gli immobili in argomento si trovano nelle vicinanze della cinta muraria del centro storico della città di Siena, (zona di Porta Ovile). Alla prevalenza delle unità immobiliari in argomento si accede dal civico n. 15 di Via Domenico Beccafumi che sfocia in un ampio piazzale che lambisce tutte le porzioni immobiliari di interesse.

Dalle pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siena, non è stata rintracciata la pratica edilizia "Madre" o reperito alcun documento risalente all'originaria costruzione dell'ampio e articolato complesso immobiliare all'interno del quale si trovano le unità immobiliare interessate dalla esecuzione immobiliare alla quale si riferisce la presente relazione.

Si presume che detto complesso immobiliare risalga alla seconda metà del 800.

L'unico documento grafico presente che rappresenta le unità immobiliare in oggetto di maggior consistenza, con destinazione a locali "Magazzini" è riportato nell'elaborato grafico allegato all'atto di vendita del Consorzio Agrario di Siena ai Sigg.

rispettivamente padre e zio della Sig.ra  
del 10.02.1960 Rep. 18478, Raccolta 1667.

(atto rogito notaio Roberto Nappi)

Nel tempo, il compendio immobiliare nel quale ricadono le unità immobiliari di interesse, è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie le quali, comprensibilmente, non hanno rappresentato la complessità del compendio, ma solo rappresentate parzialmente, si elencano di seguito:

- P.E. 12587/1967 del 17.06.1967, relativa all'ampliamento della porzione imm.re oggi facente parte del fondo commerciale censito al Catasto Fabbricati al foglio 42, p.lla 103, Sub. 20 (attualmente locato alla Associazione Cristiana Evangelica Senese);

- P.E. 13354/1984 del 10.09.1984, inerente la trasformazione di n. 2 finestre in porte-finestra una delle quali costituisce attualmente l'ingresso da Via Beccafumi n.13 all'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati di Siena al foglio 42, p.lla 100, sub. 19, graffato con il sub. 11 della p.lla 101;

- P.E./SUAP 3124 del 15.10.1987 inerente l'Autorizzazione al Commercio alla S.n.c. M.C.M. Elettronica di Muzzi Fulvio, allegata alla quale c'è un elaborato grafico rappresentante una porzione dell'unità immobiliare oggi distinta al Catasto Fabbricati di Siena al foglio 42, p.lla 100, sub. 19, graffato con il sub. 11 della p.lla 101, SI PRECISA CHE NON E' STATA RINTRACCIATA LA PRATICA EDILIZIA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO ;

- \*P.E. 9020 del 08.02.1994 inerente il cambio di destinazione d'uso di un fondo con accesso dal n. 11 di Via Beccafumi, oggi di proprietà degli eredi di . Detto fondo è una porzione di quanto rappresentato nella planimetria allegata al contratto di acquisto dei Sigg.

- \*P.E. 10694 del 10.10.1994 inerente la ristrutturazione del piano primo del corpo di fabbrica al piano terreno del quale si trovano le unità immobiliari distinte dai subalterni n. 11 e n. 12 della particella n.103, entrambe oggetto della esecuzione immobiliare in argomento.

- (\*) Pratiche edilizie che pur non riguardando le porzioni imm.ri oggetto di esecuzione imm.re, sono state ritenute parzialmente utili per esprimere un parere sulla regolarità urbanistica.

- P.E. 13963 del 14.11.1996 inerente la manutenzione interna della porzione imm.re precedentemente censita al Catasto Fabbricati di Siena al foglio 42, p.lla 103, sub. 14, oggi facente parte del sub 20 e subalterno 21;

- P.E. 20216 del 02.12.1998 inerente modifiche interne all'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricato di Siena al foglio 42, p.lla 103, sub. 13, oggi facente parte insieme all' ex sub. 14, delle unità immobiliari sub. 21 e sub. 20, della p.lla 103, oggetto di esecuzione.

- P.E. del tipo C.I.L.A. n. 72956 - prot. 79241, del 16.11.2015, inerente modifiche interne all'unità immobiliare oggi censita al Catasto Fabbricati di Siena al foglio 42, p.lla 103, sub 20. Negli elaborati grafici facenti parte di detta pratica C.I.L.A. è rappresentata anche l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Siena al foglio 42, p.lla 103, sub. 21.

### **Conformità' Edilizia**

Nella mappa di "impianto" (canapina pubblicata per la prima volta in data 01 novembre 1951) custodita presso l'Ufficio Provinciale di Siena dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio (ex Catasto), sebbene rappresentata in una scala grafica molto piccola (1:1000), la sagoma esterna del

compendio immobiliare del quale fanno parte le porzioni oggetto di esecuzione, corrisponde a quella rappresentata negli odierni estratti di mappa del foglio n. 42 del Comune di Siena (particelle

n. 100 – 101 e 103). Nella mappa d'impianto, ovviamente, non è rappresentata la porzione immobiliare realizzata con la P.E. 12587/1967 del 17.06.1967.

Stante quanto sopra è lecito ritenere che al 1951 la costruzione del fabbricato del quale fanno parte

anche le unità immobiliari di interesse fosse già stata ultimata.

- Si ritiene opportuno evidenziare anche altri aspetti riguardanti l'argomento della conformità urbanistica. Preliminarmente però occorre distinguere il termine "conforme" da "regolare". Quando si utilizza il termine "conforme" si suppone che esista una documentazione alla quale riferirsi per il confronto con l'attuale realtà dei luoghi. In mancanza di sufficiente esaustiva documentazione, il termine "conforme" non è adeguato ed il tecnico NON può esprimersi in tal senso. Diversamente, definendo "regolare" l'immobile di interesse, si può intendere che la sua esistenza non debba/possa essere ritenuta illegittima.

- Sin dal 25.3.1935 la legislazione Italiana prevedeva l'obbligo di chiedere l'autorizzazione preventiva da parte di chi volesse svolgere attività edificatoria all'interno dei centri abitati (vedi R.D.L. n. 640, art. 4).

- Tale obbligo veniva ribadito dall'art. 6 del R.D.L. 22.11.1937 n. 2105, poi convertito nella Legge 25.04.1938 n. 710.

- Nel periodo compreso tra le date sopra riportate (1935-1938) molti regolamenti edilizi comunali non erano ancora stati redatti e/o non erano ancora entrati in vigore.

- Con la promulgazione della Legge Fondamentale Urbanistica del 17.08.1942 n. 1150 ebbe inizio la pianificazione territoriale urbanistica in tutta Italia.

- Nacquero i primi Piani Regolatori e le relative discipline che contemplarono il rilascio della "licenza edilizia" (nuova denominazione della preesistente "autorizzazione" introdotta con il R.D.L. n. 640/1935) per tutte le costruzioni da eseguirsi nei centri abitati.

- Nel 1967 venne emanata la "Legge ponte" (Legge 6 agosto 1967, n. 765), così chiamata in quanto avrebbe dovuto costituire una sorta di "ponte di passaggio" tra la Legge urbanistica n. 1150 del 1942 ed una futura Legge di riforma del settore urbanistico. La Legge ponte estese l'obbligo della "licenza edilizia preventiva" a tutto il territorio nazionale, ivi comprese le zone agricole, in precedenza escluse.

- Dall'analisi combinata delle Leggi del 1942 e del 1967 si evince che:

1) gli immobili costruiti in data anteriore al 1942 senza alcuna licenza, sia all'interno che all'esterno dei centri urbani edificati, possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico;

2) gli immobili costruiti all'interno dei centri urbani edificati tra il 1942 ed il 1967 senza preventiva Licenza Edilizia non possono essere ritenuti regolari sotto il profilo urbanistico;

3) gli immobili costruiti tra il 1942 ed il 1967 all'esterno dei centri urbani senza la preventiva Licenza Edilizia sono da ritenersi "regolari" sotto il profilo urbanistico.

