

## TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 141/2020 R.G.E. promossa

nei confronti

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 17 giugno 2022

\* \* \* \* \*

In data 27 maggio 2021 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) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi*

*l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

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

*verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:*

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

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

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

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

*gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*

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

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

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

*Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;*

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

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

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

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

*9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del*

*bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*

*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;*

*12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

*Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

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

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

*15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

*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 27.11.2020. Dall'analisi di detta documentazione (certificazione notarile) è emerso che:

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

- è stato prodotto l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni afferenti agli immobili avvenute nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta in data [REDACTED] (reg. part. [REDACTED]). Alla data odierna, non sono presenti iscrizioni e/o trascrizioni ipotecarie successive alla formalità appena citata;

- i beni immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti alla società esecutata a seguito dei seguenti passaggi:

con atto di compravendita stipulato a rogito del Notaio Romano Ceccherini di Siena in data [REDACTED] [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] (reg. part. [REDACTED]), l'esecutata acquistò la quota di 2/3 della piena proprietà di (cit) "... un appezzamento di terreno edificabile posto in Comune di Sovicille, frazione San Rocco a Pilli, costituente un unico corpo compreso in zona di completamento edilizio ad intervento diretto, avente una superficie catastale complessiva di mq. [REDACTED].



a confine con [REDACTED], [REDACTED], residua proprietà venditrice su più lati, salvi altri, censito al Catasto Terreni al foglio [REDACTED] particelle [REDACTED] ....”.

La residua quota di proprietà di 1/3 venne acquistata, sempre con il medesimo atto, da un altro soggetto giuridico estraneo alla procedura alla quale la presente relazione si riferisce.

Successivamente, ovvero in data [REDACTED], i comproprietari dell'epoca sottoscrissero una Convenzione Edilizia a favore del Comune di Sovicille con la quale si assunsero l'impegno di realizzare le opere di urbanizzazione a servizio della nuova costruzione, obbligandosi poi a cedere allo stesso Comune di Sovicille – una volta concluse - le aree sulle quali insistevano dette opere. Detta Convenzione Edilizia venne stipulata a rogito del Notaio Romano Ceccherini di Siena (rep. [REDACTED]) e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare. All'interno della stessa (cfr. artt. 2 e 3) venne espressamente indicato che le particelle interessate erano quelle censite, all'epoca, con i numeri [REDACTED].

In data [REDACTED], con atto di divisione a rogito del Notaio Romano Ceccherini di Siena (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, le società fino ad allora comproprietarie dell'intero compendio si “assegnarono” alcune particelle di terreno sulle quali sono stati poi realizzati i fabbricati oggi presenti: alla società esecutata venne assegnato (cit.) “... una porzione di terreno edificabile in unico corpo posta in Comune di Sovicille, frazione di San Rocco a Pilli, località [REDACTED], avente una superficie catastale di mq. [REDACTED], a confine con il terreno di cui all'art. 2, particelle [REDACTED], salvi altri, censito in Catasto Terreni al foglio [REDACTED] particelle [REDACTED] ...”.

Nel medesimo atto di divisione venne altresì precisato che “... resta in comunione tra loro, nelle quote di cui in premessa, tutto quanto non espressamente come sopra assegnato, e in particolare le particelle di terreno [REDACTED] dello stesso foglio [REDACTED].”.

In data [REDACTED], con atto a rogito del Notaio Alfredo Mandarini di Siena (rep. [REDACTED]) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, le società comproprietarie del terreno sul quale furono realizzate le opere di urbanizzazione – all'epoca dell'atto ed ancora oggi censito con la particella catastale [REDACTED] - hanno ceduto lo stesso al Comune di Sovicille.

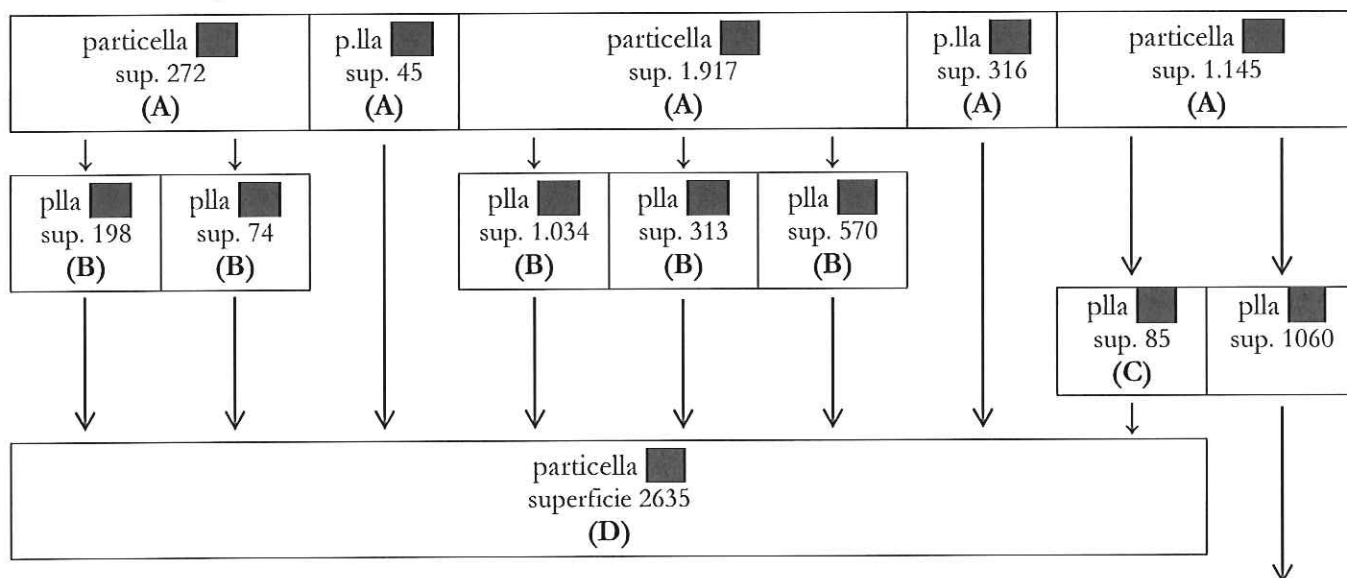
Le residue particelle che non furono state “assegnate” in proprietà esclusiva alle società in precedenza comproprietarie del lotto, unitamente a quelle che non sono state cedute al Comune di Sovicille, costituiscono oggi il resede “a comune” circostante la costruzione.

Tenuto conto dei vari passaggi sopra descritti, e che prodromicamente ad alcuni di essi furono redatti degli aggiornamenti catastali, lo scrivente ritiene corretto ed opportuno procedere alla ricostruzione di questi ultimi. Si riportano anche gli aggiornamenti specificatamente connessi al censimento degli immobili oggetto di esecuzione, ovvero il dettaglio degli aggiornamenti che hanno introdotto in atti gli stessi al Catasto Fabbricati.



### CATASTO TERRENI

**NOTA BENE:** le particelle [REDACTED], che unitamente a maggior consistenza furono oggetto dell'atto di compravendita stipulato in data [REDACTED] (rep. [REDACTED]), rappresentano le originarie particelle di terreno sulle quali insiste attualmente la costruzione e gli spazi esterni comuni a servizio della stessa



la particella [REDACTED], costituita a seguito dell'introduzione in atti del T.M. [REDACTED] del [REDACTED], è stata poi successivamente "accorpata" alla attuale particella [REDACTED] con variazione d'ufficio n. [REDACTED] del [REDACTED]

(A) → identificativo catastale (particella) attribuito a seguito dell'introduzione in atti del Tipo di Frazionamento n. [REDACTED] del [REDACTED], avvenuta in pari data;

(B) → identificativo catastale (particella) attribuito a seguito dell'introduzione in atti del Tipo di Frazionamento n. [REDACTED] del [REDACTED], avvenuta in pari data;

(C) → identificativo catastale (particella) attribuito a seguito dell'introduzione in atti del Tipo di Mappale n. [REDACTED] del [REDACTED], avvenuta in pari data;

(D) → identificativo catastale "definitivo" attribuito sempre a seguito dell'introduzione in atti del Tipo di Mappale n. [REDACTED] del [REDACTED]. Con l'aggiornamento catastale appena richiamato (T.M. [REDACTED]) venne dapprima costituita la nuova particella [REDACTED] (da porzione della originaria particella [REDACTED]), "accorpando" contestualmente alla stessa le preesistenti particelle [REDACTED];

### CATASTO FABBRICATI

Gli immobili oggetto di esecuzione, unitamente a maggior consistenza, furono tutti censiti al Catasto Fabbricati con un'unica pratica catastale, introdotta in atti successivamente agli aggiornamenti catastali al Catasto Terreni. Si riportano di seguito l'elenco dei beni e gli estremi della pratica di accatastamento

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];

identificativi catastali assegnati a seguito dell'introduzione in atti della dichiarazione di unità afferente (accatastamento) n. [REDACTED] del [REDACTED], avvenuta in pari data.

