

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 61/2023 R.G.E. promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED] nei confronti della [REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 20 settembre 2024

* * * * *

In data 5 ottobre 2023 l'Ill.mo G.E. Avv. Flavio Mennella ha incaricato lo scrivente di redigere una perizia tecnico-estimativa riguardante i beni immobili oggetto del procedimento sopra citato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

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

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

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

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

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

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

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

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. 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.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

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

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

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

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



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

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

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

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

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

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

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

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



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

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: tale documentazione è stata depositata in data 09.05.2023. Dall'analisi della stessa (certificazione notarile) è emerso che:

1/a - Gli identificativi catastali indicati al suo interno corrispondono sia con quelli attualmente in atti presso l'Ufficio Provinciale di Siena dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto), che con quelli indicati all'interno dell'atto di pignoramento.

1/b – E' 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 invece in data [REDACTED] (reg. part. [REDACTED]). Alla data del **19.08.2024**, non erano presenti ulteriori iscrizioni ipotecarie rispetto a quelle indicate nella succitata relazione notarile;



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

provenienza - 1

Con l'atto di trasferimento a seguito dell'esercizio di opzione di estinzione anticipata stipulato in data [redacted] ai rogiti del Notaio Domenico Maria Sannino di Poggibonsi (rep. [redacted]) e trascritto in data [redacted] presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena al n. [redacted] del registro particolare, la società esecutata divenne piena proprietaria di una porzione immobiliare all'epoca così catastalmente censita:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [redacted] - particella [redacted], subalterno [redacted] graffiato con la particella [redacted]; categoria C/2, classe 2, consistenza 450 m² (catastali), rendita catastale €. 1.045,83;

All'interno di tale atto detta porzione venne così descritta (cit.):

“ fabbricato industriale posto su tre piani (terreno, primo e secondo) della superficie complessiva di 450 (quattrocentocinquanta) metri quadrati catastali con ammesso resede esclusivo pertinenziale”

NOTA BENE: lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che la porzione immobiliare trasferita con l'atto sopra richiamato rappresenta una originaria (e più ampia) consistenza dalla quale, **a seguito di una successiva suddivisione**, è stata poi ricavata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Nel medesimo atto venne altresì espressamente evidenziato che (cit.):

“L'immobile oggetto del presente atto viene trasferito alla parte acquirente a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, che essa parte acquirente dichiara di ben conoscere, con ogni azione, diritto o ragione, accessioni, pertinenze, adiacenze, servitù attive e/o passive legalmente esistenti, nonché dei proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni, il tutto come risulta dallo stato dei luoghi, che le parti dichiarano di ben conoscere, e dai patti dei titoli di provenienza, che qui si intendono per integralmente ripetuti e trascritti. A tale riguardo precisano le parti che, oltre agli enti previsti come tali dagli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, sono condominiali:

- la strada distinta quale bene comune non censibile al foglio [redacted], particella [redacted] (bene comune ai subalterni [redacted] della particella [redacted], della particella [redacted], alla particella [redacted], alla particella [redacted] ed ai subalterni [redacted] della particella [redacted] del foglio [redacted]);

- la strada distinta quale bene comune non censibile al foglio [redacted], particella [redacted] (bene comune ai subalterni [redacted] della particella [redacted], alla particella [redacted], alla particella [redacted], alla particella [redacted] ed ai subalterni [redacted] della particella [redacted] del foglio [redacted]).”

NOTA BENE: le porzioni appena citate – ovvero le particelle [redacted] e [redacted] del foglio [redacted] – oggi come allora censite come “beni comuni non censibili” (cfr. elaborato planimetrico allegato alla presente), sono a tutti gli effetti delle porzioni prive di una propria autonomia funzionale e reddituale, di fatto non vendibili separatamente dai beni immobili ai quali sono asserviti.



In ragione di ciò, secondo l'attuale prassi adottata dal Tribunale di Siena, e comunque fatte salve eventuali diverse determinazioni che l'Ill.mo G.E. dovesse intendere prendere in merito, a sommeso avviso dello scrivente dette porzioni (beni comuni non censibili) possono comunque ritenersi ricomprese nella procedura, pur non essendo state indicate/riportate né all'interno dell'atto di pignoramento, né della relativa nota di trascrizione.

In ultimo, lo scrivente ritiene opportuno produrre di seguito la ricostruzione dell'aggiornamento catastale a seguito del quale sono stati introdotti in atti gli attuali identificativi catastali della porzione oggetto di esecuzione, che vengono evidenziati con velatura di colore grigio nella tabella sottostante.

foglio ■ – particella ■ subalterno ■ graffato con la particella ■ (<i>identificativi catastali indicati nell'atto stipulato in data ■ ai rogiti del Notaio Domenico Maria Sannino - rep. ■</i>)	
↓	↓
foglio ■ - particella ■ subalterno ■ graffato particella ■ subalterno ■ <u>immobile oggetto di esecuzione</u>	foglio ■ - particella ■ subalterno ■ graffato particella ■ subalterno ■ <u>immobile estraneo all'esecuzione</u>

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

Con lo stesso aggiornamento catastale vennero altresì costituiti, sempre a seguito della suddivisione in più porzioni dell'immobile originario (*particella ■, subalterno ■ graffato con la particella ■*), anche i seguenti, ulteriori, beni comuni non censibili:

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

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

Relativamente a questi ultimi, è ritenuto opportuno evidenziare quanto segue.

Nell'elaborato planimetrico attuale, così come in quello precedente (quest'ultimo in atti dal ■ al ■), le due utilità comuni furono così descritte (*cit.*):

particella ■, subalterno ■ → "b.c.n.c. ai sub. ■ e ■ della p.lla ■ (*ingresso e vano scala*)"

particella ■, subalterno ■ → "b.c.n.c. ai sub. ■ e ■ della p.lla ■ (*area esterna*)"

In data ■, a seguito dell'atto di compravendita stipulato ai rogiti del Notaio Domenico Maria Sannino di Poggibonsi (rep. ■), trascritto in data ■ al n. ■ del registro particolare, la società esecutata vendette ad un soggetto terzo la piena proprietà della seconda porzione costituita a seguito della suddivisione della originaria unità immobiliare, ovvero quella censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siena, foglio ■ - particella ■ subalterno ■ graffato particella ■ subalterno ■ (porzione estranea all'esecuzione).