Dato che le ricerche effettuate non hanno prodotto planimetrie del compendio immobiliare del quale fanno parte le cinque unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, tenuto conto altresì di quanto sopra, si ritiene che le cinque unità immobiliari alla quale la presente relazione si riferisce possano considerarsi urbanisticamente regolari.

### **Lotto 1 (negozio foglio 42, particella 100, subalterno 19 e particella 101, subalterno 11 graffati)**

Ha accesso sia direttamente dal n. 13 di Via D. Beccafumi, sia dal n.15, int. 1, transitando nel citato piazzale sul quale si affacciano n. 5 vetrine. Il piazzale non è interessato dalla esecuzione immobiliare alla quale la presente relazione si riferisce. Il fondo commerciale in argomento è composto da n. 5 vani adibiti a spazio per la vendita (come da pratica SUAP), n. 14 locali accessori comunicanti tra loro, n. 3 disimpegni, n. 2 servizi igienici ed un ripostiglio. I solai/soffitti di copertura della prevalenza dei sopra citati locali sono del tipo a volta. La loro altezza interna media varia da m.3,64 a m. 4,90. Il fondo commerciale in argomento è posto al piano seminterrato del più ampio complesso immobiliare già citato (n. civ. 9 di Via D. Beccafumi).

Lo stato di conservazione generale del fondo commerciale del quale trattasi è trascurato e in alcuni locali sono presenti infiltrazioni provenienti dall'alto, attualmente è occupato da deposito materiali vari.

Sono state reperite pratiche edilizie che rappresentano solo una parte dell'intera consistenza superficaria dell'unità immobiliare interessata dalla esecuzione imm.re (P.E. 13354/1984 del 10.09.1984 e P.E./SUAP 3124 del 15.10.1987).

Nel grafico della P.E./SUAP 3124 del 15.10.1987 non è rappresentato il soppalco oggi presente nel locale 6. Si precisa che non è stata rintracciata la pratica edilizia per il cambio di destinazione da magazzino a negozio, ma solo la richiesta di commerciabilità(SUAP) riportata nella pratica di cui sopra, che non legittima sotto il profilo edilizio il cambio di destinazione. Inoltre, in questa fase risulterebbe complicato valutare anche la corrispettiva verifica dei parcheggi come previsto per il cambio d'uso, ai sensi dell'art.40 NTA Comune di Siena.

Pertanto alla luce di quanto sopra riportato si evidenziano le seguenti difformità:

-chiusura di porte interne con creazione di frazionamento di unità immobiliare, cambio di destinazione d'uso, esecuzione di una porzione di soppalco.

La planimetria catastale in atti NON può essere ritenuta conforme con lo stato dei luoghi accertato.

Il locale prospiciente Via D. Beccafumi è stato controsoffittato e la sua altezza interna attuale è di m. 4,68 anziché m. 4,91 (altezza media). Inoltre, la porta tra il vano 1 ed il vano 2 è stata traslata verso il piazzale; gli infissi esterni del vano 1 sono invertiti, l'accesso è da Via D. Beccafumi civ. 13 mentre l'apertura sul piazzale interno è, di fatto, una vetrina espositiva. Il vano 2, attiguo a quello precedentemente descritto, è stato soppalcato. La sua altezza, al piano terra, è di m. 2,58, mentre la parte superiore soppalcata ha una altezza media di m. 2,06. Al soppalco si accede tramite una scala a chiocciola. Sono state demolite le tramezzature tra il vano 3 ed il vano 4. Sono stati realizzati dei tramezzi tra il vano 14 ed il vano 18. Il vano 6 è stato controsoffittato e l'altezza interna è di m. 2,71, anziché 2,90. Nella planimetria non è indicato il gradino esistente nei due accessi al locale 8, utile a superare i dislivelli esistenti tra i locali 9 e 8, e tra i locali 8 e 5.

Descritto quanto sopra si riporta di seguito quanto richiesto nel quesito dal G.I., ritenendo equo stimare tutti i lotti al valore di magazzino-laboratorio.

#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE **LOTTO N. 1**

(**NEGOZIO**-Via D.Beccafumi n. 13+15 int.1-foglio 42; p.lla 100;sub.19,graffato alla p.lla 101;sub. 11)

n	destinazione	superficie (S.E.L.)	€/MQ	Rapporto mercantile mercantile	€/mq	€uro/tot
1	Negozio	620 mq	885,00	0,95	840,00	€. 520.800,00
Abbattimento discrezionale del 5% a garanzia di eventuali vizi occulti post vendita all'asta.						€. 26.040,00
Valore						€ 494.760,00
Valore per arrotondamento						€. 490.000,00

Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65  
Norme per il governo del territorio.  
Art.209 L.R. 65/2014

Fermo restando quanto previsto all'articolo 182, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere la sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. La sanatoria può essere ottenuta:

per le fattispecie di cui agli articoli 199 e 206, fino alla rimozione o demolizione delle opere abusive. Nel caso di applicazione delle sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessa in pristino, anche ad avvenuto pagamento della sanzione irrogata dal comune, purché in presenza dei presupposti di cui al presente comma;

regolamento comunale per la determinazione di contributi e sanzioni in ambito urbanistico edilizio novembre 2022

### **Art. 43 – Accertamento di conformità in sanatoria (Art. 209 LR 65/2014)**

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

(Il parametro di riferimento è la Superficie Edificabile SE – DPGR 39R/2018 art.10)  
calcolati su destinazione industriale o artigianale

U.P. €/MQ 5,85 + U.S. €. MQ 5,36 = € MQ 11,21

MQ. 620 X €/MQ 11,21 = €. 6.950,20

SANSIONE

Opere di cui all'art. 135 comma 2, lett. d) della LR 65/2014 - ristrutturazione edilizia conservativa con recupero dei sottotetti senza incrementi volumetrici

(Il parametro di riferimento è la Superficie Edificabile SE – DPGR 39R/2018 art.10) € 3.500,00

MONETIZZAZIONE VERIFICA PARCHEGGI

MQ. 620 X 0,25 X 150 X 2 = €. 46.500,00

TOTALE ONERI E SANSIONE € 56.950,00

Totale valore € 490.000,00 - € 56.050,00 = € 433.950,00

**arrotondamento discrezionale** **€ 430.000,00**

- proprietaria per 5/6: € 460.000,00 x 5/6 = € 358.333,33

- proprietaria per 1/6: € 485.000,00 x 1/6 = € 71.666,66

A detrarre le spese per diritti di segreteria comunale, quelle per eventuali valori bollati e quelle inerenti l'onorario professionale del tecnico incaricato che si occuperà della pratica edilizia, ipotizzabili in un percentuale pari al 2%.

**LOTTO 2 (Laboratorio foglio 42, particella 103, subalterno 11)**

Ha accesso dal civico n.15 di Via D. Beccafumi, percorrendo un piazzale sul quale sono prospicienti n. 2 varchi (ingressi carrai - vetrine). Il piazzale non è interessato dalla procedura di esecuzione immobiliare.

Il laboratorio è costituito da due vani collegati tra loro da un'ampia apertura interna. I solai-soffitti dei due locali sono del tipo a volta e la loro altezza interna media è di m. 5,28. L'unità immobiliare si trova al piano terreno di un più ampio corpo di fabbrica che si erge su due piani fuori terra. Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare in argomento è modesto.