Lo scrivente riporta di seguito anche l'elenco dei c.d. "beni comuni non censibili" (B.C.N.C.) sui quali detti immobili hanno diritti (seppur pro-quota condominiale indivisa) e gli estremi della loro costituzione al Catasto Fabbricati

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];

identificativi catastali assegnati a seguito dell'introduzione in atti della costituzione (accatastamento) n. [REDACTED] del [REDACTED], avvenuta in pari data.

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];

identificativi catastali assegnati a seguito dell'introduzione in atti della dichiarazione di unità afferente (accatastamento) n. [REDACTED] del [REDACTED], avvenuta in pari data.

Per quanto attiene alla continuità delle trascrizioni, lo scrivente evidenzia quanto segue.

Come desumibile anche dalla relazione notarile, la società esecutata acquisì - in comproprietà con altro soggetto estraneo alla procedura - la quota di 2/3 del diritto di proprietà dei terreni sui quali furono poi realizzati i fabbricati dalle Signore [REDACTED].

Queste ultime, unitamente alle altre eredi (Sigg.re [REDACTED] [REDACTED]), erano precedentemente divenute proprietarie in ragione di 1/5 ciascuna di detti terreni - all'epoca censiti al Catasto Terreni del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particelle [REDACTED]





■ - in forza della denuncia di successione presentata in morte della Sig.ra ■, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data ■ al n. ■ del registro particolare.

La denuncia di successione appena citata, oltre ai terreni anzidetti, comprendeva al suo interno anche altri immobili, alcuni dei quali oggetto di successivi atti notarili.

Con il primo, stipulato a rogito del Notaio Bartalini Bigi di Siena in data ■ e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data ■ al n. ■ del registro particolare, venne assegnato alle Sig.re ■ la piena proprietà di alcuni beni facenti parte della comune massa ereditaria, tra i quali non erano però compresi i terreni sui quali furono poi realizzati i fabbricati oggetto di esecuzione. Tali beni furono assegnati ad entrambe le eredi (sic) “... *in conto del di lei maggior avere* ...”.

Con il secondo atto, stipulato sempre a rogito del Notaio Bartalini Bigi di Siena in data ■ e trascritto in data ■ al n. ■ del registro particolare, le Sig.re ■ chiesero di (sic) “... *essere estromesse in via definitiva dalla anzidetta comunione immobiliare* (ovvero dai beni originariamente caduti in successione e non ancora assegnati in proprietà esclusiva a nessuna delle eredi – ndr)....”. In ragione di ciò, vennero loro assegnati altri beni facenti parte della massa ereditaria, ma anche in questo caso non erano ricompresi tra gli stessi i terreni sui quali furono poi realizzati i fabbricati oggetto di esecuzione.

Con il terzo atto, stipulato a rogito del Notaio Macar Matteoli di Sinalunga in data ■ e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data ■ al n. ■ del registro particolare, a titolo di divisione, venne assegnato alla Sig.ra ■ la piena proprietà di alcuni beni facenti ancora parte dell'originaria massa ereditaria: anche in questo caso, analogamente ai due precedenti atti notarili, anche tra i beni oggetto di quest'ultimo atto non erano ricompresi tra gli stessi i terreni sui quali furono poi realizzati i fabbricati oggetto di esecuzione.

A seguito dei tre atti notarili sopra citati, le Signore ■ rimasero quindi proprietarie, in ragione di 1/2 ciascuna, dei beni originariamente caduti in successione “al netto” di quelli assegnati alle altre eredi nel corso degli anni 1982, 1984 e 1990, ivi compresi i terreni sui quali sono stati realizzati gli immobili oggetto della procedura alla quale la presente relazione si riferisce.

A seguito degli ulteriori accertamenti svolti presso la Conservatoria dei RR.II. è stata riscontrata solamente la trascrizione di una accettazione tacita dell'eredità effettuata in data ■ al n. ■ del registro particolare, che però, seppur trascritta a favore di tutte e cinque le eredi, si riferisce solamente ad un immobile ricadente nel foglio di mappa n. ■ del Comune di Sovicille, mentre quelli oggetto di esecuzione ricadono nel foglio ■ dello stesso Comune.



**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 stati acquisiti dallo scrivente ed allegati 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 23.11.2021

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

- Catasto Terreni del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Terreni del Comune di Sovicille, [REDACTED];

La banca ha eletto domicilio ipotecario presso la propria sede di [REDACTED];

La formalità di cui al presente punto è stata poi oggetto delle seguenti annotazioni:

- annotazione del [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare, per “erogazione parziale”;
- annotazione del [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare, per “erogazione parziale”;
- annotazione del [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare, per “erogazione parziale”;
- annotazione del [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare, per “erogazione parziale”;
- annotazione del [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare, per “erogazione a saldo”;
- annotazione del [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare, per “frazionamento in quota”;
- annotazione del [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare per “restrizione di beni”, riguardante porzioni del compendio immobiliare non interessate dal procedimento;
- annotazione del [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare per “restrizione di beni”, riguardante porzioni del compendio immobiliare non interessate dal procedimento;
- annotazione del [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare per “restrizione di beni”, riguardante porzioni del compendio immobiliare non interessate dal procedimento;



- annotazione del [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare per “restrizione di beni”, riguardante porzioni del compendio immobiliare non interessate dal procedimento;
- annotazione del [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare per “restrizione di beni”, riguardante porzioni del compendio immobiliare non interessate dal procedimento;
- annotazione del [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare per “restrizione di beni”, riguardante porzioni del compendio immobiliare non interessate dal procedimento;
- annotazione del [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare per “restrizione di beni”, riguardante porzioni del compendio immobiliare non interessate dal procedimento;
- annotazione del [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare per “restrizione di beni”, riguardante porzioni del compendio immobiliare non interessate dal procedimento;
- annotazione del [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare per “surrogazione in quota del mutuo”, riguardante porzioni del compendio immobiliare non interessate dal procedimento;
- annotazione del [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare per “surrogazione in quota del mutuo”, riguardante porzioni del compendio immobiliare non interessate dal procedimento;
- annotazione del [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare per “surrogazione in quota del mutuo”, riguardante porzioni del compendio immobiliare non interessate dal procedimento;

3.2 - ipoteca volontaria del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), iscritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare di [REDACTED] di cui [REDACTED] in linea capitale a favore [REDACTED]

[REDACTED] gravante, unitamente a maggior consistenza, il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili oggetto di esecuzione:

- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];

La banca ha eletto domicilio ipotecario presso la propria sede di [REDACTED];

La formalità di cui al presente punto è stata poi oggetto delle seguenti annotazioni:

- annotazione del [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare per “restrizione di beni”, riguardante porzioni del compendio immobiliare non interessate dal procedimento;
- annotazione del [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare per “restrizione di beni”, riguardante porzioni del compendio immobiliare non interessate dal procedimento;



- annotazione del [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare per “restrizione di beni” , riguardante porzioni del compendio immobiliare non interessate dal procedimento;
- annotazione del [REDACTED], n. [REDACTED] del registro particolare per “restrizione di beni” , riguardante porzioni del compendio immobiliare non interessate dal procedimento;

3.3 - ipoteca giudiziale (derivante da decreto ingiuntivo) iscritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare di [REDACTED] a favore [REDACTED] gravante, unitamente a maggior consistenza, il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili oggetto di esecuzione:

- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];

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

- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];

**NOTA BENE:** per quanto attiene alla ricostruzione delle variazioni catastali che hanno portato all’assegnazione degli identificativi indicati all’interno delle formalità, lo scrivente rimanda alla ricostruzione dei mutamenti catastali prodotta al precedente punto n. 1;

**Punto 4 – accerti l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell’acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

Gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di un più ampio compendio immobiliare costituito da tre “blocchi”, l’uno adiacente con l’altro. Pur configurandosi – visivamente - come un’unica costruzione, detti blocchi sono formalmente costituiti in Condomini distinti e separati, ciascuno di essi dotato del proprio codice





fiscale. Alcuni degli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di quello denominato [REDACTED]  
[REDACTED], altri di quello denominato [REDACTED].

Si riportano di seguito i dati ricevuti dall'Amministratore pro-tempore circa lo stato dei pagamenti condominiali.

**NOTA BENE:** secondo quanto riferito allo scrivente dallo stesso Amministratore pro-tempore, la suddivisione delle spese è stata effettuata tenendo in considerazione degli "abbinamenti" – appartamento e autorimessa - effettuati sulla scorta di informazioni a suo tempo fornitegli.