All'interno di tale atto (rep. ██████████) venne prodotta anche la descrizione delle parti comuni sulle quali la porzione compravenduta aveva – ed ancora oggi ha - diritti, ovvero (cit.):

“ - l'ingresso e il vano scala distinti quali beni comuni non censibili al foglio ██████████, particella ██████████, subalterno ██████████ (bene comune ai subalterni ██████████ e ██████████ della particella ██████████, alla particella ██████████, alla particella ██████████, alla particella ██████████ ed ai subalterni ██████████ della particella ██████████ del foglio ██████████);

- la strada distinta quale bene comune non censibile al foglio ██████████, particella ██████████ (bene comune ai subalterni ██████████ della particella ██████████, alla particella ██████████, alla particella ██████████, alla particella ██████████ ed ai subalterni ██████████ della particella ██████████ del foglio ██████████);

- l'area esterna strada distinta quale bene comune non censibile al foglio ██████████, particella ██████████ subalterno ██████████ (bene comune ai subalterni ██████████ della particella ██████████);

- la strada distinta quale bene comune non censibile al foglio ██████████, particella ██████████ (bene comune ai subalterni ██████████ della particella ██████████, alla particella ██████████, alla particella ██████████, ai subalterni ██████████ della particella ██████████ ed ai subalterni ██████████ della particella ██████████ del foglio ██████████).”

Leggendo quanto sopra si evince che:

- **relativamente al sub. ██████████**: a differenza di quanto desumibile dall'elaborato planimetrico in atti alla data di tale atto, su detta porzione sembrerebbero avere diritti anche altre porzioni oltre ai subalterni ██████████ (oggetto di esecuzione) e ██████████ (oggetto dell'atto ed estraneo all'esecuzione). Nella realtà dei luoghi il subalterno ██████████ rappresenta però un ingresso e da un vano scala, entrambi interni al fabbricato e ricavati dall'originaria consistenza a suo tempo acquistata, utilizzando i quali si può accedere solamente ai due subalterni prima citati (█████████ e ██████████);

- **relativamente alla particella ██████████**: tra i vari subalterni aventi diritto su tale utilità comune, venne indicato anche il subalterno ██████████. Alla data dell'atto il subalterno ██████████ era già stato soppresso, e dallo stesso derivano i subalterni ██████████ (oggetto di esecuzione) e ██████████ (oggetto dell'atto ed estraneo all'esecuzione);

- **relativamente alla particella ██████████**: tra i vari subalterni aventi diritto su tale utilità comune, vennero indicati sia il subalterno ██████████ (che alla data dell'atto era già stato soppresso), ed i subalterni ██████████ e ██████████ (che derivano dall'ex sub. ██████████);

Lo scrivente non è, e non può oggettivamente essere, in grado di stabilire con assoluta certezza il motivo di tali discrasie: ciò nonostante, è quanto meno lecito ritenere che le stesse possano, forse, essere da ricondurre a dei meri errori materiali.

Fermo restando quanto appena evidenziato, oltre alle particelle ██████████ e ██████████ del foglio ██████████, anche i due ulteriori “beni comuni non censibili” costituiti a seguito della suddivisione della originaria consistenza a suo tempo acquistata dalla società esecutata, ovvero le porzioni attualmente censite al:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ██████████ - particella ██████████, subalterno ██████████;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ██████████ - particella ██████████, subalterno ██████████;



sono a tutti gli effetti delle porzioni prive di una propria autonomia funzionale e reddituale, di fatto non vendibili separatamente dai beni immobili ai quali sono asserviti ed in ragione di ciò, **sempre secondo l'attuale prassi adottata dal Tribunale di Siena, e comunque fatte salve eventuali diverse determinazioni che l'Ill.mo G.E. dovesse intendere prendere in merito**, anch'esse possono ritenersi ricomprese nella procedura, pur non essendo state indicate/riportate né all'interno dell'atto di pignoramento, né della relativa nota di trascrizione.

precedenti provenienze

A seguito dell'atto per conferimento di ramo d'azienda stipulato in data [REDACTED] ai rogiti del Notaio Mario Zanchi di Siena (rep. [REDACTED]) registrato a Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED], e del successivo atto correttivo stipulato in data [REDACTED] sempre ai rogiti del Notaio Mario Zanchi di Siena (rep. [REDACTED]) registrato a Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED], la società [REDACTED] era divenuta piena proprietaria dell'immobile in precedenza acquistato dalla [REDACTED], all'epoca era così catastalmente censito: Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] - particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] graffato con la particella [REDACTED];

In precedenza, a seguito di atto di compravendita stipulato in data [REDACTED] ai rogiti del Notaio Francesco Salerno (rep. [REDACTED]) e trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED], la società [REDACTED] era divenuta piena proprietaria del medesimo immobile.

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

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

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

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

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



Repertori al 27.06.2024

3.1 - ipoteca giudiziale (derivante da decreto ingiuntivo) del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]) iscritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare di euro [REDACTED] di cui euro [REDACTED] in linea capitale a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], gravante il diritto di proprietà per la quota di 1/1 del seguente immobile:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] - particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] graffato con la particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];

Domicilio ipotecario eletto: [REDACTED];

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

- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] - particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] graffato con la particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];

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

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

Domicilio ipotecario eletto: [REDACTED];

3.3 - ipoteca conc. amministrativa/riscossione (derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo) del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]) iscritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare di euro [REDACTED] di cui euro [REDACTED] in linea capitale a favore [REDACTED] gravante il diritto di proprietà per la quota di 1/1 del seguente immobile:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] - particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] graffato con la particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];

Domicilio ipotecario eletto: [REDACTED];

3.4 - pignoramento immobiliare del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare a favore della [REDACTED] gravante il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto di esecuzione;

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;



Sulla scorta delle informazioni acquisite in occasione del sopralluogo, la porzione oggetto della procedura non risulta essere 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 alcuna **trascrizione** relativa ai vincoli descritti nella prima parte del 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 alcuna **trascrizione** relativa ai 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 ipoteche giudiziali → 0,5% delle ipoteche → [] ;
- cancellazione pignoramento → [] ;

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; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. 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.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;*



DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione è essenzialmente costituita da una porzione di un più ampio corpo di fabbrica, sviluppantesi ai piani terreno e primo, dotata di un'area esterna di sua pertinenza esclusiva.