Nel corso delle ricerche effettuate, non sono state individuate pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare in argomento. La porzione imm.re in argomento è schematicamente rappresentata nella sezione allegata alla P.E. 10694 del 10.10.1994 riguardante la ristrutturazione dell'unità imm.re posta al piano primo dell'edificio, risultante di altra Proprietà non interessata dall'esecuzione. Attualmente il locale è occupato per deposito merci e magazzino (abbigliamento usato) da parte della Chiesa Evangelica, non è noto il titolo di occupazione.

Nel prospetto della P.E. 10694 del 10.10.1994 vengono rappresentati i due accessi al sub. 11 (esecutato) con infissi differenti a quelli attuali ed una tettoia condominiale non esistente su tutto il prospetto. Si precisa inoltre che tra l'elaborato grafico allegato all'atto di acquisto dal Consorzio Agrario non è stata rintracciata una pratica dove si evince la tamponatura della muratura fronte corte. Nella sezione l'altezza del locale al piano terreno è indicata pari a m. 6,10. Inoltre, i due locali del subalterno 11 sono collegati con il subalterno 12 della particella 103, anch'esso oggetto di esecuzione.

Pertanto alla luce di quanto sopra riportato si evidenziano le seguenti difformità:

-chiusura di porte interne con creazione di frazionamento di unità immobiliare,modifiche esterne.

La planimetria catastale in atti è conforme con lo stato dei luoghi

Descritto quanto sopra si riporta di seguito quanto richiesto nel quesito dal G.I.,

#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE **LOTTO N. 2**

(**LABORATORIO** - Via D. Beccafumi n. 15 - foglio 42; p.lla 103; sub. 11)

n	destinazione	superficie (S.E.L.)	€/MQ	Rapporto mercantile mercantile	€/mq	€uro/tot
1	Laboratorio	30 mq	885,00	0,95	840,00	€. 25.200,00
			Abbattimento discrezionale del 5% a garanzia di eventuali vizi occulti post vendita all'asta.			€. 1.260,00
			Valore			€. 23.940,00
			Valore per arrotondamento			€ 24.000,00

Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65  
Norme per il governo del territorio.  
Art.209 L.R. 65/2014

Fermo restando quanto previsto all'articolo 182, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere la sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. La sanatoria può essere ottenuta:

per le fattispecie di cui agli articoli 199 e 206, fino alla rimozione o demolizione delle opere abusive. Nel caso di applicazione delle sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessa in pristino, anche ad avvenuto pagamento della sanzione irrogata dal comune, purché in presenza dei presupposti di cui al presente comma;

regolamento comunale per la determinazione di contributi e sanzioni in ambito urbanistico-edilizio

#### **Art. 43 – Accertamento di conformità in sanatoria (Art. 209 LR 65/2014)**

##### **ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

(Il parametro di riferimento è la Superficie Edificabile SE – DPGR 39R/2018 art.10) calcolati su destinazione industriale o artigianale

U.P. €/MQ 5,85 + U.S. €. MQ 5,36 = € MQ 11,21

MQ. 30 X €/MQ 11,21 = €. 336,30

##### **SANSIONE**

Opere di cui all'art. 135 comma 2, lett. d) della LR 65/2014 - ristrutturazione edilizia conservativa con recupero dei sottotetti senza incrementi volumetrici

(Il parametro di riferimento è la Superficie Edificabile SE – DPGR 39R/2018 art.10) €. 3.500,00

##### **MONETIZZAZIONE VERIFICA PARCHEGGI**

MQ. 30 X 0,25 X 150 X 2 = €. 2.250,00

TOTALE ONERI E SANZIONE €. 6.086,30

Totale valore € 24.000,00 - € 6.086,30 = €. 17.913,00

**arrotondamento discrezionale** **€. 18.000,00**

- proprietaria per 5/6: € 20.000,00 x 5/6 = € 15.000,00

- proprietaria per 1/6: € 20.000,00 x 1/6 = € 3.000,00

A detrarre le spese per diritti di segreteria comunale, quelle per eventuali valori bollati e quelle inerenti l'onorario professionale del tecnico incaricato che si occuperà della pratica edilizia, ipotizzabili in un percentuale pari al 15%.

**LOTTO 3 (Laboratorio foglio 42, particella 103, subalterno 12)**

Ha accesso dal civ. 15 di Via D. Beccafumi, percorrendo un piazzale sul quale è prospiciente un ingresso contraddistinto dal numero di interno 2. Il piazzale non

è interessato dalla procedura in argomento. Il laboratorio in argomento è costituito da n. 2 vani.

I solai-soffitti dei due locali sono del tipo "a volta" e la loro altezza interna medie sono rispettivamente di m. 5,28 e di m. 5,63. La differenza tra le due altezze è dovuta alla non complanarità dei pavimenti che si differenziano tramite un gradino posto nella divisione dei due vani. All'interno, del secondo vano, si trova un ripostiglio ed un servizio igienico con relativo antibagno (altezza interna dei servizi m. 2,65). Detto laboratorio si trova al piano terreno di un più ampio corpo di fabbrica che si erge su due piani fuori terra. Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare in argomento è da ritenersi normale. In uno dei due locali che compongono il laboratorio sono presenti segni di infiltrazioni verosimilmente provenienti da uno "sperone" della muratura costituente il paramento esterno del fabbricato.

Il laboratorio (subalterno n. 12, p.lla 103) è collegato al contiguo subalterno n. 21 della p.lla 103,

mediante un vano porta, munito di infisso metallico.

Nel corso delle ricerche effettuate, non sono state individuate pratiche edilizie riguardanti l'unità

immobiliare in argomento. La porzione imm.re in argomento è schematicamente rappresentata nella sezione allegata alla P.E. 10694 del 10.10.1994 riguardante la ristrutturazione dell'unità imm.re posta al piano primo dell'edificio, risultante di altra Proprietà non interessata dall'esecuzione.

Nel prospetto vengono rappresentate le attuali aperture esterne ed una tettoia su tutto il prospetto, oggi non più presente. Nella sezione il subalterno 12 è unito al subalterno 11. Inoltre, nel disegno viene indicato un unico locale con una altezza interna di m. 6,10. Attualmente l'unità immobiliare è costituita da due locali distinti. In corrispondenza della parete interna che li divide si trova un gradino non disegnato nella pratica edilizia di riferimento. Attualmente il subalterno n. 12 è collegato con il subalterno n. 21 tramite una porta metallica.

Attualmente il locale è occupato per deposito merci e magazzino da parte del Cheri Marco, non è noto il titolo di occupazione.

Pertanto alla luce di quanto sopra riportato si evidenziano le seguenti difformità:

-chiusura di porte interne con creazione di frazionamento di unità immobiliare.

La planimetria catastale in atti non è conforme con lo stato dei luoghi

L'unità immobiliare è suddivisa in due vani da una tramezzatura interna. La pavimentazione dei

citati due vani è a due livelli diversi. L'altezza media del vano d'ingresso è pari a m. 5,30, quella

del secondo vano è pari a m. 5,63. L'altezza interna del w.c. e del ripostiglio è pari a m. 2.65.

Al momento del sopralluogo dello scrivente, nel secondo vano (compreso tra il 4° ed il 5° arco), c'è una porta che consente il collegamento con il contiguo subalterno 21.