[REDACTED]  
**appartamento** → Catasto **Fabbricati** del Comune di Sovicille, [REDACTED];  
[REDACTED]

**autorimessa** → Catasto **Fabbricati** del Comune di Sovicille, [REDACTED]  
[REDACTED]

alla data del 29.11.2021 doveva essere corrisposta al Condominio la somma di €. 6.073,58

[REDACTED]  
**appartamento** → Catasto **Fabbricati** del Comune di Sovicille, [REDACTED]  
[REDACTED]

**autorimessa** → Catasto **Fabbricati** del Comune di Sovicille, [REDACTED]  
[REDACTED]

alla data del 29.11.2021 doveva essere corrisposta al Condominio la somma di €. 4.067,26

[REDACTED]  
**appartamento** → Catasto **Fabbricati** del Comune di Sovicille, [REDACTED]  
[REDACTED]

**autorimessa** → Catasto **Fabbricati** del Comune di Sovicille, [REDACTED]  
[REDACTED]

alla data del 29.11.2021 doveva essere corrisposta al Condominio la somma di €. 1.839,49

[REDACTED]  
**appartamento** → Catasto **Fabbricati** del Comune di Sovicille, [REDACTED]  
[REDACTED]

**autorimessa** → Catasto **Fabbricati** del Comune di Sovicille, [REDACTED]  
[REDACTED]

alla data del 29.11.2021 doveva essere corrisposta al Condominio la somma di €. 3.473,31



[REDACTED]  
**appartamento** → Catasto **Fabbricati** del Comune di Sovicille, [REDACTED]  
[REDACTED]

**autorimessa** → Catasto **Fabbricati** del Comune di Sovicille, [REDACTED]  
[REDACTED]

alla data del 29.11.2021 doveva essere corrisposta al Condominio la somma di €. 5.645,71

[REDACTED]  
**appartamento** → Catasto **Fabbricati** del Comune di Sovicille, [REDACTED]  
[REDACTED]

**autorimessa** → Catasto **Fabbricati** del Comune di Sovicille, [REDACTED]  
[REDACTED]

alla data del 29.11.2021 doveva essere corrisposta al Condominio la somma di €. 4.942,54

Sempre secondo quanto riferito allo scrivente dall'Amministratore pro-tempore, **alla data del 29.11.2021** non sono stati deliberati interventi per lavori straordinari da nessuno dei due Condomini dei quali fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione.

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

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

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

*verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:*

- *l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);*
- *la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);*

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

- *le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);*
- *gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*

*per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*

- *le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;*



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

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

- cancellazione ipoteche volontarie → (€ 35,00 x 2) → ..... € 70,00;
- cancellazione ipoteca giudiziale - 0,5% dell'ipoteca (70.000 x 0,5%) → ..... € 350,00;
- cancellazione pignoramento → ..... € 294,00;

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

*Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;*

I beni immobili oggetto della presente relazione sono parte di un più ampio compendio immobiliare di realizzazione relativamente recente (anno 2010), essenzialmente costituito da tre "blocchi" l'uno adiacente all'altro.

Detto compendio si trova sul limite sud del centro abitato di [REDACTED], e si raggiunge percorrendo la viabilità principale che attraversa tutta la frazione, denominata [REDACTED]. Svoltando su [REDACTED], e poi su [REDACTED] si raggiungono i fabbricati. Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono ubicate in due dei tre blocchi prima citati: ognuno di essi è dotato di ingresso e androne condominiale, vano scala ed ascensore, tutti a comune anche con altre porzioni estranee all'esecuzione. Dai medesimi androni condominiali è possibile accedere alle autorimesse poste al piano terreno della costruzione.

Gli ingressi per mezzo dei quali è possibile accedere agli appartamenti oggetto di esecuzione hanno due numeri civici distinti – [REDACTED] – così come le autorimesse aventi l'accesso carrabile sul fronte ovest dei fabbricati. Diversamente, le autorimesse con accesso principale sul fronte est delle costruzioni, sono contraddistinte da numeri interni correlati al numero civico [REDACTED].

Trattandosi di porzioni autonome, costituenti sia sotto il profilo urbanistico che catastale unità immobiliari distinte, lo scrivente ritiene opportuno procedere sin da subito alla formazione di singoli lotti, fornendo per ognuno di essi le informazioni richieste al presente punto.



CARATTERISTICHE GENERALI DELLE COSTRUZIONI

*strutture*: cemento armato;

*copertura*: latero-cemento con manto in laterizio;

*prospetti esterni*: muratura “faccia-vista” (prevalente) e parti in intonaco tinteggiato;

*divisori interni*: muratura di laterizio;

*infissi esterni (porte e finestre)*: legno;

*infissi interni*: legno;

*pavimenti*: gres;

*impianto elettrico*: del tipo “sotto-traccia”;

*impianto di riscaldamento*: centralizzato, con caldaie condominiali alimentate a gas metano;

CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

\* \* \* \* \*

LOTTO 1

Appartamento posto al piano primo della costruzione, costituito da locale soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazza, con annessa autorimessa posta al piano terreno.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL PRESENTE LOTTO

**appartamento** → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];  
categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani (*catastali*), rendita catastale €. 278,89;

**autorimessa** → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];  
categoria C/6, classe 8, consistenza 16 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 55,36;

NUMERI CIVICI E INTERNI

**appartamento** (subalterno [REDACTED]) → numero civico [REDACTED], interno [REDACTED];

**autorimessa** (subalterno [REDACTED]) → numero civico [REDACTED];





CONFINANTI

(nominativi ricavati dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

**appartamento** (subalterno [redacted]) → [redacted], parti comuni su più lati [redacted], [redacted], [redacted], salvo se Altri;

**autorimessa** (subalterno [redacted]) → [redacted], [redacted], parti comuni su più lati [redacted], salvo se Altri;

CONSISTENZA

Le **superfici utili** – suddivise per singole destinazioni - sono le seguenti:

appartamento ( <i>locali principali ed accessori diretti</i> )	mq.	37,2
terrazza	mq.	7,3
autorimessa	mq.	15,8

La **superficie commerciale complessiva** del presente “lotto” è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
appartamento ( <i>locali principali ed accessori diretti</i> )	mq.	43,7	1,00	mq.	43,7
terrazza	mq.	8,7	0,25	mq.	2,2
autorimessa	mq.	17,0	0,50	mq.	8,5
<b>superficie commerciale complessiva</b>				<b>mq.</b>	<b>54,3</b>

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

CONDOMINIO

Secondo le informazioni ricevute dall'Amministratore pro-tempore del Condominio, gli immobili costituenti il presente lotto fanno parte di un Condominio formalmente costituito, denominato [redacted]. I beni costituenti il presente lotto detengono – complessivamente - 60,920 millesimi generali di proprietà generale.

\* \* \* \* \*

LOTTO 2

Appartamento posto al piano primo della costruzione, costituito da locale soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, due bagni, due camere e terrazza, con annessa autorimessa posta al piano terreno.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL PRESENTE LOTTO

**appartamento** → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [redacted]; categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani (*catastali*), rendita catastale €. 418,33;

**autorimessa** → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [redacted]; categoria C/6, classe 8, consistenza 15 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 51,90;

NUMERI CIVICI E INTERNI

**appartamento** (subalterno ■) → numero civico ■, interno ■;

**autorimessa** (subalterno ■) → numero civico ■, interno ■;

CONFINANTI

(nominativi ricavati dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

**appartamento** (subalterno ■) → ■, ■,  
parti comuni su più lati ■, salvo se Altri;

**autorimessa** (subalterno ■) → ■, ■,  
■, parti comuni su più lati ■, salvo se Altri;

CONSISTENZA

Le **superfici utili** – suddivise per singole destinazioni - sono le seguenti:

appartamento ( <i>locali principali ed accessori diretti</i> )	mq.	58,4
terrazza	mq.	13,5
autorimessa	mq.	14,2

La **superficie commerciale complessiva** del presente “lotto” è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)	B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale
appartamento ( <i>locali principali ed accessori diretti</i> )	mq. 68,3	1,00	mq. 68,3
terrazza	mq. 16,0	0,25	mq. 4,0
autorimessa	mq. 16,1	0,50	mq. 8,1
<b>superficie commerciale complessiva</b>			<b>mq. 80,4</b>

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

CONDOMINIO

Secondo le informazioni ricevute dall'Amministratore pro-tempore del Condominio, gli immobili costituenti il presente lotto fanno parte di un Condominio formalmente costituito, denominato ■ ■. I beni costituenti il presente lotto detengono – complessivamente – 79,280 millesimi generali di proprietà generale.