La stessa è così composta:

- al piano terreno da **una parte** di un ampio locale, privo di delimitazioni fisiche che lo separano dalla porzione adiacente (quest'ultima estranea all'esecuzione), oltre ad altri locali assimilabili a depositi ed un servizio igienico dotato di antibagno;
- al piano primo, ovvero soprastanti i depositi ed il servizio igienico, altri locali in origine adibiti ad ufficio;

Con espreso riferimento alla porzione oggetto di esecuzione posta al PIANO TERRENO (cfr. allegato 1, pagina 1 di 3), è ritenuto opportuno e necessario evidenziare che:

- la superficie indicata con la lettera **A** ed evidenziata con velatura di colore **rosa** nella planimetria schematica redatta dallo scrivente è a tutti gli effetti una porzione dell'originario capannone che però, secondo quanto desumibile dall'ultima pratica edilizia a suo tempo depositata presso il Comune di Siena (P.E. ■■■■■), doveva essere fisicamente separata dalla porzione adiacente (quest'ultima, indicata con la lettera **B** ed evidenziata con velatura di colore **azzurro** nella stessa planimetria, quest'ultima estranea alla procedura);
- la delimitazione fisica prevista tra le due parti del piano terreno, come visibile dagli elaborati progettuali della P.E. ■■■■■, doveva essere dotata di due aperture: la prima, posta in prossimità dell'ingresso, avente dimensioni tali consentire (verosimilmente) il transito di mezzi, mentre la seconda - posta più avanti e con dimensioni ridotte rispetto all'altra - doveva verosimilmente essere destinata al passaggio di persone;
- alla luce di quanto sopra, appare evidente che almeno una parte della superficie indicata con la lettera **A** ed evidenziata con velatura di colore **rosa** costituisce a tutti gli effetti l'unico modo per accedere alla residua porzione del capannone estranea alla procedura (ovvero alla porzione posta al piano terreno dell'attuale sub. ■■■ della particella ■■■, indicata con la lettera **B** ed evidenziata con velatura di colore **azzurro**);
- anche il resede esterno di pertinenza esclusiva dell'immobile oggetto di esecuzione (attuale sub. ■■■ della particella ■■■), costituisce l'unico modo per poter accedere alla porzione oggetto di esecuzione posta al piano terreno (lettera A), e di conseguenza anche a quella estranea alla procedura (lettera B);

In ultimo, ma non per questo di minore importanza, è ritenuto opportuno evidenziare che all'interno del piano terreno è presente anche un accesso al vano scala condominiale (attuale sub. ■■■ della particella ■■■, indicato con la lettera **C** ed evidenziato con velatura di colore **verde**), anch'esso raggiungibile - sempre con riferimento alla porzione estranea alla procedura - solamente dopo aver attraversato la superficie evidenziata con colore rosa ed un locale adiacente a quest'ultima.



Trattandosi di due unità immobiliari (quella oggetto della procedura e quella estranea all'esecuzione) costituite a seguito della suddivisione di un bene "unico", in precedenza entrambe di proprietà dello stesso soggetto, lo scrivente rimette all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi valutazione di natura giuridica circa la preesistenza di eventuali servitù venutesi a creare (per destinazione del buon padre di famiglia?) a seguito della vendita di una delle due porzioni, che eventualmente graverebbero sia alcune parti poste al piano terreno dell'immobile oggetto di esecuzione, sia il suo resede esterno di pertinenza esclusiva.

Ferme restando le determinazioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito a quanto appena evidenziato, lo scrivente ritiene opportuno rilevare che a prescindere dal riconoscimento formale della presenza di preesistenti servitù, dal punto di vista fattuale la parte della superficie evidenziata con velatura di colore rosa e retinatura di colore verde – pari a circa il 25% dell'intera superficie indicata con la lettera A - non può che configurarsi come un'area di passaggio e/o di manovra a favore della porzione estranea alla procedura (sub. ■ della particella ■). Allo stesso tempo, è però altrettanto vero che la residua consistenza evidenziata con velatura di colore rosa potrà comunque essere utilizzata come locale di deposito da parte di un ipotetico acquirente. In considerazione di ciò, almeno per il momento ed anche in questo caso fatte salve diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito, lo scrivente ha ritenuto corretto considerare ai fini del calcolo della consistenza - e quindi anche ai fini della determinazione del valore dell'immobile - solamente il 75% della superficie indicata con la lettera A ed evidenziata con velatura di colore rosa.

Per quanto invece attiene alle porzioni oggetto di esecuzione poste al PIANO PRIMO (cfr. allegato 1, pagina 2 di 3), è ritenuto opportuno e necessario evidenziare che sebbene detti locali siano – sotto il profilo documentale – degli uffici a servizio del sottostante magazzino, al loro interno sono state realizzate opere che li connotano, di fatto, come due appartamenti. Trattandosi di opere ed interventi NON sanabili, si renderanno necessari degli interventi di rimissione in pristino per "ricostituire" lo stato dei luoghi a suo tempo autorizzato (cfr. successivo punto n. 11).

ACCESSIBILITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione, come già evidenziato, si compone di una parte al piano terreno e di una parte al piano primo. L'accesso ai locali posti al piano terreno è possibile utilizzando il cancello posto sul limite esterno del resede di pertinenza esclusiva, superato il quale (resede) si raggiunge la porta di ingresso posta sul fronte sud-ovest della costruzione (porta indicata con la lettera D nell'allegato 1). All'interno del piano terreno è altresì presente una porta di ingresso al vano scala che conduce ai locali oggetto di esecuzione posti al piano primo (porta indicata con la lettera E nell'allegato 1). Sempre al piano terreno è presente, sul fronte ovest del fabbricato, una porta di ingresso (indicata con la lettera F nell'allegato 1) tramite la quale è possibile accedere al vano scala condominiale, quest'ultimo attualmente censito come sub. ■ della particella ■ (bene comune non censibile): per raggiungere tale ingresso è necessario attraversare un'area esterna – attuale subalterno ■ della particella ■ – anch'essa attualmente censita come "bene comune non censibile".



Sia per accedere al resede di pertinenza esclusiva (sub. ■ della particella ■) che per raggiungere l'area esterna prospiciente il vano scala condominiale (sub. ■ della particella ■), è necessario percorrere una viabilità posta sui lati sud ed ovest del compendio, catastalmente identificata con le particelle ■ e ■ (anche queste ultime due censite come "bene comune non censibile").