Descritto quanto sopra si riporta di seguito quanto richiesto nel quesito dal G.I.,



(**LABORATORIO** - Via D. Beccafumi n. 15 int 2 – foglio 42; p.lla 103; sub. 12)

n	destinazione	superficie (S.E.L.)	€/MQ	Rapporto mercantile mercantile	€/mq	€uro/tot
1	Laboratorio	106 mq	885,00	0,95	840,00	€. 89.040,00
Abbattimento discrezionale del 5% a garanzia di eventuali vizi occulti post vendita all'asta.						€. 4.452,00
Valore						€ 84.588,00
Valore per arrotondamento						€. 85.000,00

Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65  
Norme per il governo del territorio.  
Art.209 L.R. 65/2014

Fermo restando quanto previsto all'articolo 182, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere la sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. La sanatoria può essere ottenuta:

per le fattispecie di cui agli articoli 199 e 206, fino alla rimozione o demolizione delle opere abusive. Nel caso di applicazione delle sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessa in pristino, anche ad avvenuto pagamento della sanzione irrogata dal comune, purché in presenza dei presupposti di cui al presente comma;

regolamento comunale per la determinazione di contributi e sanzioni in ambito urbanistico-edilizio

**Art. 43 – Accertamento di conformità in sanatoria (Art. 209 LR 65/2014)**

**ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

(Il parametro di riferimento è la Superficie Edificabile SE – DPGR 39R/2018 art.10)  
calcolati su destinazione industriale o artigianale

U.P. €/MQ 5,85 + U.S. €. MQ 5,36 = € MQ 11,21

MQ. 106 X €/MQ 11,21 = €. 1.188,26

**SANSIONE**

Opere di cui all'art. 135 comma 2, lett. d) della LR 65/2014 - ristrutturazione edilizia conservativa con recupero dei sottotetti senza incrementi volumetrici

(Il parametro di riferimento è la Superficie Edificabile SE – DPGR 39R/2018 art.10) €. 3.500,00

**MONETIZZAZIONE VERIFICA PARCHEGGI**

MQ. 106 X 0,25 X 150 X 2 = €. 7.950,00

TOTALE ONERI E SANSIONE €. 12.638,26

**Totale valore € 85.000,00 - € 12.638,26 = € 72.361,74**  
**arrotondamento discrezionale € 72.000,00**

\_\_\_\_\_ - proprietaria per 5/6: € 80.000,00 x 5/6 = € 60.000,00  
\_\_\_\_\_ - proprietaria per 1/6: € 80.000,00 x 1/6 = € 12.000,00

A detrarre le spese per diritti di segreteria comunale, quelle per eventuali valori bollati e quelle inerenti l'onorario professionale del tecnico incaricato che si occuperà della pratica edilizia, ipotizzabili in un percentuale pari al 5%.

**LOTTO 4** (Laboratorio foglio 42, particella 103, subalterno 20)

Ha accesso dal civ. 15 di Via D. Beccafumi, percorrendo un piazzale sul quale si affacciano tre accessi, dei quali due carrai, ed uno pedonale, contraddistinti dai numeri di interno 4, 5 e 6. Il piazzale non è interessato dalla procedura in argomento.

Il fondo in argomento è costituito da un primo locale ingresso (int. 4) dal quale si accede ad un servizio igienico con antibagno e da un successivo vano, sul retro, ad uso laboratorio. Da quest'ultimo si accede ad un ulteriore ampio locale, anch'esso destinato a laboratorio, avente accesso diretto dal piazzale tramite porta carraia (int.5). In quest'ultimo locale sono presenti due ulteriori servizi igienici con un unico antibagno. Dal laboratorio (int. 5) attraversando un ripostiglio,

si accede ad un magazzino con accesso diretto dal citato piazzale tramite porta pedonale (int. 6). All'interno del magazzino (int. 6) sono presenti arredi che manifestano palesemente l'utilizzo a cucina di detto locale (lavello; frigorifero; piani di lavoro; piano cottura; cappa aspirante ecc.).

I solai-soffitti dei sopra citati locali sono del tipo in legno e laterizio. Tutti i locali del laboratorio in argomento sono contro soffittati.

Attualmente il locale è occupato dall'Ass.ne Chiesa Evangelica Senese, non è noto il titolo di occupazione.

Quanto rappresentato negli elaborati grafici della P.E. tipo C.I.L.A. n. 72956, prot. 79241 del 16.11.2015, inerente interventi di fusione e frazionamento (ex subalterni n. 13 e n. 14 / attuali subalterni n. 20 e n. 21), NON è conforme allo stato attuale dei luoghi (vedi precedenti evidenziazioni fatte al punto 9).

La planimetria in atti NON è conforme con lo stato dei luoghi

Come indicato in precedenza, il subalterno in argomento ha tre ingressi distinti, corrispondenti ai numeri di interno 4-5 e 6 Infatti, la porzione con accesso dal numero di interno 4, (porzione a sx della planimetria catastale) anziché essere suddivisa in tre vani è suddivisa in soli due locali. Ciò si desume a causa della demolizione di alcuni divisorii interni.

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO N. 4**

**(LABORATORIO - Via D. Beccafumi n. 15 int. nn. 4 - 5 e 6- foglio 42; p.lla 103; sub. 20)**

n	destinazione	superficie (S.E.L.)	€/MQ	Rapporto mercantile mercantile	€/mq	€uro/tot
1	Laboratorio	310 mq	885,00	0,95	840,00	€ 260.400,00
Abbattimento discrezionale del 5% a garanzia di eventuali vizi occulti post vendita all'asta.						€ 13.020,00
Valore						€ 247.380,00
Valore per arrotondamento						€ 247.000,00

Norme per il governo del territorio.  
Art.209 L.R. 65/2014

Fermo restando quanto previsto all'articolo 182, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere la sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. La sanatoria può essere ottenuta:

per le fattispecie di cui agli articoli 199 e 206, fino alla rimozione o demolizione delle opere abusive. Nel caso di applicazione delle sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessa in pristino, anche ad avvenuto pagamento della sanzione irrogata dal comune, purché in presenza dei presupposti di cui al presente comma;

regolamento comunale per la determinazione di contributi e sanzioni in ambito urbanistico-edilizio

**Art. 43 – Accertamento di conformità in sanatoria (Art. 209 LR 65/2014)**

**ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

(Il parametro di riferimento è la Superficie Edificabile SE – DPGR 39R/2018 art.10) calcolati su destinazione industriale o artigianale

U.P. €/MQ 5,85 + U.S. €. MQ 5,36 = € MQ 11,21

MQ. 310 X €/MQ 11,21 = €. 3.471,10

**SANSIONE**

Opere di cui all'art. 135 comma 2, lett. d) della LR 65/2014 - ristrutturazione edilizia conservativa con recupero dei sottotetti senza incrementi volumetrici

**ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

(Il parametro di riferimento è la Superficie Edificabile SE – DPGR 39R/2018 art.10) €. 3.500,00

**MONETIZZAZIONE VERIFICA PARCHEGGI**

MQ. 310 X 0,25 X 150 X 2 = €. 23.250,00

TOTALE ONERI E SANSIONE €. 30.221,10

Totale valore € 247.000,00 - € 30.221,10 = €. 216.778,90

**arrotondamento discrezionale** **€. 217.000,00**

	- proprietaria per 5/6: € 220.000,00 x 5/6	=	€ 180.833,33
	- proprietaria per 1/6: € 220.000,00 x 1/6	=	€ 36.166,66

A detrarre le spese per diritti di segreteria comunale, quelle per eventuali valori bollati e quelle inerenti l'onorario professionale del tecnico incaricato che si occuperà della pratica edilizia, ipotizzabili in un percentuale pari al 2%.

**LOTTO 5** (Laboratorio foglio 42, particella 103, subalterno 21)

Ha accesso dal civ. 15 di Via D. Beccafumi, percorrendo un piazzale non interessato dall'esecuzione immobiliare alla quale si riferisce la presente relazione. Su detto piazzale si affaccia un accesso carraio contraddistinto dal numero di interno 3.

E' costituito da un ampio locale con copertura a vista, del tipo a "capanna" (altezza massima m. 5,30; minima m. 4,22) e un servizio igienico con antibagno (altezza m. 2,49). Nell'attuale realtà dei luoghi, all'interno della porzione immobiliare ci sono n. 2 locali utilizzati come magazzini, di

apparente recente costruzione. L'altezza interna di detti locali magazzino è pari a m. 2,34.