\* \* \* \* \*

LOTTO 3

Appartamento posto al piano primo della costruzione, costituito da locale soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazza, con annessa autorimessa posta al piano terreno.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL PRESENTE LOTTO

**appartamento** → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, ■;  
categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani (*catastali*), rendita catastale €. 278,89;



**autorimessa** → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [redacted];  
categoria C/6, classe 8, consistenza 16 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 55,36;

NUMERI CIVICI E INTERNI

**appartamento** (subalterno [redacted]) → numero civico [redacted], interno [redacted];

**autorimessa** (subalterno [redacted]) → numero civico [redacted];

CONFINANTI

(*nominativi ricavati dalle documentazioni catastali attualmente in atti*)

**appartamento** (subalterno [redacted]) → [redacted], [redacted]  
[redacted], parti comuni su più lati [redacted], salvo se Altri;

**autorimessa** (subalterno [redacted]) → [redacted], parti comuni su più lati [redacted]  
[redacted], salvo se Altri;

CONSISTENZA

Le **superfici utili** – suddivise per singole destinazioni - sono le seguenti:

appartamento ( <i>locali principali ed accessori diretti</i> )	mq.	37,6
terrazza	mq.	7,2
autorimessa	mq.	15,4

La **superficie commerciale complessiva** del presente "lotto" è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
appartamento ( <i>locali principali ed accessori diretti</i> )	mq.	44,0	1,00	mq.	44,0
terrazza	mq.	8,7	0,25	mq.	2,2
autorimessa	mq.	17,1	0,50	mq.	8,5
<b>superficie commerciale complessiva</b>				<b>mq.</b>	<b>54,7</b>

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

CONDOMINIO

Secondo le informazioni ricevute dall'Amministratore pro-tempore del Condominio, gli immobili costituenti il presente lotto fanno parte di un Condominio formalmente costituito, denominato [redacted]  
[redacted]. I beni costituenti il presente lotto detengono – complessivamente – 61,210 millesimi generali di proprietà generale.

\* \* \* \* \*

LOTTO 4

Appartamento posto al piano terzo della costruzione, costituito da locale soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazza, con annessa autorimessa posta al piano terreno.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL PRESENTE LOTTO

**appartamento** → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [redacted];  
categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani (*catastali*), rendita catastale €. 278,89;



**autorimessa** → Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [redacted];  
categoria C/6, classe 8, consistenza 14 m<sup>2</sup> (catastali), rendita catastale €. 48,44;

NUMERI CIVICI E INTERNI

**appartamento** (subalterno [redacted]) → numero civico [redacted], interno [redacted];

**autorimessa** (subalterno [redacted]) → numero civico [redacted], interno [redacted];

CONFINANTI

(nominativi ricavati dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

**appartamento** (subalterno [redacted]) → [redacted], [redacted], parti comuni su più lati [redacted], salvo se Altri;

**autorimessa** (subalterno [redacted]) → [redacted], [redacted], parti comuni su più lati [redacted], salvo se Altri;

CONSISTENZA

Le **superfici utili** – suddivise per singole destinazioni - sono le seguenti:

appartamento (locali principali ed accessori diretti)	mq.	45,9
terrazza	mq.	17,1
autorimessa	mq.	14,2

La **superficie commerciale complessiva** del presente "lotto" è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
appartamento (locali principali ed accessori diretti)	mq.	53,5	1,00	mq.	53,5
terrazza	mq.	20,2	0,25	mq.	5,1
autorimessa	mq.	15,6	0,50	mq.	7,8
<b>superficie commerciale complessiva</b>				<b>mq.</b>	<b>66,4</b>

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

CONDOMINIO

Secondo le informazioni ricevute dall'Amministratore pro-tempore del Condominio, gli immobili costituenti il presente lotto fanno parte di un Condominio formalmente costituito, denominato [redacted]. I beni costituenti il presente lotto detengono – complessivamente – 74,050 millesimi generali di proprietà generale.

\* \* \* \* \*

LOTTO 5

Appartamento posto al piano terzo della costruzione, costituito da locale soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazza, con annessa autorimessa posta al piano terreno.





IDENTIFICATIVI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL PRESENTE LOTTO

**appartamento** → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [redacted];  
categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani (*catastali*), rendita catastale €. 278,89;

**autorimessa** → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [redacted];  
categoria C/6, classe 8, consistenza 15 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 51,90;

NUMERI CIVICI E INTERNI

**appartamento** (subalterno [redacted]) → numero civico [redacted], interno [redacted];

**autorimessa** (subalterno [redacted]) → numero civico [redacted], interno [redacted];

CONFINANTI

(*nominativi ricavati dalle documentazioni catastali attualmente in atti*)

**appartamento** (subalterno [redacted]) → [redacted], residua proprietà della società eseguita [redacted], parti comuni su più lati [redacted], salvo se Altri;

**autorimessa** (subalterno [redacted]) → [redacted], [redacted], parti comuni su più lati [redacted], salvo se Altri;

CONSISTENZA

Le **superfici utili** – suddivise per singole destinazioni - sono le seguenti:

appartamento ( <i>locali principali ed accessori diretti</i> )	mq.	47,7
terrazza	mq.	17,5
autorimessa	mq.	14,7

La **superficie commerciale complessiva** del presente “lotto” è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
	mq.			mq.	
appartamento ( <i>locali principali ed accessori diretti</i> )	mq.	55,4	1,00	mq.	55,4
terrazza	mq.	20,6	0,25	mq.	5,2
autorimessa	mq.	16,0	0,50	mq.	8,0
<b>superficie commerciale complessiva</b>				<b>mq.</b>	<b>68,6</b>

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

CONDOMINIO

Secondo le informazioni ricevute dall'Amministratore pro-tempore del Condominio, gli immobili costituenti il presente lotto fanno parte di un Condominio formalmente costituito, denominato [redacted]. I beni costituenti il presente lotto detengono – complessivamente – 79,16 millesimi generali di proprietà generale.

\* \* \* \* \*



**LOTTO 6**

Appartamento posto al piano terzo della costruzione, costituito da locale soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazza, con annessa autorimessa posta al piano terreno.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL PRESENTE LOTTO

**appartamento** → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [redacted]; categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani (*catastali*), rendita catastale €. 278,89;

**autorimessa** → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [redacted]; categoria C/6, classe 8, consistenza 16 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 55,36;

NUMERI CIVICI E INTERNI

**appartamento** (subalterno [redacted]) → numero civico [redacted], interno [redacted];

**autorimessa** (subalterno [redacted]) → numero civico [redacted], interno [redacted];

CONFINANTI

(nominativi ricavati dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

**appartamento** (subalterno [redacted]) → [redacted], residua proprietà della società eseguita [redacted], parti comuni su più lati [redacted], salvo se Altri;

**autorimessa** (subalterno [redacted]) → [redacted], parti comuni su più lati [redacted], salvo se Altri;

CONSISTENZA

Le **superfici utili** – suddivise per singole destinazioni - sono le seguenti:

appartamento ( <i>locali principali ed accessori diretti</i> )	mq.	43,1
terrazza	mq.	17,5
autorimessa	mq.	15,8

La **superficie commerciale complessiva** del presente "lotto" è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile		C - superficie commerciale	
appartamento ( <i>locali principali ed accessori diretti</i> )	mq.	50,6	1,00	mq.	50,6	
terrazza	mq.	20,8	0,25	mq.	5,2	
autorimessa	mq.	16,9	0,50	mq.	8,5	
<b>superficie commerciale complessiva</b>				mq.	<b>64,3</b>	

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

CONDOMINIO

Secondo le informazioni ricevute dall'Amministratore pro-tempore del Condominio, gli immobili costituenti il presente lotto fanno parte di un Condominio formalmente costituito, denominato [redacted]



██████████. I beni costituenti il presente lotto detengono – complessivamente – 73,07 millesimi generali di proprietà generale.

**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 precedente 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;*

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 ammissioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. omissis Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità."*

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

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

A seguito dell'entrata in vigore della sopra citata Legge di conversione, l'Agenzia delle Entrate emanò – in data 10 agosto 2010 - una ulteriore circolare (n. 3/2010), all'interno della quale venne dato risalto alla precisazione introdotta dalla nuova norma (... sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale .....): precisazione che a



sua volta rimanda a quanto previsto all'interno della precedente circolare 2/2010 del 9 luglio 2010 circa i casi nei quali ricorre l'obbligo di presentare gli aggiornamenti catastali, obbligatorietà che – di fatto - ricorre in tutti quei casi nei quali le modifiche apportate comportino la modifica della rendita catastale.

Nello specifico caso in esame, a seguito degli accertamenti effettuati, è possibile asserire che la rappresentazione "in pianta" riportata sulle planimetrie catastali in atti è sostanzialmente conforme con l'effettivo stato dei luoghi.

Sono state però riscontrate delle discrasie, relative ad alcune delle altezze interne, ovvero:

- sulle planimetrie di tutte le autorimesse poste al piano terreno venne dichiarata un'altezza interna pari a ml. 2,40. Nella realtà, le altezze interne accertate sono invece pari a ml. 2,36/2,37;

- sulle planimetrie delle unità immobiliari poste all'ultimo piano del fabbricato venne dichiarata un'altezza interna pari a ml. 2,70. Nella realtà, mediando le altezze interne – minima e massima - accertate in occasione del sopralluogo si ottengono, con riferimento al sub. ■ ed al sub. ■ dei valori pari a ml. 2,80. La media delle altezze interne del sub. ■ è invece prossima a quella dichiarata;

Le discrasie appena descritte non incidono comunque sulla rendita catastale e per tale motivo, sulla scorta delle circolari e della prassi operativa catastale suesposte, non è necessario redigere alcun aggiornamento (catastale).