L'accesso ai locali oggetto di esecuzione posti al piano primo è invece possibile attraverso il vano scala condominiale prima citato (attuale sub. ■ della particella ■), quest'ultimo costituito a seguito della suddivisione della originaria consistenza a suo tempo acquistata dall'esecutata.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (E DEL FABBRICATO)

struttura portante: cemento armato;

copertura: tetto a più falde;

prospetti esterni: pannelli prefabbricati;

divisori interni: muratura di laterizio;

infissi esterni: metallo;

infissi interni: legno tamburato;

pavimenti: cemento al quarzo (piano terreno) e monocottura di ceramica (piano primo);

impianto elettrico: vedere risposta al successivo punto 15;

impianto idro-termo-sanitario: vedere risposta al successivo punto 15;

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Siena	foglio ■	particella ■, subalterno ■	graffato ■
--	----------	----------------------------	------------

categoria C/2, classe 2, consistenza 260 m² (catastali), rendita €. 604,26;

Lo scrivente ritiene opportuno riportare di seguito- **ferme restando tutte le precisazioni e le evidenziazioni prodotte al precedente punto 1/c, al quale espressamente rimanda** - l'elenco dei subalterni indicati come "beni comuni non censibili" sia nell'atto di provenienza a favore dell'esecutata che nel successivo atto di compravendita con il quale è stata ceduta la proprietà della porzione estranea all'esecuzione:

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

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

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

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

INDIRIZZO E NUMERO CIVICO

■;



CONFINANTI (nominativi ricavati dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

[REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED], parti comuni su
più lati [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 sopralluogo, 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.

Nello specifico caso in esame, i locali posti al piano primo sono – sotto il profilo urbanistico - dei locali accessori a servizio di quelli principali del piano terreno, questi ultimi a tutti gli effetti dei magazzini/locali di deposito: ciò nonostante, in considerazione delle loro caratteristiche costruttive, ai fini del calcolo della superficie commerciale complessiva, è stato attribuito a detti locali (del piano primo) un "rapporto mercantile" leggermente più alto di quello ordinariamente previsto, all'interno del documento sopra citato (STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE), per gli accessori NON direttamente comunicanti con i vani principali dell'unità immobiliare.

Le **superfici utili** della porzione oggetto di esecuzione sono le seguenti:

piano terreno – locali principali ed accessori ^{*1}	mq.	154,7
piano terreno – resede esterno di pertinenza esclusiva ^{*2}	mq.	469,3
piano primo – locali principali ed accessori	mq.	79,6

*1 superficie al netto di quella evidenziata con velatura di colore rosa e retinatura di colore verde nell'allegato 1;

*2 superficie calcolata assumendo come riferimento la planimetria catastale attualmente in atti;



La **superficie commerciale complessiva** della porzione oggetto di esecuzione è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
	mq.			mq.	
piano terreno – locali principali ed accessori ^{*1}	mq.	170,3	1,00	mq.	170,3
piano terreno – resede esterno di pertinenza esclusiva ^{*2}	mq.	469,3	0,30/0,02/0,005	mq.	43,2
piano primo – locali principali ed accessori	mq.	100,4	0,50	mq.	50,2
superficie commerciale complessiva				mq.	263,7

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

^{*1} superficie **al netto** di quella evidenziata con velatura di colore rosa e retinatura di colore verde nell'allegato 1;

^{*2} superficie calcolata assumendo come riferimento la planimetria catastale attualmente in atti;

STATO DI MANUTENZIONE

Gli immobili oggetto della presente relazione si presentano in uno stato manutentivo che, a livello generale, può definirsi normale.

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; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

Lo scrivente, preliminarmente, ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

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

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



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

"1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari."

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

Nello specifico caso in esame, a seguito degli accertamenti effettuati, è possibile asserire che seppur siano state riscontrate delle difformità che necessitano di essere regolarizzate sotto il profilo edilizio/urbanistico ed altre che necessitano di essere ripristinate (cfr. *risposta al successivo punto 11*), la planimetria in atti può definirsi conforme sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale sopra richiamate.

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

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Siena, il fabbricato del quale è parte la porzione oggetto di esecuzione ricade in una zona denominata come [REDACTED], essenzialmente normata dagli articoli [REDACTED] delle Norme Tecniche di Attuazione (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;*



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

11.A - TITOLI ABILITATIVI/PRATICHE EDILIZIE REPERITI/E ED ANALIZZATI/E

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Siena, lo scrivente ha visionato (ed estratto copia) delle pratiche edilizie che nel corso degli anni hanno interessato gli immobili oggetto di esecuzione, di seguito meglio e dettagliatamente descritte.

- **Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED]** sulla scorta della quale ebbe inizio la realizzazione del fabbricato del quale è parte l'immobile oggetto di esecuzione;
- **Autorizzazione Edilizia di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED]** sulla scorta della quale furono realizzate delle modifiche interne all'originaria porzione, ivi compresa la realizzazione dei locali posti ai piani primo e secondo;
- **Rinnovo e contestuale voltura di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED]**;
- **Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED] depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED])** a suo tempo inoltrata per la realizzazione di interventi in variante alla P.E. [REDACTED];
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED] depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED])** per la realizzazione di alcune modifiche interne;
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED] depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED])** per la realizzazione di ulteriori modifiche interne essenzialmente volte al frazionamento in due unità immobiliari dell'originaria consistenza: a seguito di tale frazionamento venne costituita la porzione immobiliare oggetto di esecuzione;

11.B - RISPONDENZA DELLO STATO DEI LUOGHI CON QUANTO RISULTANTE DAI TITOLI ABILITATIVI

La rappresentazione grafica desumibile dagli elaborati progettuali costituenti parti integranti e sostanziali dei titoli abilitativi prima descritti è coerente con la realtà dei luoghi: ciò come desumibile dall'allegato 1, nel quale sono stati indicati sia i valori indicati sugli elaborati progettuali (riportati con colore rosso) ed i corrispondenti valori accertati in occasione dei sopralluoghi (questi ultimi riportati con colore blu).

Ciò nonostante sono state comunque riscontrate delle difformità, anch'esse evidenziate nel medesimo elaborato (allegato 1), che vengono di seguito descritte.



NOTA BENE: al fine di un più immediato riscontro, si produce di seguito una elencazione puntuale delle difformità riscontrate, riportando per ciascuna di esse gli stessi riferimenti numerici indicati nell'allegato 1.