Lungo la parete destra entrando, al di sopra del servizio igienico, c'è una soffitta che si estende anche al di sopra del servizio igienico del contiguo subalterno 20. Il solaio-soffitto dei due magazzini è utilizzato come soppalco dal quale si può accedere alla citata soffitta.

L'unità immobiliare si trova al piano terreno di un più ampio corpo di fabbrica in linea che si erge su un piano fuori terra. Lo stato conservativo generale del fondo in argomento è modesto. Sono presenti segni di infiltrazioni e alcune tabelle facenti parte dello scempiato del solaio di copertura sono lesionate.

Il laboratorio (subalterno n. 21, p.lla 103) è collegato al contiguo subalterno n. 12 della p.lla 103, mediante un vano porta, munito di infisso metallico.

Prendendo a riferimento la pratica edilizia del tipo C.I.L.A. n. 72956, prot. 79241 del 16.11.2015, lo stato dei luoghi accertato dallo scrivente in sede di sopralluogo NON è conforme agli elaborati grafici della pratica edilizia di riferimento.

Attualmente il locale è occupato per deposito merci e magazzino da parte del Cheri Marco, non è noto il titolo di occupazione.

Stante quanto sopra lo scrivente ritiene che sia necessario sanare le discrasie sopra elencate.

Pertanto alla luce di quanto sopra riportato si evidenziano le seguenti difformità:

-chiusura di porte interne con creazione di frazionamento di unità immobiliare, realizzazione di un soppalco da demolire la parte eccedente di 1/3 della superficie di affaccio.

La planimetria in atti NON è conforme con lo stato dei luoghi accertato dallo scrivente.

Infatti, all'interno del laboratorio sono stati realizzati due locali magazzino con altezza interna di m. 2,34. C'è anche una scala in legno che consente di salire sulla copertura (soppalco) dei citati due magazzini. Planimetricamente non è rappresentata la soffitta sottotetto che si sviluppa sul lato dx dell'ingresso, sopra al servizio igienico. Detta soffitta sottotetto è parzialmente soprastante anche al servizio igienico del contiguo subalterno 20. Nella parete sx dell'ingresso è presente una porta di collegamento con il contiguo subalterno 12.

#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE **LOTTO N. 5**

**(LABORATORIO** - Via D. Beccafumi n. 15 int 3- foglio 42; p.lla 103; sub. 21)

n	destinazione	superficie (S.E.L.)	€/MQ	Rapporto mercantile mercantile	€/mq	€uro/tot
1	Laboratorio	110 mq	885,00	0,95	840,00	€. 92.400,00
Abbattimento discrezionale del 5% a garanzia di eventuali vizi occulti post vendita all'asta.						€.4.620,00
Valore						€ 87.780,00
Valore per arrotondamento						€ 88.000,00

Norme per il governo del territorio.

Art.209 L.R. 65/2014

Fermo restando quanto previsto all'articolo 182, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere la sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. La sanatoria può essere ottenuta:

per le fattispecie di cui agli articoli 199 e 206, fino alla rimozione o demolizione delle opere abusive. Nel caso di applicazione delle sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessa in pristino, anche ad avvenuto pagamento della sanzione irrogata dal comune, purché in presenza dei presupposti di cui al presente comma;

regolamento comunale per la determinazione di contributi e sanzioni in ambito urbanistico-edilizio

**Art. 43 – Accertamento di conformità in sanatoria (Art. 209 LR 65/2014)**

**ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

(Il parametro di riferimento è la Superficie Edificabile SE – DPGR 39R/2018 art.10) calcolati su destinazione industriale o artigianale

U.P. €/MQ 5,85 + U.S. €. MQ 5,36 = € MQ 11,21

MQ. 110 X €/MQ 11,21 = €. 1.233,10

**SANSIONE**

Opere di cui all'art. 135 comma 2, lett. d) della LR 65/2014 - ristrutturazione edilizia conservativa con recupero dei sottotetti senza incrementi volumetrici

**ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

(Il parametro di riferimento è la Superficie Edificabile SE – DPGR 39R/2018 art.10) €. 3.500,00

**MONETIZZAZIONE VERIFICA PARCHEGGI**

MQ. 110 X 0,25 X 150 X 2 = €. 8.250,00

TOTALE ONERI E SANSIONE €. 12.983,10

Totale valore € 88.000,00 - € 12.983,10 = €. 75.016,90

**arrotondamento discrezionale** **€. 75.000,00**

- proprietaria per 5/6: € 80.000,00 x 5/6 = € 62.500,00

- proprietaria per 1/6: € 80.000,00 x 1/6 = € 12.500,00

A detrarre le spese per diritti di segreteria comunale, quelle per eventuali valori bollati e quelle inerenti l'onorario professionale del tecnico incaricato che si occuperà della pratica edilizia, ipotizzabili in un percentuale pari al 5%.

## **RIEPILOGO**

**LOTTO N. 1** (**NEGOZIO**-Via D.Beccafumi n. 13+15 int.1-foglio 42;p.lla 100;sub.19,graffato alla p.lla 101;sub. 11)

Totale valore €.	490.000,00 - €.	56.050,00 =	€.	433.950,00
<b>arrotondamento discrezionale</b>			<b>€.</b>	<b>430.000,00</b>
- proprietaria per 5/6: € 460.000,00 x 5/6 =			€	358.333,33
- proprietaria per 1/6: € 485.000,00 x 1/6 =			€	71.666,66

**LOTTO N. 2** (**LABORATORIO** - Via D. Beccafumi n. 15 - foglio 42; p.lla 103; sub. 11)

Totale valore €.	24.000,00 - €.	6.086,30,00 =	€.	17.913,00
<b>arrotondamento discrezionale</b>			<b>€.</b>	<b>18.000,00</b>
- proprietaria per 5/6: € 20.000,00 x 5/6 =			€	15.000,00
- proprietaria per 1/6: € 20.000,00 x 1/6 =			€	3.000,00

**LOTTO N. 3** (**LABORATORIO** - Via D. Beccafumi n. 15 int 2-foglio 42; p.lla 103; sub. 12)

Totale valore €.	85.000,00 - €.	12.638,26 =	€.	72.361,74
<b>arrotondamento discrezionale</b>			<b>€.</b>	<b>72.000,00</b>
- proprietaria per 5/6: € 80.000,00 x 5/6 =			€	60.000,00
- proprietaria per 1/6: € 80.000,00 x 1/6 =			€	12.000,00

**LOTTO N. 4** (**LABORATORIO**-Via D.Beccafumi n.15 int.nn.4-5 e 6-foglio 42;p.lla 103;sub.20)

Totale valore €.	247.000,00 - €.	30.221,10 =	€.	216.778,90
<b>arrotondamento discrezionale</b>			<b>€.</b>	<b>217.000,00</b>
- proprietaria per 5/6: € 220.000,00 x 5/6 =			€	180.833,33
- proprietaria per 1/6: € 220.000,00 x 1/6 =			€	36.166,66

**LOTTO N. 5** (**LABORATORIO** - Via D. Beccafumi n. 15 int 3- foglio 42; p.lla 103;sub. 21)

Totale valore €.	88.000,00 - €.	12.983,10 =	€.	75.016,90
<b>arrotondamento discrezionale</b>			<b>€.</b>	<b>75.000,00</b>
- proprietaria per 5/6: € 80.000,00 x 5/6 =			€	62.500,00
- proprietaria per 1/6: € 80.000,00 x 1/6 =			€	12.500,00