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

Secondo il vigente Piano Operativo del Comune di Sovicille (nuovo strumento urbanistico), il compendio immobiliare del quale fanno parte le porzioni oggetto di esecuzione è così classificato:

Sistemi, sottosistemi e ambiti	■
Classificazione del patrimonio edilizio esistente	classe 4 (c4)
Zone Territoriali Omogenee	B

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

### 11.1 – TITOLI ABILITATIVI REPERITI ED ANALIZZATI

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sovicille, è emerso che le porzioni immobiliari di odierno interesse, nel corso degli anni, sono state interessate dai seguenti titoli abilitativi:



- [REDACTED] (P.E. [REDACTED])

Sulla scorta di tale titolo abilitativo ebbe inizio la realizzazione del fabbricato del quale fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione;

- [REDACTED] (P.E. [REDACTED])

Trattasi della variante in corso d'opera, sulla scorta della quale furono apportate delle modifiche al progetto originario, talune riguardanti anche le porzioni oggetto di esecuzione;

In data [REDACTED] (prot. [REDACTED]) venne depositata presso il Comune di Sovicille la comunicazione di **Inizio Lavori**, all'interno della quale venne dichiarato che le opere avrebbero avuto inizio in pari data, ed in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]) venne depositata la comunicazione di **Fine Lavori**, con contestuale deposito della c.d. Variante Finale ai sensi dell'art. 142 delle L.R. Toscana 1/2005. Quest'ultima, ovvero la Variante Finale, riguardava solamente alcune unità immobiliari estranee alla procedura.

In data [REDACTED] (prot. [REDACTED]) venne depositata la **Attestazione di Abitabilità**.

## 11.2 – CONSIDERAZIONI PRELIMINARI INERENTI ALLA “CONFORMITÀ URBANISTICA”

Prima ancora di entrare nel dettaglio delle risultanze ottenute a seguito dei sopralluoghi effettuati *in loco* – che verranno meglio e dettagliatamente descritte al successivo punto 11.3 – lo scrivente ritiene opportuno portare all'attenzione del/dei lettore/i le seguenti considerazioni di carattere generale, che afferiscono a tutti gli immobili (appartamenti e autorimesse) costituenti i singoli lotti.

Tra i vari elaborati progettuali costituenti parti integranti e sostanziali del titolo abilitativo sulla scorta del quale ebbe inizio la realizzazione del fabbricato - [REDACTED] – vi è la Tavola 7, ovvero quella a suo tempo redatta allo scopo di rappresentare nel dettaglio le varie “tipologie” degli appartamenti costituenti la costruzione, indicando per ciascuna di esse anche le rispettive dimensioni interne. Con la successiva variante in corso d'opera di cui al [REDACTED] furono poi apportate delle modifiche ad alcuni appartamenti, senza però aggiornare/integrare la prima citata Tavola 7. Nell'ambito della stessa Variante venne però redatto un nuovo computo delle superfici ed una nuova verifica degli standard igienico-sanitari (Tavola 8 – STATO DI VARIANTE).

Stante quanto appena evidenziato, ai fini della verifica della conformità urbanistica, lo scrivente ha ritenuto corretto assumere come riferimento sia i valori dichiarati nella Tavola 7 dello stato iniziale – ovviamente con riferimento ai valori rimasti immutati (es. dimensioni interne di alcuni dei vani) – sia quelli indicati nella Tavola 8 della variante (superfici modificate a seguito della variante).

## 11.3 – CONFRONTO TRA LO STATO DEI LUOGHI E QUANTO DESUMIBILE DAI TITOLI ABILITATIVI

### LOTTO 1

appartamento → Catasto **Fabbricati** del Comune di Sovicille, [REDACTED];  
categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani (*catastali*), rendita catastale €. 278,89;





**autorimessa** → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];  
categoria C/6, classe 8, consistenza 16 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 55,36;

La suddivisione degli spazi interni è coerente sia con quella desumibile dalla tavola 1 del PdC [REDACTED]  
[REDACTED], ovvero con la rappresentazione riportata all'interno dell'ultimo titolo abilitativo  
(Variante). Stesso dicasi dell'autorimessa "abbinata" all'appartamento.

Analizzando la Tavola 7 del PdC n. [REDACTED] (titolo abilitativo iniziale, rif. tipologia B) – è stato  
possibile effettuare un'ulteriore verifica, confrontando alcune delle dimensioni attuali dell'appartamento con  
quelle desumibili dall'elaborato che non furono modificate con la successiva Variante. A seguito di tale verifica è  
emerso che:

- larghezza camera → ml. 2,96 (reali) a fronte di una larghezza dichiarata di ml. 3,00;
- larghezza pranzo-soggiorno → ml. 2,84 (reali) a fronte di una larghezza dichiarata di ml. 2,90;
- larghezza interna terrazza → ml. 1,24 (reali) a fronte di una larghezza dichiarata di ml. 1,40;
- lunghezza interna terrazza → ml. 5,92 (reali) a fronte di una lunghezza dichiarata di ml. 6,00;

Lo scrivente ha poi confrontato le superfici – calpestabili ed aero-illuminanti - dichiarate nella Tavola 8 della  
Variante con quelle risultanti a seguito del rilievo effettuato sul posto, ottenendo i seguenti risultati:

- superficie utile residenziale → mq. 37,26 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 37,83;
- superficie utile terrazza → mq. 7,34 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 8,54;
- superficie utile autorimessa → mq. 15,78 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 15,58;
- superficie aero-illuminante camera → mq. 4,54 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 4,60;
- superficie aero-illuminante soggiorno-pranzo → mq. 4,54 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 4,60;

Negli elaborati progettuali – sia su quelli del titolo abilitativo iniziale che su quelli della variante – furono altresì  
riportate le altezze interne. Dal confronto di queste ultime con quelle accertate in occasione del sopralluogo è  
emerso quanto segue:

- altezza interna appartamento → ml. 2,70 (reali) corrispondente con quella dichiarata;
- altezza interna autorimessa → ml. 2,36 (reali) a fronte di una altezza dichiarata di ml. 2,40;

Talune differenze - ovvero quelle sottolineate - eccedono le tolleranze ammesse dalle vigenti normative (*cf. art.*  
*34-bis, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e art. 198 della Legge Regionale Toscana 10 novembre*  
*2014, n. 65 e s.m.i.*), ed in ragione di ciò le stesse necessitano di essere sanate/regolarizzate.

Sempre in relazione a dette differenze, che riguardano solamente la terrazza a servizio dell'appartamento, lo  
scrivente ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

Le dimensioni interne della terrazza desumibili dalla tavola 7 (tipologia B) del titolo abilitativo iniziale - [REDACTED]  
[REDACTED] – sono pari a ml. 1,40 x ml. 6,00; in ragione di ciò, la superficie utile risultante sarebbe pari a  
mq. 8,40. Diversamente, nella tavola 14 (costituente parte integrante dello stesso titolo abilitativo) venne invece



indicata una superficie utile della terrazza pari a mq. 8,54. Lo scrivente non è, e non può oggettivamente esserlo, in grado di stabilire con assoluta certezza il motivo di tale discrasia.

Non solo. Nel titolo abilitativo iniziale venne indicata una superficie utile non residenziale complessiva pari a mq. 2.314,296 (cfr. pagina 3, “DATI DI PROGETTO”), che altro non è che quella risultante dalla sommatoria di tutte le superfici utili non residenziali riportate nella prima citata tavola 14 del [REDACTED]: tavola nella quale la superficie utile delle terrazze degli appartamenti appartenenti alla tipologia B – ivi compreso quello in argomento - venne considerata pari a mq. 8,54. La superficie non residenziale risultante dalla sommatoria di quelle indicate nella tavola 14 – mq. 2.314,296 – venne altresì utilizzata anche per il calcolo del costo di costruzione (cfr. tabella allegata al PdC).

Nella successiva Variante ([REDACTED]) venne redatto solo un nuovo del computo delle superfici: in detto computo, in relazione alla terrazza in esame, venne confermata la superficie utile indicata nel titolo abilitativo iniziale (mq. 8,54).

A sommessio avviso dello scrivente, alla luce di quanto sopra, è lecito e ragionevole ritenere che la superficie utile autorizzata della terrazza sia pari a mq. 8,54, ma allo stesso tempo non è oggettivamente possibile stabilire quali siano le sue dimensioni “interne” – larghezza utile e lunghezza utile – da prendere come riferimento per la verifica della conformità urbanistica.