- Difformità n. 1 (cfr. allegato 1, pagina 1 di 3)

Il muro posto a delimitazione/separazione tra le due porzioni poste al piano terreno delle unità immobiliari costituite a seguito del frazionamento (quest'ultimo attuato per mezzo della S.C.I.A. di cui alla pratica edilizia [REDACTED]) NON è stato realizzato;

- Difformità n. 2 (cfr. allegato 1, pagina 1 di 3)

Le (tre) aperture esterne secondarie del piano terreno a servizio della porzione oggetto di esecuzione, tutte localizzate sul fronte ovest della costruzione, sono prive di infissi;

- Difformità n. 3 (cfr. allegato 1, pagina 2 di 3)

All'interno del locale è presente un wc del quale non vi è traccia sugli elaborati progettuali;

- Difformità n. 4 (cfr. allegato 1, pagina 2 di 3)

Una delle pareti poste a delimitazione del wc ha uno spessore inferiore;

- Difformità nn. 5 e 6 (cfr. allegato 1, pagina 2 di 3)

Il locale originario è stato suddiviso in due parti, e quella priva di finestre è stata trasformata in un "punto-cottura";

- Difformità n. 7 (cfr. allegato 1, pagina 2 di 3)

Il locale anti-bagno a servizio del wc è stato trasformato in un "punto-cottura";

- Difformità n. 8 (cfr. allegato 1, pagina 2 di 3)

Le "specchiature" e le dimensioni della finestra a servizio del locale sono diverse rispetto a come rappresentate sul prospetto;

- Difformità n. 9 (cfr. allegato 1, pagina 3 di 3)

Gli spazi a parcheggio resisi necessari a seguito del frazionamento in due unità immobiliari, secondo quanto desumibile dall'elaborato progettuale costituente parte integrante e sostanziale della S.C.I.A. di cui alla pratica edilizia [REDACTED], dovevano essere ricavati su una porzione dell'originario – ed all'epoca unico – recede esterno di pertinenza esclusivo. Ad oggi, l'area nella quale furono individuati detti posti auto è parte del subalterno [REDACTED] della particella [REDACTED], ovvero è parte di una porzione estranca all'esecuzione.

Sugli elaborati della stessa pratica (S.C.I.A. [REDACTED]) venne indicato che alcune parti dell'immobile oggetto di esecuzione erano gravate di servitù di passo a transito, ma a seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei RR.II. tali servitù NON risultano essere state formalmente costituite;



11.C – CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

- Difformità n. 1 (cfr. allegato 1, pagina 1 di 3)

Nell'elaborato grafico redatto a corredo della S.C.I.A. di cui alla pratica edilizia [REDACTED] – comunque costituente parte integrante e sostanziale della stessa – non venne redatta alcuna sezione trasversale utile a stabilire quale sarebbe dovuta essere l'altezza della nuova partizione muraria. Anche nella relazione tecnica non furono riportate indicazioni in tal senso.

Trattandosi comunque di una parete avente la funzione di separare le due porzioni del piano terreno venutesi a creare con il frazionamento, verosimilmente utilizzabile anche per posizionare in aderenza alla stessa delle scaffalature (siamo pur sempre in presenza di un locale ad uso magazzino), è lecito e ragionevole supporre che l'intenzione poteva essere quella di creare una partizione muraria avente un'altezza analoga a quella dei locali adiacenti, ovvero di almeno ml. 4,00.

Tale difformità, ovvero la mancanza del muro a delimitazione delle due porzioni evidenziate con le lettere A e B, potrebbe essere di per sé sanabile: preme però evidenziare che la presenza di tale parete può comunque, per i motivi sopra evidenziati, accrescere la fruibilità del locale.

In ragione di ciò, **almeno per il momento e fatte salve diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito**, lo scrivente ha ritenuto corretto considerare come utile/necessaria la realizzazione della partizione muraria a suo tempo prevista nel progetto.

- Difformità n. 2 (cfr. allegato 1, pagina 1 di 3)

La realizzazione delle aperture secondarie a servizio del piano terreno non è stata ultimata: al momento del sopralluogo, è stato riscontrato il "taglio" dei pannelli esterni, ma sul lato esterno della costruzione sono state fissate solamente delle tavole in legno. Trattandosi comunque di opere necessarie a garantire la fruibilità e la sicurezza della porzione immobiliare oggetto di esecuzione lo scrivente, **almeno per il momento e sempre fatte salve diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito**, ha ritenuto corretto considerare come necessaria l'ultimazione delle opere (ovvero la chiusura delle aperture da attuarsi con il montaggio dei tre infissi ad oggi mancanti).

- Difformità n. 3 (cfr. allegato 1, pagina 2 di 3)

Il wc realizzato all'interno del locale è sprovvisto di un antibagno/disimpegno: trattandosi di un requisito espressamente previsto all'interno del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Siena, tale carenza si configura come una difformità NON sanabile, dovendosi quindi procedere alla completa demolizione di detto servizio igienico.



- Diffformità n. 4 (cfr. allegato 1, pagina 2 di 3)

Lo scrivente non ha le necessarie competenze per poter stabilire con certezza se il minor spessore della parete in esame possa o meno rilevare ai fini strutturali, circostanza che dovrebbe essere verificata da un ingegnere strutturista a seguito di una adeguata analisi strutturale, se del caso corroborata da saggi invasivi/distruttivi.

In considerazione di ciò, **sempre in via cautelativa, e sempre fatte salve diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito alla specifica circostanza**, lo scrivente ha ritenuto opportuno prevedere il ripristino dello stato autorizzato.

- Diffformità nn. 5 e 6 (cfr. allegato 1, pagina 2 di 3)

La nuova partizione muraria per mezzo della quale è stato suddiviso il locale originario può ritenersi sanabile: ciò, anche in considerazione del fatto che l'apertura attualmente presente è in grado di fornire un sufficiente rapporto aero-illuminante a quello che sull'allegato 1 è stato denominato come "locale 2":

superficie utile attuale (locale 2) = mq. 9,19

superficie aero-illuminante minima richiesta = mq. 9,19 / 8 = mq. 1,15

superficie aero-illuminante presente = ml. 1,10 x ml. 2,10 = mq. 2,31 > mq. 1,15

Per quanto invece attiene al "punto-cottura" realizzato nella residua superficie del vano originale – che si rammenta era a tutti gli effetti un ufficio a servizio del locale ad uso magazzino posto al piano inferiore - è ritenuto opportuno premettere che tale tipologia di opera non trova un esatto riscontro tra quelle per le quali sono previste specifiche prescrizioni all'interno del vigente Regolamento Edilizio. Né, tanto meno, ha caratteristiche tali da poterlo ricondurre ad un "refettorio aziendale" così come definito all'interno del documento denominato "INDIRIZZI TECNICI DI IGIENE EDILIZIA PER I LOCALI E GLI AMBIENTI DI LAVORO", approvato con la Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 211 del 28.02.2022 (es. mancanza di pareti realizzate con materiale lavabile, impermeabile e disinfettabile fino ad un'altezza di almeno ml. 2,00).