Siena 15 giugno 2023

Il CTU  
Arch Luigi Sili

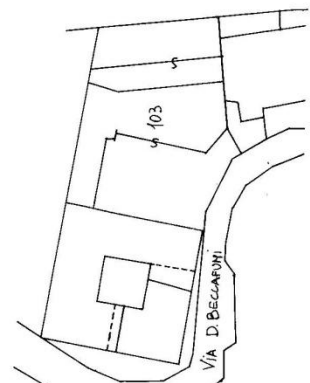
MOD. AN (CEU)  
 LIRE **400**  
 MOD. AN (CEU)  
 LIRE **400**

MINISTERO DELLE FINANZE  
**RASTERIZZATA**  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SIST. I.T.E.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD. 13-4-1939, n. 652)  
 in Comune di **SIENA** via **BECCAFUMI**

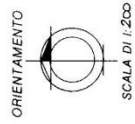
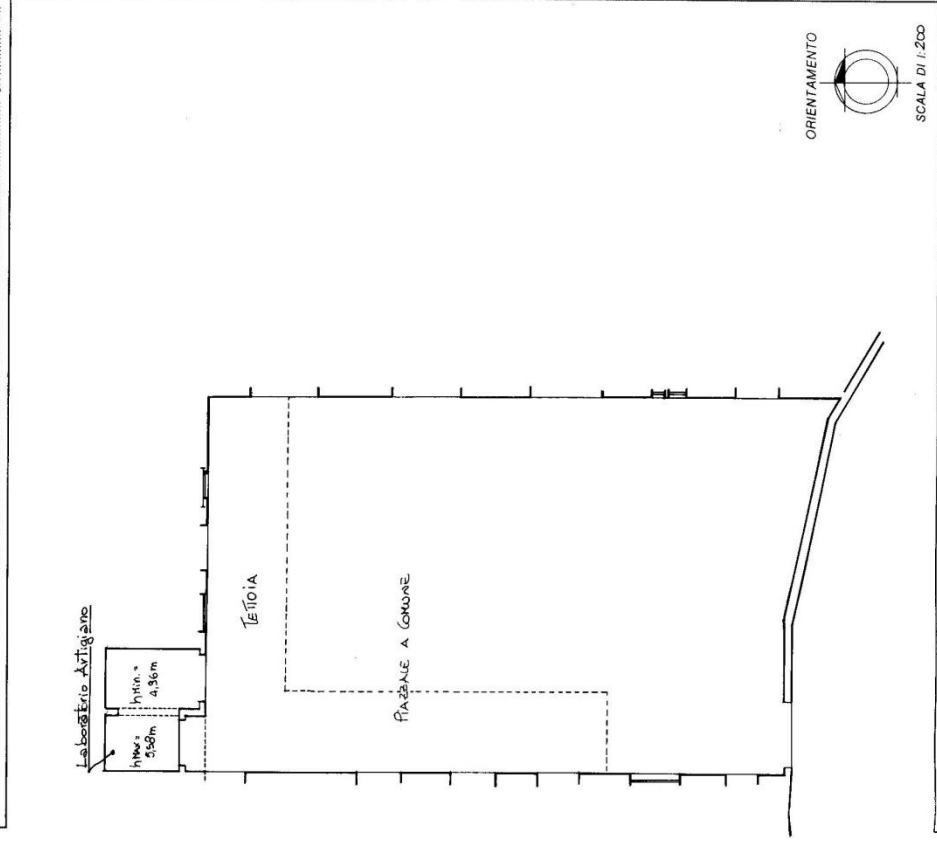
Planimetria di u.i.u. in Comune di **SIENA** via **BECCAFUMI**

MODULARIO  
 F. 1/19 mod. 400

ESTRATTO N.C.E.U.  
 COMUNE DI SIENA  
 Fog. 42 Pila 103.



SCALA 1:1000



RESERVATO ALL'UFFICIO  
 @ 00195  
 05 MAG 1996

Completata dal **GEOMETRA** (Titolo originale e copia)  
**FERRAZZI MASSIMO**  
 iscritto all'albo dei **GEOMETRI**  
 della provincia di **SIENA** n. 546  
 Firma **Massimo Ferrazzi**

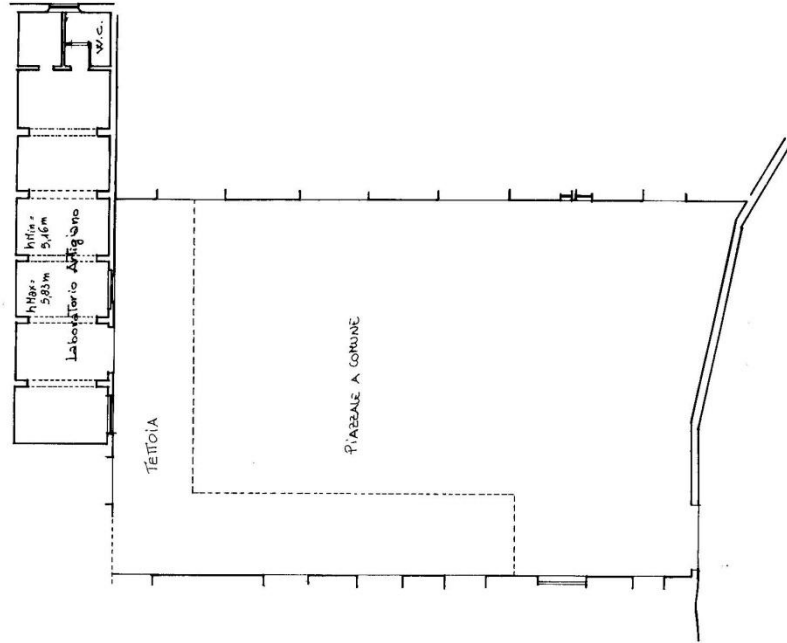
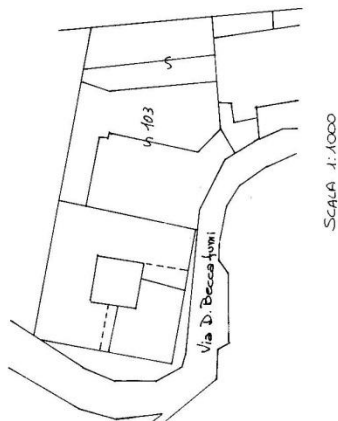
Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione   
 Identificativi catastali  
 F. 42  
 n. 103

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/04/2023 - Comune di SIENA(1726) -< Foglio 42 - Particella 103 - Subalterno 11 >  
 VIA DOMENICO BECCAFUMI n. 15 Piano T

Ultima planimetria in atti

MOD. AN (CEU)  
**LIRE 400**  
 MODULARIO F. 103 art. 495  
 MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
 Planimetria di u.t.u. in Comune di **SIENA** via **BECCAFUMI** civ. **15**