Fermo restando quanto sopra, e come già evidenziato in precedenza, la attuale superficie utile della terrazza (mq. 7,34) si discosta da quella a suo tempo verosimilmente autorizzata (mq. 8,54) di un valore eccedente rispetto a quello massimo previsto dalle vigenti tolleranze, ovvero:

superficie utile attuale = ml. 1,24 x ml. 5,92 = ..... mq. 7,34  
superficie utile verosimilmente autorizzata = ..... mq. 8,54  
differenza = mq. 8,54 – mq. 7,34 = ..... mq. 1,20  
tolleranza ammessa = mq. 8,54 x 0,02 = mq. 0,17 < mq. 1,20

Anche la attuale superficie “lorda” della terrazza, da intendersi come quella del solaio in aggetto, si discosta da quella desumibile dagli elaborati grafici progettuali di un valore superiore a quello ammesso dalle vigenti tolleranze (2%), ovvero:

superficie lorda attuale = ml. 1,42 x ml. 6,15 = ..... mq. 8,73  
superficie lorda autorizzata = ml. 1,50 x ml. 6,20 = ..... mq. 9,30  
differenza = mq. 9,30 – mq. 8,73 = ..... mq. 0,57  
tolleranza ammessa = mq. 9,30 x 0,02 = mq. 0,19 < mq. 0,57

**NOTA BENE:** in assenza di dati dichiarati, e non potendo fare altrimenti, la superficie lorda a suo tempo autorizzata è stata determinata sulla scorta di misurazioni effettuate sugli elaborati grafici progettuali del titolo abilitativo iniziale (Tavola 7 del PdC n. [REDACTED] – rif. Tipologia B).



Trattandosi comunque di una difformità che non comporta un aumento di superficie, la stessa può ritenersi verosimilmente sanabile.

Dal punto di vista edilizio, l'eventuale sanatoria potrà essere ottenuta con un Accertamento di Conformità in Sanatoria/Permesso di Costruire in Sanatoria (cfr. art. 209 Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.). Il rilascio della sanatoria sarà comunque subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, quest'ultima **NON inferiore ad €. 1.000,00**, l'esatto importo della quale dovrà comunque essere determinato Dirigente Responsabile dal competente Ufficio comunale dopo la conclusione dell'iter procedurale della pratica.

Essendo la difformità afferente ad una parte strutturale, a corredo della richiesta di Accertamento di Conformità/Permesso di Costruire in Sanatoria dovrà essere prodotta anche una apposita pratica di sanatoria da depositare all'Ufficio Provinciale di Siena del Genio Civile, volta e dimostrare il rispetto delle norme strutturali vigenti all'epoca della realizzazione dell'opera e quelle vigenti al momento della presentazione della sanatoria "strutturale". Pur trattandosi di una modifica di lieve entità, in assenza di una specifica analisi svolta da un ingegnere strutturista (se del caso corroborata da saggi invasivi/distruttivi) lo scrivente non è, e non può oggettivamente esserlo, in grado di potersi pronunciare con certezza in merito alla sanabilità della difformità sotto il profilo strutturale. Ciò nonostante, trattandosi di una difformità che con molta probabilità non dovrebbe aggravare le sollecitazioni sulla parte strutturale della costruzione, anche in assenza della mentovata certezza, è ragionevole presumere che la verifica possa dare esito positivo.

Dal punto di vista paesaggistico, sempre in ragione del fatto che la difformità non ha comportato un aumento della superficie, la stessa è sanabile: per fare ciò sarà necessario predisporre ed inoltrare una ulteriore pratica, volta ad ottenere il rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 da parte della Soprintendenza. L'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico, **necessaria e dirimente ai fini del rilascio della successiva sanatoria**, riguarda però aspetti particolari, quali l'incidenza delle modifiche apportate alla originaria configurazione geometrica dei prospetti del fabbricato. E' facilmente intuibile come le valutazioni di tali aspetti siano, in buona parte, sottoposte a vagli di natura soggettiva, ed allo stesso tempo non è normativamente previsto il rilascio di un eventuale parere preliminare circa l'ammissibilità o meno della necessaria regolarizzazione. Alla luce di ciò, lo scrivente **non è - e non può ragionevolmente esserlo - in grado di stabilire con assoluta certezza se le difformità descritte al presente punto saranno ritenute "paesaggisticamente compatibili" dalla Soprintendenza:** è però altrettanto vero che la difformità riscontrata, ricompresa nell'ordine di pochi centimetri, incide in maniera veramente risibile - se non addirittura trascurabile - sulla originaria geometria del fabbricato e sul contesto paesaggistico circostante.

Ciò nonostante, solamente dopo aver predisposto ed inoltrato la pratica sopra descritta, e la positiva conclusione dell'iter procedurale della stessa, sarà possibile avere la mentovata certezza circa la sanabilità - sotto il profilo paesaggistico - della attuale dimensione della terrazza. Qualora la difformità fosse ritenuta "paesaggisticamente



compatibile”, il rilascio del citato Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell’art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 sarà in ogni caso subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, determinata dal Dirigente Responsabile del competente Ufficio comunale alla conclusione dell’iter procedurale della pratica, pari a (cit.) *“una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.”*

## LOTTO 2

**appartamento** → Catasto **Fabbricati** del Comune di Sovicille, [REDACTED];  
categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani (*catastali*), rendita catastale €. 418,33;

**autorimessa** → Catasto **Fabbricati** del Comune di Sovicille, [REDACTED];  
categoria C/6, classe 8, consistenza 15 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 51,90;

La suddivisione degli spazi interni è coerente con quella desumibile dalla tavola 1 del PdC n. [REDACTED] [REDACTED], ovvero con la rappresentazione riportata all’interno dell’ultimo titolo abilitativo (Variante). Stesso dicasi dell’autorimessa “abbinata” all’appartamento.

Con la Variante in corso d’opera la suddivisione degli spazi interni venne completamente modificata, ma non venne redatto alcun elaborato di dettaglio nel quale furono indicate le dimensioni interne dei singoli vani (a differenza di quanto fatto con la Tavola 7 del titolo abilitativo iniziale). In ragione di ciò, lo scrivente non ha potuto far altro che confrontare le superfici – calpestabili ed aero-illuminanti - dichiarate nella Tavola 8 della variante con quelle risultanti a seguito del rilievo effettuato sul posto, ottenendo i seguenti risultati:

superficie utile residenziale → mq. 58,37 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 58,55;  
superficie utile terrazza → mq. 13,54 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 15,52;  
superficie utile autorimessa → mq. 14,16 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 16,06;  
superficie aero-illuminante soggiorno-pranzo → mq. 4,54 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 4,60;  
superficie aero-illuminante camera-1 → mq. 4,54 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 4,60;  
superficie aero-illuminante camera-2 → mq. 3,27 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 3,22;

Negli elaborati progettuali – sia su quelli del titolo abilitativo iniziale che su quelli della Variante – furono altresì riportate le altezze interne. Dal confronto di queste ultime con quelle accertate in occasione del sopralluogo è emerso quanto segue:

altezza interna appartamento → ml. 2,68/2,69 (reali) a fronte di una altezza dichiarata di ml. 2,70;  
altezza interna autorimessa → ml. 2,37 (reali) a fronte di una altezza dichiarata di ml. 2,40;

Talune differenze - ovvero quelle sottolineate - eccedono le tolleranze ammesse dalle vigenti normative (cfr. art. 34-bis, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e art. 198 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.), ed in ragione di ciò le stesse necessitano di essere sanate/regolarizzate.



Sempre in relazione a dette differenze, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

Le dimensioni della terrazza desumibili dalla tavola 7 (tipologia A) del titolo abilitativo iniziale - PdC n. [REDACTED] [REDACTED] – sono le seguenti:

- larghezza, dal filo esterno del muro della costruzione al limite esterno dell'accessorio → ..... ml. 1,48
- larghezza interna → ..... ml. 11,53

Sulla scorta della misurazione grafica effettuata sul medesimo elaborato, è possibile asserire che la larghezza interna indicata fosse pari a ml. 1,38, con una conseguente superficie utile risultante pari a:

$$\text{ml. } 11,53 \times \text{ml. } 1,38 = \text{mq. } 15,91$$

Tale valore, seppur non esattamente corrispondente, è in linea con quello indicato sul disegno, mq. 16.

Diversamente nella tavola 14, costituente anch'essa parte integrante del titolo abilitativo iniziale, venne invece indicata una superficie utile della terrazza pari a mq. 15,52. Lo scrivente non è, e non può oggettivamente esserlo, in grado di stabilire con assoluta certezza il motivo di tale discrasia.

Nel titolo abilitativo rilasciato, venne indicata una superficie utile non residenziale complessiva della costruzione pari a mq. 2.314,296 (cfr. pagina 3, "DATI DI PROGETTO"), la quale altro non è che quella risultante dalla sommatoria di tutte le superfici utili non residenziali riportate nella prima citata tavola 14 del PdC n. [REDACTED] [REDACTED]: tavola nella quale la superficie utile delle terrazze degli appartamenti appartenenti alla tipologia A – ivi compreso quello in argomento - venne considerata pari a mq. 15,52. La superficie non residenziale risultante dalla sommatoria di quelle indicate nella tavola 14 – mq. 2.314,296 – venne altresì utilizzata anche per il calcolo del costo di costruzione (cfr. tabella allegata al PdC).