Alla luce di ciò, è lecito e ragionevole ricondurre la valutazione della diffformità alle norme ed alle prescrizioni previste per i punti-cottura da realizzarsi all'interno degli immobili residenziali.

Premesso quanto sopra, all'interno del vigente Regolamento Edilizio viene espressamente previsto che la comunicazione con il locale adiacente (di norma uno dei locali principali dell'unità immobiliare) deve essere assicurata da un'apertura senza infissi di almeno 4 mq.

Nello specifico caso in esame la comunicazione con il locale adiacente (locale 2) non ha tali dimensioni, e quella con l'altro locale principale (locale 3) avviene tramite un disimpegno avente anch'esso un'apertura con dimensione inferiore a quella minima prevista: in ragione di ciò, pur con le dovute cautele connesse alla particolarità dello specifico caso in esame, la realizzazione del punto-cottura può ragionevolmente ritenersi come NON sanabile. Si renderà pertanto necessario procedere alla completa rimozione della cucina ed alla chiusura delle dotazioni impiantistiche (c.d. "schemature") a servizio dello stesso.



NOTA BENE: nell'ipotesi in cui un ipotetico acquirente intenda invece procedere a ripristinare dello stato a suo tempo autorizzato, ovvero intenda procedere sia alla demolizione della suddivisione per mezzo della quale il locale originario è stato suddiviso in due parti (difformità n. 5) che alla rimozione del punto cottura (difformità n. 6), è ritenuto necessario evidenziare che le dimensioni dell'apertura a servizio del vano eventualmente "ricostituito" **NON sarebbero in grado di garantire il rispetto della superficie aero-illuminante minima prevista per legge.** Preme infatti evidenziare che:

superficie utile del locale, nell'ipotesi in cui venisse ripristinato lo stato autorizzato = mq. 19,80

superficie aero-illuminante minima richiesta = mq. 19,80 / 8 = mq. 2,48

superficie aero-illuminante presente = ml. 1,10 x ml. 2,10 = **mq. 2,31 < mq. 2,48**

In considerazione di ciò, sempre in tale ipotesi (rispristino dello stato autorizzato), **si renderà comunque necessario realizzare all'interno del locale originario una piccola superficie da destinarsi ad altro uso (es. ripostiglio):** così facendo, ovvero sottraendo alla superficie del vano "ripristinato" quella dell'accessorio, sarà possibile rispettare il rapporto aero-illuminante previsto dalle vigenti normative.

- Difformità n. 7 (cfr. allegato 1, pagina 2 di 3)

Il punto cottura – che per i motivi già esposti in precedenza viene analizzato assumendo come riferimento le norme ed le prescrizioni previste per i punti-cottura da realizzarsi all'interno degli immobili residenziali (cfr. analisi delle difformità nn. 5 e 6) – è sprovvisto di una apertura di comunicazione con l'adiacente "locale 1" avente dimensioni tali da rispettare quanto richiesto dalle vigenti normative.

In considerazione di ciò, anche in questo caso, si renderà pertanto necessario procedere alla completa rimozione della cucina ed alla chiusura delle dotazioni impiantistiche (c.d. "schemature") a servizio dello stesso.

- Difformità n. 8 (cfr. allegato 1, pagina 2 di 3)

Secondo quanto desumibile dagli elaborati progettuali costituenti part integrante e sostanziale della Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED] (cfr. tavola 02 – fianco sinistro), l'apertura in esame doveva essere suddivisa in quattro "specchiature" pressoché quadrate, e le sue dimensioni – **pur con le dovute cautele legate alla natura esclusivamente grafica della misurazione effettuabile** – dovevano essere pari a circa ml. 2,00 (larghezza) x ml. 1,85 (altezza).

Nella realtà dei luoghi la finestra è invece suddivisa in tre specchiature (delle quali, quella alla base, unica e non apribile), e le sue dimensioni sono pari a ml. 1,97 (larghezza) x ml. 1,63 (altezza).

Avendo riscontrato sull'altezza una differenza superiore a quella massima prevista dalle vigenti "tolleranze costruttive", si renderà necessario predisporre ed inoltrare una pratica di sanatoria.

In considerazione del fatto che l'immobile del quale è parte la porzione oggetto di esecuzione ricade in zona sottoposta a "vincolo paesaggistico", il rilascio della sanatoria sarà in ogni caso condizionato all'ottenimento del prodromico e necessario Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (cfr. commi 4 e 5 dell'art. 167 del D. Lgs



22 gennaio 2004, n 42), il rilascio del quale, a sua volta, sarà in ogni caso subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa pari a (cit.) *“una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.”*

- Difformità n. 9 (cfr. allegato 1, pagina 3 di 3)

L'area da destinarsi a parcheggio resasi necessaria a seguito del frazionamento dell'originaria unità immobiliare – frazionamento, si rammenta, realizzato sulla scorta della S.C.I.A. di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED] - venne individuata su porzione di una superficie esterna estranea all'esecuzione.

Di detta area da destinarsi a parcheggio non vi è però traccia sulla documentazione catastale: preme infatti evidenziare che la stessa poteva essere indicata sull'elaborato planimetrico ma ciò, per motivi che lo scrivente non è oggettivamente in grado di conoscere, non venne fatto.

Della stessa area da destinarsi a parcheggio non venne fatta menzione nemmeno nell'atto di compravendita stipulato in data [REDACTED] ai rogiti del Notaio Domenico Maria Sannino (rep. [REDACTED]), con il quale venne venduta ad un soggetto terzo estraneo all'esecuzione la residua consistenza dell'originaria unità immobiliare costituita a seguito del predetto frazionamento. Si precisa altresì che il resede esterno venduto con tale atto comprende, per intero, la nuova area da destinarsi a parcheggio.

Alla luce di quanto sopra, un ipotetico acquirente dovrà necessariamente individuare/ricavare all'interno del resede di pertinenza esclusiva della porzione oggetto di esecuzione (attuale sub. [REDACTED] della particella [REDACTED]) i posti auto - di fatto - mancanti.