ESTRATTO A.C.E.U.  
 COMUNE DI SIENA  
 F. 42 P. 15 103



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO  
 000195  
 11.03.2023

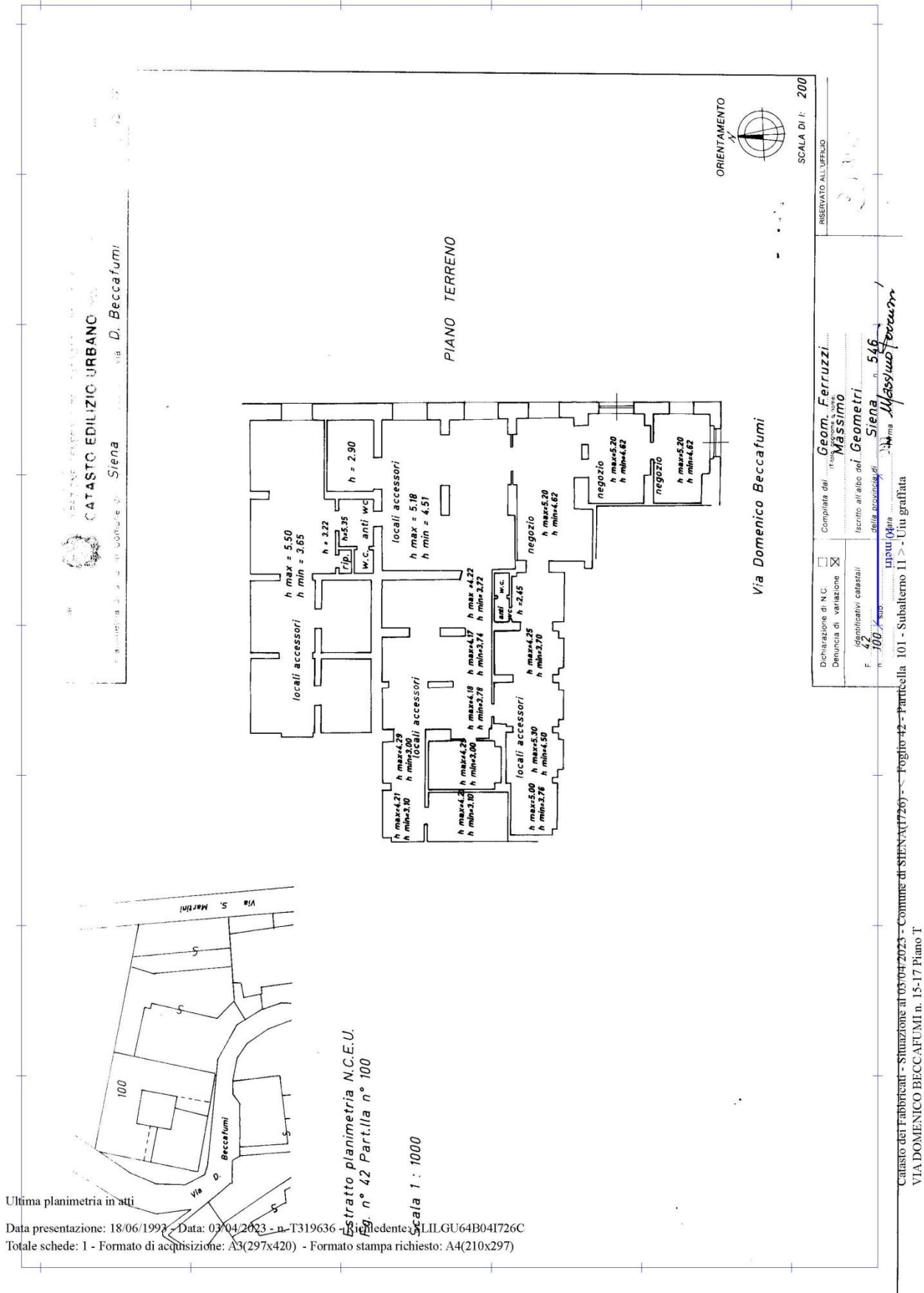
Dichiarazione di N.C.  
 Denuncia di variazione  
 Identificativi catastali  
 F. 42 sub. 12 invari  
 n. 103  
 Compilata dal **GEOMETRA FERRAZZA MASSIMO**  
 Iscritto all'Albo de **GEOMETRI**  
 della provincia di **SIENA** n. **546**  
 Firma **M. Ferrazza**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/04/2023 - Comune di SIENA (726) - Foglio 42 - Particella 103 - Subalterno 12

VIA DOMENICO BECCAFUMI n. 15 Piano T

Ultima planimetria in atti





Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Siena**

Dichiarazione protocollo n. SI0069833 del 16/12/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Siena

Via Domenico Beccafumi

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 42  
Particella: 103  
Subalterno: 20

Compilata da:  
Guerrini Andrea

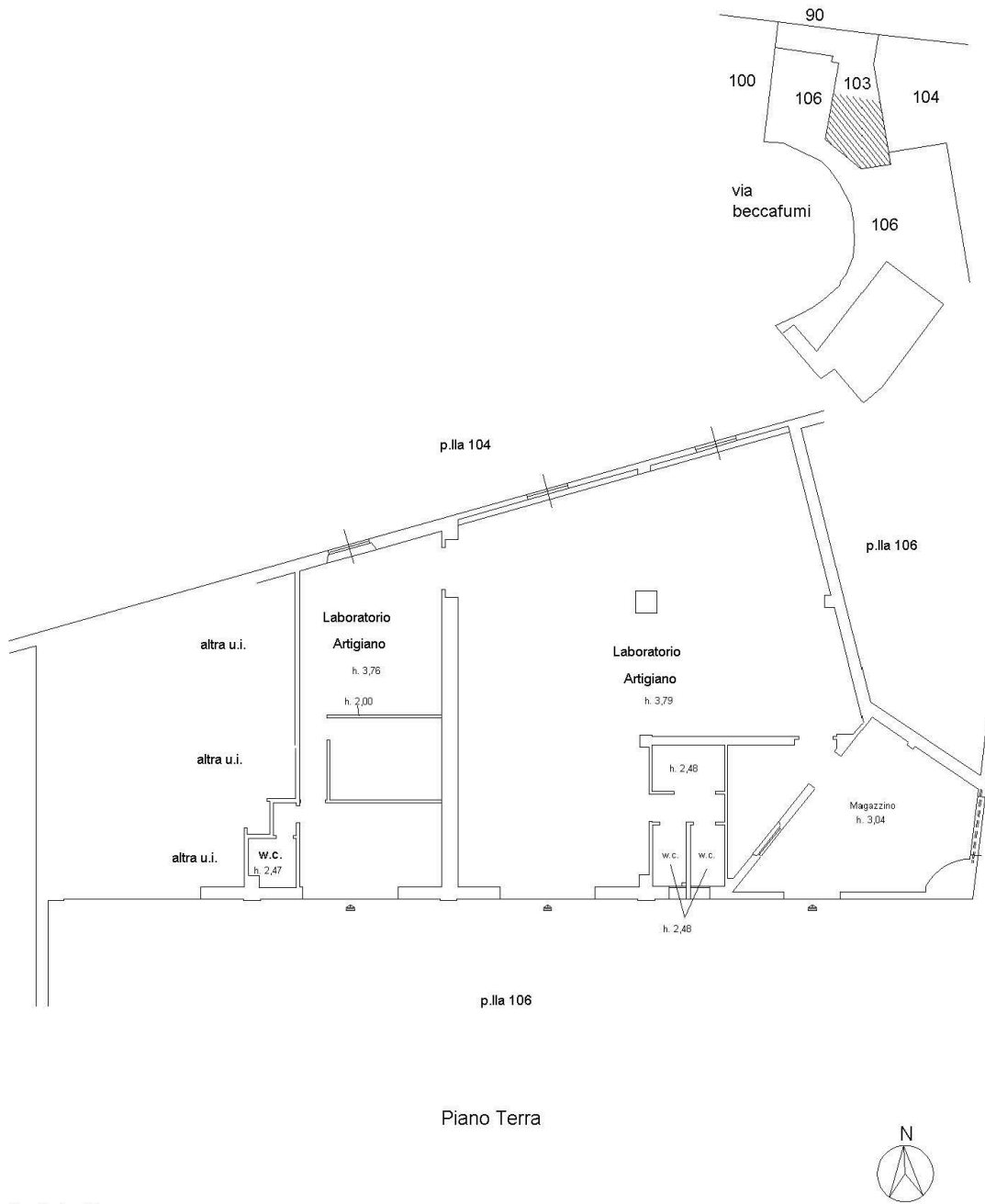
Iscritto all'albo:  
Periti Edili

Prov. Siena

N. 822

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/04/2023 - Comune di SIENA(0726) - < Foglio 42 - Particella 103 - Subalterno 20 >  
VIA DOMENICO BECCAFUMI n. 15 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 03/04/2023 - n. T319644 - Richiedente: SLIL.GU64B04I726C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Siena**