Nella successiva Variante ([REDACTED]) venne redatto un nuovo del computo delle superfici all'interno del quale, in relazione alla terrazza in esame, venne indicato un valore differente: in luogo di quella iniziale – mq. 15,52 – venne riportata una superficie utile di mq. 16,21.

Preme però evidenziare che sugli elaborati della Variante (cfr. tavole nn. 1 e 4) non furono evidenziate modifiche alla originaria superficie della terrazza e pertanto, anche in questo caso, lo scrivente non è in grado di poter stabilire con la dovuta certezza il motivo della discrasia.

**NOTA BENE:** sulla tavola 4 (stato sovrapposto) venne rappresentato con colore rosso una ulteriore suddivisione interna della superficie della terrazza. Tale rappresentazione, non trovando alcun riscontro nella tavola 1, può ragionevolmente ritenersi una mera svista commessa in fase di redazione dell'elaborato grafico.

A sommo avviso dello scrivente, alla luce di quanto sopra, è lecito e ragionevole ritenere che la superficie utile autorizzata della terrazza sia pari a mq. 15,52, ma allo stesso tempo non è oggettivamente possibile stabilire quali siano le sue dimensioni "interne" – larghezza utile e lunghezza utile – da prendere come riferimento per la verifica della conformità urbanistica.





Fermo restando quanto sopra, e come già evidenziato in precedenza, la attuale superficie utile della terrazza (mq. 13,54) si discosta da quella a suo tempo verosimilmente autorizzata (mq. 15,52) di un valore eccedente rispetto a quello massimo previsto dalle vigenti tolleranze, ovvero:

superficie utile attuale = ml. 11,10 x ml. 1,22 = ..... mq. 13,54  
superficie utile verosimilmente autorizzata = ..... mq. 15,52  
differenza = mq. 15,52 – mq. 13,54 = ..... mq. 1,98  
tolleranza ammessa = mq. 15,52 x 0,02 = mq. 0,31 < mq. 1,98

Anche la attuale superficie “lorda” della terrazza, da intendersi come quella del solaio in oggetto, si discosta da quella desumibile dagli elaborati grafici progettuali di un valore superiore a quello ammesso dalle vigenti tolleranze (2%), ovvero:

superficie lorda attuale = ml. 11,16 x ml. 1,43 = ..... mq. 15,96  
superficie lorda autorizzata = ml. 11,73 x ml. 1,48 = ..... mq. 17,36  
differenza = mq. 17,36 – mq. 15,96 = ..... mq. 1,40  
tolleranza ammessa = mq. 17,36 x 0,02 = mq. 0,35 < mq. 1,40

**NOTA BENE:** in assenza di dati dichiarati, e non potendo fare altrimenti, la superficie lorda a suo tempo autorizzata è stata determinata sulla scorta di misurazioni effettuate sugli elaborati grafici progettuali del titolo abilitativo iniziale (Tavola 7 del PdC n. ██████████ – rif. Tipologia A).

Per quanto attiene alla differenza riscontrata sulla superficie utile dell’autorimessa, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare quanto segue. Analizzando gli elaborati grafici del titolo abilitativo iniziale e della successiva Variante si evince chiaramente che l’autorimessa non fu oggetto di modifiche “in corso d’opera”. Ciò nonostante, nella tavola 14 del PdC n. ██████████ (titolo iniziale) venne dichiarato che la stessa aveva una superficie utile di mq. 14,80, mentre nella tavola 8 del PdC n. ██████████ (variante) venne dichiarata una superficie utile di mq. 16,06. Stante la totale mancanza di quote dimensionali sulle “piante” – sia su quelle del titolo abilitativo iniziale che su quelle della Variante - non è possibile confrontare le misure acquisite in occasione del sopraluogo con riferimenti certi, indicati e/o dichiarati sugli elaborati progettuali.

Stante quanto sopra, appare evidente che la regolarizzazione delle due discordanze accertate – ovvero quella relativa alla terrazza e quella relativa all’autorimessa – necessiti di essere inquadrata sotto punti di vista differenti.

Relativamente alla terrazza, è oggettivo che la difformità NON abbia comportato un aumento di superficie, e per tale ragione la stessa può ritenersi sanabile.

Dal punto di vista edilizio, l’eventuale sanatoria potrà essere ottenuta con un Accertamento di Conformità in Sanatoria/Permesso di Costruire in Sanatoria (cfr. art. 209 Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.). Il rilascio della sanatoria sarà comunque subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, quest’ultima **NON inferiore ad €. 1.000,00**, l’esatto importo della



quale dovrà comunque essere determinato Dirigente Responsabile dal competente Ufficio comunale dopo la conclusione dell'iter procedurale della pratica.

Essendo la difformità afferente ad una parte strutturale, a corredo della richiesta di Accertamento di Conformità/Permesso di Costruire in Sanatoria dovrà essere prodotta anche una apposita pratica di sanatoria da depositare all'Ufficio Provinciale di Siena del Genio Civile, volta e dimostrare il rispetto delle norme strutturali vigenti all'epoca della realizzazione dell'opera e quelle vigenti al momento della presentazione della sanatoria "strutturale". Pur trattandosi di una modifica di lieve entità, in assenza di una specifica analisi svolta da un ingegnere strutturista (se del caso corroborata da saggi invasivi/distruttivi) lo scrivente non è, e non può oggettivamente esserlo, in grado di potersi pronunciare con certezza in merito alla sanabilità della difformità sotto il profilo strutturale. Ciò nonostante, trattandosi di una difformità che con buona probabilità non dovrebbe aggravare le sollecitazioni sulla parte strutturale della costruzione, anche in assenza della mentovata certezza è ragionevole presumere che la verifica possa dare esito positivo.

Dal punto di vista paesaggistico, sempre in ragione del fatto che la difformità non ha comportato un aumento della superficie, la stessa è sanabile: per fare ciò sarà necessario predisporre ed inoltrare una ulteriore pratica, volta ad ottenere il rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 da parte della Soprintendenza. L'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico, necessaria e dirimente ai fini del rilascio della successiva sanatoria, riguarda però aspetti particolari, quali l'incidenza delle modifiche apportate alla originaria configurazione geometrica dei prospetti del fabbricato. E' facilmente intuibile come le valutazioni di tali aspetti siano, in buona parte, sottoposte a vagli di natura soggettiva, ed allo stesso tempo non è normativamente previsto il rilascio di un eventuale parere preliminare circa l'ammissibilità o meno della necessaria regolarizzazione. Alla luce di ciò, lo scrivente non è - e non può ragionevolmente esserlo - in grado di stabilire con assoluta certezza se le difformità descritte al presente punto saranno ritenute "paesaggisticamente compatibili" dalla Soprintendenza; è però altrettanto vero che la difformità riscontrata, ricompresa nell'ordine di pochi centimetri, incide in maniera veramente risibile (se non addirittura trascurabile) sulla originaria geometria del fabbricato e sul contesto paesaggistico circostante.

Ciò nonostante, solamente dopo aver predisposto ed inoltrato la pratica sopra descritta, e la positiva conclusione dell'iter procedurale della stessa, sarà possibile avere la mentovata certezza circa la sanabilità - sotto il profilo paesaggistico - della attuale dimensione della terrazza. Qualora la difformità fosse ritenuta "paesaggisticamente compatibile", il rilascio del citato Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 sarà in ogni caso subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, determinata dal Dirigente Responsabile del competente Ufficio comunale alla conclusione dell'iter procedurale della pratica, pari a *(cit.) "una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione."*



Per quanto invece attiene all'autorimessa, diversi potrebbero essere gli scenari possibili.

Se il Comune dovesse ritenere come "legittima" la superficie utile desumibile dagli elaborati progettuali del titolo abilitativo iniziale (14,80, in riferimento alla quale venne calcolato anche il contributo del costo di costruzione), la differenza con quella attuale, seppur eccedente la tolleranza ammissibile, sarebbe più contenuta. In tale eventualità, ed in considerazione di una differenza di mq. 0,64 (mq. 14,80 – mq. 14,16), potrebbe essere plausibile ricondurre la discrasia, più che ad una difformità, ad una restituzione grafica non particolarmente accurata. Ovviamente, l'Amministrazione dovrebbe condividere e fare propria anche quest'ultima ipotesi, **circostanza per nulla scontata e non prevista all'interno delle vigenti normative.**

E' invece più probabile che la stessa Amministrazione, per poter legittimare l'attuale stato dei luoghi, **richieda una sanatoria vera e propria**: la stessa dovrebbe però essere necessariamente strutturata assumendo come stato legittimo quello desumibile in via esclusivamente grafica dagli elaborati progettuali, senza poter effettuare nessun riscontro con dati certi dichiarati.