* * * * *

I costi da sostenere per porre rimedio alle difformità riscontrate e quelli riconducibili alle opere di rimissione in pristino, costituendo a tutti gli effetti dei “costi di non conformità”, sono stati indicativamente quantificati dallo scrivente e decurtati dal valore stimato.

Punto 12 – accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. 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;



Alla data del primo sopralluogo le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione erano apparentemente libere da persone, nonostante al loro interno sia stata riscontrata la presenza di numerosi materiali edili, macchinari e suppellettili.

Premesso ciò, a seguito della richiesta inviata in data 22.01.2024, il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate ha formalmente risposto allo scrivente che gli stessi immobili NON sono gravati da contratti di locazione attualmente in essere.

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;*

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

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

Vedere risposta al precedente punto n. 12.

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

A seguito degli accertamenti effettuati sul posto, le porzioni oggetto di esecuzione sembrerebbero essere dotate solamente dell'impianto elettrico. Non solo: secondo quanto verbalmente riferito dal soggetto terzo proprietario dell'altra porzione estranea all'esecuzione (anch'essa, si rammenta, costituita sulla scorta della S.C.I.A. di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED]), l'impianto elettrico dovrebbe essere ancora collegato ad unico contatore, quest'ultimo intestato, ed in carico, al medesimo soggetto (proprietario NON esecutato).

Lo stesso proprietario NON esecutato ha altresì, sempre verbalmente, riferito allo scrivente che l'originaria "unità esterna" del condizionamento - alla quale erano prima collegate entrambe le porzioni ricavate a seguito del predetto frazionamento - non è più presente sul posto, e che quella posta nelle immediate vicinanze dell'ingresso è ad esclusivo servizio della sua parte (porzione NON esecutata).

Alla luce delle informazioni acquisite in occasione dei sopralluoghi, della complessità della situazione, ed al fine di chiarire con la dovuta certezza tutti gli aspetti riconducibili alle dotazioni impiantistiche attualmente a servizio delle porzioni oggetto di esecuzione, si renderebbe pertanto necessario effettuare una verifica puntuale delle stesse con l'ausilio di tecnici specificatamente competenti in materia.



Lo scrivente rimette all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi decisione in merito alla necessità di effettuare tali accertamenti, evidenziando altresì che in assenza di tali verifiche anche la redazione dell'A.P.E. – per il momento non effettuata – potrebbe risentire di errori tali da minarne attendibilità e validità.

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.);

Lo scrivente non ritiene necessario procedere alla formazioni di lotti.

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;

A seguito di una circostanziata indagine di mercato NON sono stati reperiti recenti atti di compravendita che hanno avuto per oggetto immobili simili o assimilabili a quello in esame che, come evidenziato in precedenza, presenta caratteristiche particolari che esulano dall'ordinarietà.

In ragione di ciò, al fine di fornire alla propria valutazione la maggiore attendibilità possibile, lo scrivente ha ritenuto sufficientemente corretto assumere come riferimento iniziale l'atto di compravendita con il quale, a suo tempo, venne compravenduta l'altra porzione facente parte del medesimo immobile che venne anch'essa costituita a seguito del frazionamento attuato con la S.C.I.A. di cui alla pratica edilizia [REDACTED].



Essendo passati diversi anni dalla data di stipula, il valore dichiarato nell'atto è stato "rivalutato" alla data odierna, utilizzando per fare ciò le variazioni del livello medio del prezzo di mercato avvenute nel lasso temporale trascorso. Stante quanto appena premesso, si procede di seguito al calcolo della superficie commerciale della porzione a suo tempo compravenduta (ovviamente utilizzando gli stessi rapporti mercantili utilizzati per il calcolo della stessa superficie della porzione oggetto di esecuzione) e del più probabile, attuale, valore di mercato unitario rivalutato all'attualità.

Superficie commerciale complessiva e prezzo unitario pagato per l'acquisto del soggetto comparabile:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
piano terreno – locali principali ed accessori	mq.	95,5	1,00	mq.	95,5
piano terreno – resede esterno di pertinenza esclusiva	mq.	781,1	0,30/0,02/0,005	mq.	33,5
piano primo – locali principali ed accessori	mq.	108,9	0,50	mq.	54,5
superficie commerciale complessiva				mq.	183,5

prezzo pagato per l'acquisto = €. 130.000,00

prezzo unitario = €. 130.000,00 / mq. 183,5 = €/mq. 708,47

Essendo il valore risultante ricompreso all'interno della "forbice" dei valori all'epoca pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (valore minimo €/mq. 680,00 - valore massimo €/mq. 940,00), lo stesso può ritenersi come un riferimento iniziale sufficiente corretto.

Aggiornamento del prezzo unitario dell'epoca all'attualità

livello medio del prezzo unitario della zona – rif. O.M.I. II° semestre 2014 = €/mq. 810,00

livello medio del prezzo unitario della zona – rif. O.M.I. II° semestre 2023 = €/mq. 690,00

andamento percentuale = (€/mq. 690 / €/mq. 810) – 1 = -0,1481 → -14,81%

Calcolo del più probabile, attuale, valore di mercato al lordo dei costi di non conformità

più probabile, attuale, valore di mercato (prezzo unitario pagato per l'acquisto del comparabile rivalutato all'attualità) = = €. 708,47 x (1 – 14,81%) =	€/mq. 603,55
superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di esecuzione (cfr. precedente punto n. 7)	mq. 263,7
più probabile, attuale, valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione <u>al lordo dei costi di non conformità</u>	€. 159.154,97



Calcolo dei costi di non conformità

Come evidenziato in precedenza (cfr. punto n. 11), è stata riscontrata la presenza di difformità, alcune potenzialmente sanabili ed altre no. Stante ciò, si procede di seguito – ovviamente per quanto possibile - alla quantificazioni dei verosimili costi da sostenere per porre rimedio: costi, **TUTTI QUELLI DI SEGUITO ELENCATI, da intendersi comunque come “.... INDICATIVI E NON INFERIORI A”**