Dichiarazione protocollo n. SI0069833 del 16/12/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Siena

Via Domenico Beccafumi

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 42  
Particella: 103  
Subalterno: 21

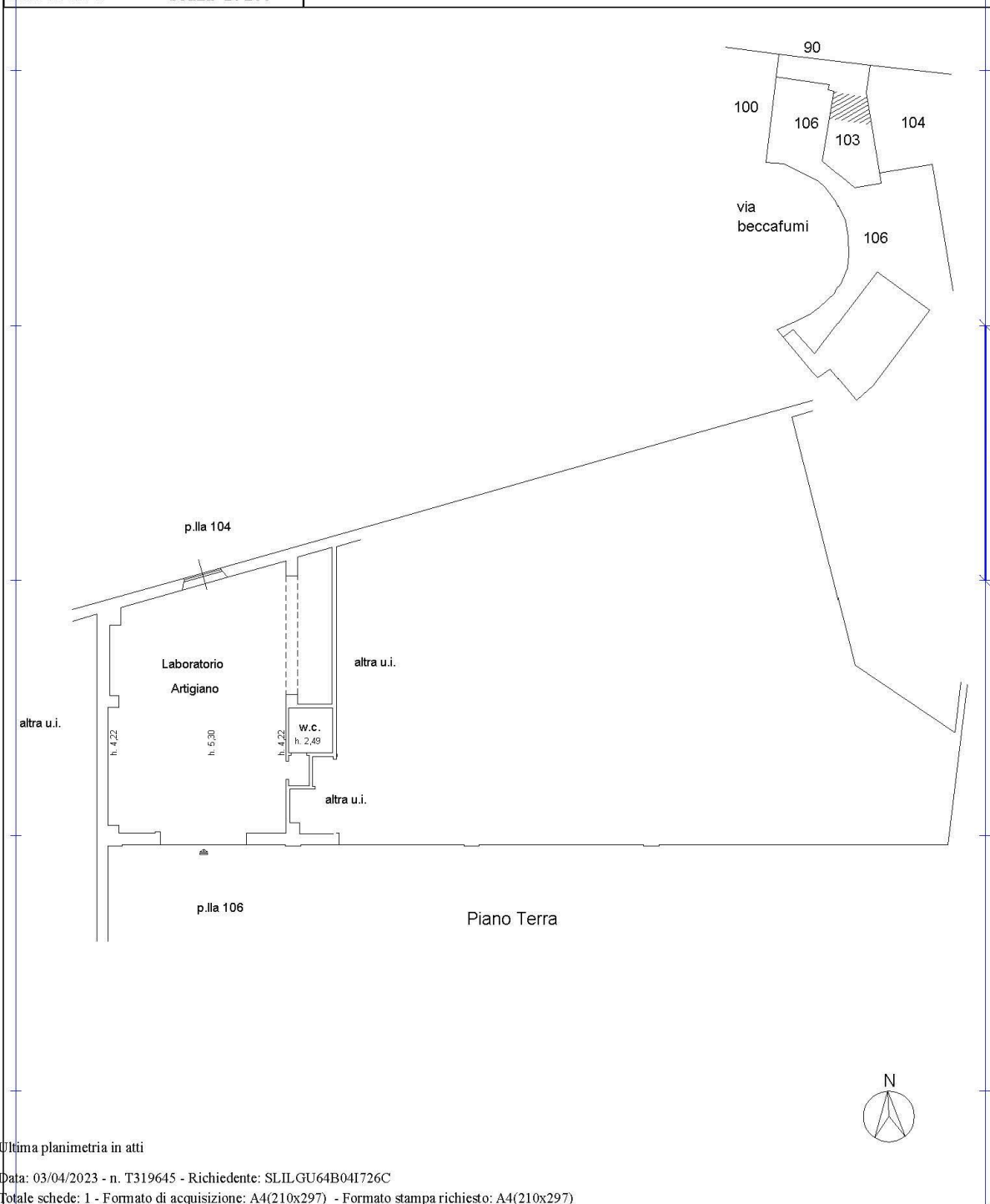
Compilata da:  
Guerrini Andrea

Iscritto all'albo:  
Periti Edili

Prov. Siena

N. 822

Scheda n. 1      Scala 1:200



Ultima planimetria in atti



Vista ingresso sub 11 da corte interna





Sub 11



Sub 11





Sub 20



Sub 20





Sub 20



Sub 20



Sub 20



Sub 20





Sub 20



Sub 20



Sub 20





Sub 20





Sub 20

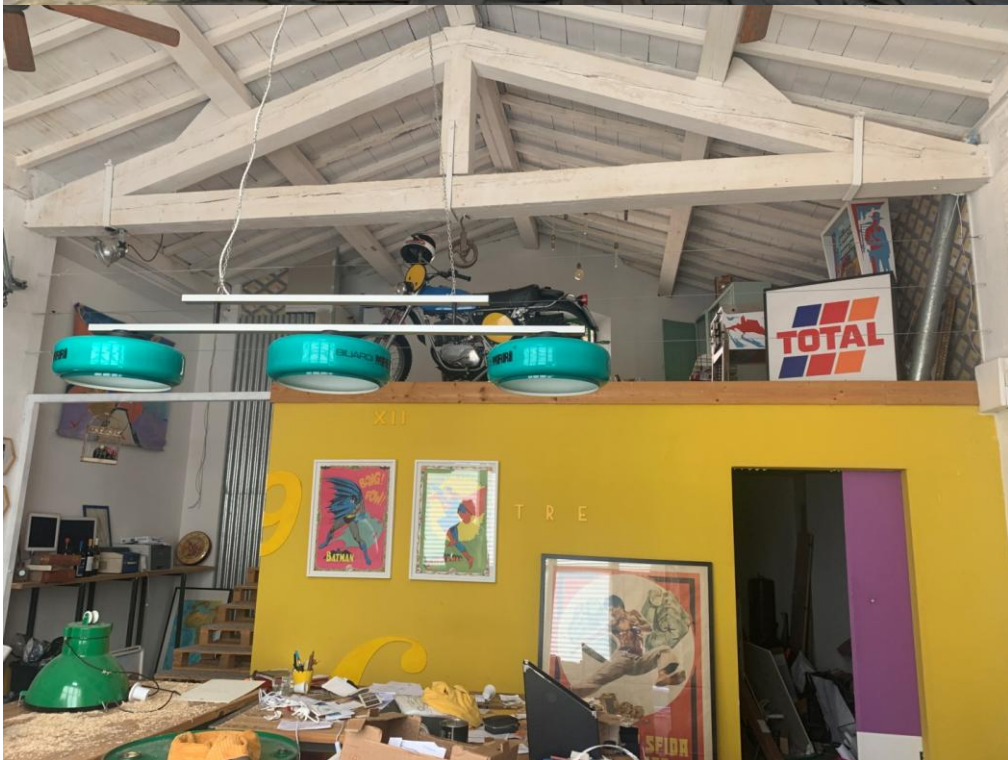


Vista da corte sub 20



Vista da corte interne





Sub 21



Sub 21





Sub 21



Sub 21





Sub 21





Sub 21



Sub 21



Sub 21





Sub 21



Sub 12





Sub 19



Sub 19



Sub 19





Sub 19



Sub 19



Sub 19





Sub 19



Sub 19



Sub 19





Sub 19



Sub 19





Sub 19



Vista da corte interna



Vista panoramica da corte interna