<u>verosimile</u> costo da sostenere per la realizzazione della partizione muraria al piano terreno, da realizzarsi per la delimitazione delle due unità immobiliari (difformità n. 1) =	€. 8.000,00
<u>verosimile</u> costo da sostenere per la fornitura e la posa in opera di n. 3 infissi sulle esistenti aperture, attualmente sprovviste (difformità n. 2) =	€. 6.000,00
<u>verosimile</u> costo da sostenere per la completa demolizione del bagno ed il conseguente ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, compreso il conferimento a discarica dei materiali di risulta (difformità n. 3) =	€. 2.500,00
<u>verosimile</u> costo da sostenere per il ripristino dell'originario spessore della parete, ivi compresi tutti i costi ad esso correlati quali ripresa dell'intonaco, tinteggiatura, ecc. (difformità n. 4) =	€. 1.500,00
<u>verosimile</u> costo da sostenere per la redazione della sanatoria volta a legittimare l'attuale suddivisione interna dell'originario vano (difformità n. 5) =	€. 1.200,00
<u>verosimile</u> costo da sostenere per la completa rimozione dell'attuale punto-cottura, ivi compresi i costi per lo smaltimento a discarica e per tutte le opere murarie necessarie alla chiusura delle "schemature" (difformità n. 6) =	€. 1.800,00
<u>verosimile</u> costo da sostenere per la completa rimozione dell'attuale punto-cottura, ivi compresi i costi per lo smaltimento a discarica e per tutte le opere murarie necessarie alla chiusura delle "schemature" (difformità n. 7) =	€. 1.800,00
<u>verosimile</u> costo da sostenere per la redazione della pratica volta ad ottenere il prodromico e necessario Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (difformità n. 8) =	€. 1.600,00
NOTA BENE: una volta ottenuto l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, la richiesta di sanatoria potrà essere inoltrata assieme a quella volta a sanare la presenza della nuova suddivisione interna (difformità n. 5). In ragione di ciò, il costo della sanatoria viene considerato solamente una volta	
<u>verosimile</u> sanzione amministrativa da corrispondere per il rilascio della sanatoria, che verrà determinato dal Dirigente del Comune dopo la conclusione dell'iter procedurale della pratica, in ogni caso NON inferiore a	€. 1.000,00
<u>verosimile</u> sanzione amministrativa da corrispondere per il rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, che verrà determinato dal Dirigente del Comune dopo la conclusione dell'iter procedurale della pratica, in ogni caso NON inferiore a	€. 1.000,00
sommano	<u>€. 26.400,00</u>



Calcolo del più probabile, attuale, valore di mercato al netto dei costi di non conformità

più probabile, attuale, valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione <u>al lordo dei costi di non conformità</u>	€. 159.154,97
costi di non conformità (a detrarre)	- €. 26.400,00
più probabile, attuale, valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione <u>al netto dei costi di non conformità</u>	€. 132.754,97

Valore da porre a "base d'asta"

Lo scrivente, come da prassi del Tribunale di Siena e come disposto dall'Ill.mo G.E. all'interno dell'incarico affidatogli, applica di seguito al più probabile, attuale, valore di mercato – quest'ultimo già decurtato dei costi di non conformità - un decremento percentuale del 15% da ricondurre alla mancanza della garanzia di assenza di vizi occulti. Pertanto:

più probabile, attuale, valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione <u>al netto dei costi di non conformità</u>	132.754,97
abbattimento per mancanza di garanzia di vizi occulti (-15%) =	- €. 19.913,25
<u>valore da porre a "base d'asta"</u> =	€. 112.841,72
discrezionalmente arrotondato ad	€. 113.000,00

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

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

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

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

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

L'immobile oggetto della presente relazione è, complessivamente, pignorato per l'intera quota di proprietà.

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

Vedere risposta al precedente punto n. 18.

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

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



* * * RIEPILOGO FINALE * * *

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione è essenzialmente costituita da una porzione di un più ampio corpo di fabbrica, sviluppantesi ai piani terreno e primo, dotata di un'area esterna di sua pertinenza esclusiva.

La stessa è così composta:

- al piano terreno da una parte di un ampio locale, privo di delimitazioni fisiche che lo separano dalla porzione adiacente (quest'ultima estranea all'esecuzione), oltre ad altri locali assimilabili a depositi ed un servizio igienico dotato di antibagno;
- al piano primo, ovvero soprastanti i depositi ed il servizio igienico, altri locali in origine adibiti ad ufficio;

NOTA BENE: Con espresso riferimento alla porzione oggetto di esecuzione posta al PIANO TERRENO (cfr. allegato 1, pagina 1 di 3), è ritenuto opportuno e necessario evidenziare che:

- la superficie indicata con la lettera **A** ed evidenziata con velatura di colore **rosa** nella planimetria schematica redatta dallo scrivente è a tutti gli effetti una porzione dell'originario capannone che però, secondo quanto desumibile dall'ultima pratica edilizia a suo tempo depositata presso il Comune di Siena (P.E. [REDACTED]), doveva essere fisicamente separata dalla porzione adiacente (quest'ultima, indicata con la lettera **B** ed evidenziata con velatura di colore **azzurro** nella stessa planimetria, quest'ultima estranea alla procedura);
- la delimitazione fisica prevista tra le due parti del piano terreno, come visibile dagli elaborati progettuali della P.E. [REDACTED], doveva essere dotata di due aperture: la prima, posta in prossimità dell'ingresso, avente dimensioni tali consentire (verosimilmente) il transito di mezzi, mentre la seconda - posta più avanti e con dimensioni ridotte rispetto all'altra - doveva verosimilmente essere destinata al passaggio di persone;
- alla luce di quanto sopra, appare evidente che almeno una parte della superficie indicata con la lettera **A** ed evidenziata con velatura di colore **rosa** costituisce a tutti gli effetti l'unico modo per accedere alla residua porzione del capannone estranea alla procedura (ovvero alla porzione posta al piano terreno dell'attuale sub. [REDACTED] della particella [REDACTED], indicata con la lettera **B** ed evidenziata con velatura di colore **azzurro**);
- anche il resede esterno di pertinenza esclusiva dell'immobile oggetto di esecuzione (attuale sub. [REDACTED] della particella [REDACTED]), costituisce l'unico modo per poter accedere alla porzione oggetto di esecuzione posta al piano terreno (lettera **A**), e di conseguenza anche a quella estranea alla procedura (lettera **B**);

In ultimo, ma non per questo di minore importanza, è ritenuto opportuno evidenziare che all'interno del piano terreno è presente anche un accesso al vano scala condominiale (attuale sub. [REDACTED] della particella [REDACTED], indicato con la lettera **C** ed evidenziato con velatura di colore **verde**), anch'esso raggiungibile - sempre con riferimento alla porzione estranea alla procedura - solamente dopo aver attraversato la superficie evidenziata con colore **rosa** ed un locale adiacente a quest'ultima.