Non solo: dal confronto tra lo stato autorizzato e quello attuale – che si ribadisce sarebbe di natura esclusivamente grafica – potrebbe emergere sia uno spostamento delle partizioni interne (c.d. "tramezzi"), che una variazione delle parti strutturali (spostamenti di pilastri, setti in c.a., ecc.). In quest'ultima eventualità (variazioni delle parti strutturali) potrebbe essere richiesta dal Comune anche una pratica di "sanatoria strutturale" al Genio Civile, **con la conseguente necessità di verificare, sotto il profilo strutturale, l'intero fabbricato.**

E' però altrettanto vero, sempre in ragione della natura esclusivamente grafica della sovrapposizione, che delle limitate discordanze potrebbero essere da ricondurre a deformazioni del supporto cartaceo.

In un contesto di simile incertezza, lo scrivente non è oggettivamente in grado di poter stabilire se, nell'ambito della pratica, si renderà necessario predisporre anche una sanatoria per le parti strutturali, essendo tale eventuale necessità vincolata - in tutto e per tutto - alla valenza che l'Amministrazione Comunale riterrà corretto attribuire alla più volte citata sovrapposizione grafica. Stante ciò, **almeno per il momento e fatte salve le decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito**, lo scrivente NON ha considerato tra i costi di non conformità quelli eventualmente necessari per la sanatoria delle parti strutturali dell'autorimessa.

### **LOTTO 3**

**appartamento** → Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];  
categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani (*catastali*), rendita catastale €. 278,89;

**autorimessa** → Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];  
categoria C/6, classe 8, consistenza 16 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 55,36;

La suddivisione degli spazi interni è coerente sia con quella desumibile dalla tavola 1 del PdC n. [REDACTED]  
[REDACTED], ovvero con la rappresentazione riportata all'interno dell'ultimo titolo abilitativo (Variante). Stesso dicasi dell'autorimessa "abbinata" all'appartamento.



Analizzando la Tavola 7 del PdC n. [REDACTED] (titolo abilitativo iniziale, rif. tipologia B) – è stato possibile effettuare un'ulteriore verifica, confrontando alcune delle dimensioni attuali dell'appartamento con quelle dichiarate all'epoca, che non furono modificate con la successiva Variante. A seguito di tale verifica è emerso che:

- larghezza camera → ml. 3,02 (reali) a fronte di una larghezza dichiarata di ml. 3,00;
- larghezza pranzo-soggiorno → ml. 2,84 (reali) a fronte di una larghezza dichiarata di ml. 2,90;
- larghezza terrazza → ml. 1,22 (reali) a fronte di una larghezza dichiarata di ml. 1,40;
- lunghezza terrazza → ml. 5,89 (reali) a fronte di una lunghezza dichiarata di ml. 6,00;

Lo scrivente ha poi confrontato le superfici – calpestabili ed aero-illuminanti - dichiarate nella Tavola 8 della variante con quelle risultanti a seguito del rilievo effettuato sul posto, ottenendo i seguenti risultati:

- superficie utile residenziale → mq. 37,58 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 38,00;
- superficie utile terrazza → mq. 7,19 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 8,54;
- superficie utile autorimessa → mq. 15,37 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 15,80;
- superficie aero-illuminante camera → mq. 4,54 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 4,60;
- superficie aero-illuminante soggiorno-pranzo → mq. 4,54 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 4,60;

Negli elaborati progettuali – sia su quelli del titolo abilitativo iniziale che su quelli della Variante – furono altresì riportate le altezze interne. Dal confronto di queste ultime con quelle accertate in occasione del sopralluogo è emerso quanto segue:

- altezza interna appartamento → ml. 2,70 (reali) corrispondente con quella dichiarata;
- altezza interna autorimessa → ml. 2,36 (reali) a fronte di una altezza dichiarata di ml. 2,40;

Talune differenze - ovvero quelle sottolineate - eccedono le tolleranze ammesse dalle vigenti normative (cfr. art. 34-bis, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e art. 198 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.), ed in ragione di ciò le stesse necessitano di essere sanate/regolarizzate.

Le dimensioni interne della terrazza desumibili dalla tavola 7 (tipologia B) del titolo abilitativo iniziale - PdC n. [REDACTED] – sono pari a ml. 1,40 x ml. 6,00: in ragione di ciò, la superficie utile risultante sarebbe pari a mq. 8,40. Diversamente, nella tavola 14 costituente parte integrante dello stesso titolo abilitativo venne invece indicata una superficie utile della terrazza pari a mq. 8,54. Lo scrivente non è, e non può oggettivamente esserlo, in grado di stabilire con assoluta certezza il motivo di tale discrasia.

Non solo. Nel titolo abilitativo iniziale venne indicata una superficie utile non residenziale pari a mq. 2.314,296 (cfr. pagina 3, “DATI DI PROGETTO”), che altro non è che quella risultante dalla sommatoria di tutte le superfici utili non residenziali riportate nella prima citata tavola 14 del PdC n. [REDACTED]: tavola nella quale la superficie utile delle terrazze degli appartamenti appartenenti alla tipologia B – ivi compreso quello in



argomento - venne considerata pari a mq. 8,54. La superficie non residenziale risultante dalla sommatoria di quelle indicate nella tavola 14 - mq. 2.314,296 - venne altresì utilizzata anche per il calcolo del costo di costruzione (cfr. tabella allegata al PdC).

Nella successiva Variante (██████████) venne redatto solo un nuovo del computo delle superfici: in detto computo, in relazione alla terrazza in esame, venne confermata la superficie utile indicata nel titolo abilitativo iniziale (mq. 8,54).

A sommosso avviso dello scrivente, alla luce di quanto sopra, è lecito e ragionevole ritenere che la superficie utile autorizzata della terrazza sia pari a mq. 8,54, ma allo stesso tempo non è oggettivamente possibile stabilire quali siano le sue dimensioni "interne" - larghezza utile e lunghezza utile - da prendere come riferimento per la verifica della conformità urbanistica.

Fermo restando quanto sopra, e come già evidenziato in precedenza, la attuale superficie utile della terrazza (mq. 7,19) si discosta da quella a suo tempo verosimilmente autorizzata (mq. 8,54) di un valore eccedente rispetto a quello massimo previsto dalle vigenti tolleranze, ovvero:

superficie utile attuale = ml. 1,22 x ml. 5,89 = ..... mq. 7,19

superficie utile verosimilmente autorizzata = ..... mq. 8,54

differenza = mq. 8,54 - mq. 7,19 = ..... mq. 1,35

tolleranza ammessa = mq. 8,54 x 0,02 = mq. 0,17 < mq. 1,35

Anche la attuale superficie "lorda" della terrazza, da intendersi come quella della porzione del solaio in aggetto, si discosta da quella desumibile dagli elaborati grafici progettuali di un valore superiore a quello ammesso dalle vigenti tolleranze (2%), ovvero:

superficie lorda attuale = ml. 1,42 x ml. 6,12 = ..... mq. 8,69

superficie lorda autorizzata = ml. 1,50 x ml. 6,20 = ..... mq. 9,30

differenza = mq. 9,30 - mq. 8,69 = ..... mq. 0,61

tolleranza ammessa = mq. 9,30 x 0,02 = mq. 0,19 < mq. 0,61

**NOTA BENE:** in assenza di dati dichiarati, e non potendo fare altrimenti, la superficie lorda a suo tempo autorizzata è stata determinata sulla scorta di misurazioni effettuate sugli elaborati grafici progettuali del titolo abilitativo iniziale (Tavola 7 del PdC n. ██████████ - rif. Tipologia B).

Trattandosi comunque di una difformità che non comporta un aumento di superficie, la stessa può ritenersi verosimilmente sanabile.

Dal punto di vista edilizio, l'eventuale sanatoria potrà essere ottenuta con un Accertamento di Conformità in Sanatoria/Permesso di Costruire in Sanatoria (cfr. art. 209 Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.). Il rilascio della sanatoria sarà comunque subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, quest'ultima **NON inferiore ad €. 1.000,00**, l'esatto importo della





quale dovrà comunque essere determinato Dirigente Responsabile dal competente Ufficio comunale dopo la conclusione dell'iter procedurale della pratica.

Essendo la difformità afferente ad una parte strutturale, a corredo della richiesta di Accertamento di Conformità/Permesso di Costruire in Sanatoria dovrà essere prodotta anche una apposita pratica di sanatoria da depositare all'Ufficio Provinciale di Siena del Genio Civile, volta e dimostrare il rispetto delle norme strutturali vigenti all'epoca della realizzazione dell'opera e quelle vigenti al momento della presentazione della sanatoria "strutturale". Pur trattandosi di una modifica di lieve entità, in assenza di una specifica analisi svolta da un ingegnere strutturista (se del caso corroborata da saggi invasivi/distruttivi) lo scrivente non è, e non può oggettivamente esserlo, in grado di potersi pronunciare con certezza in merito alla sanabilità della difformità sotto il profilo strutturale. Ciò nonostante, trattandosi di una difformità che con buona probabilità non dovrebbe aggravare le sollecitazioni sulla parte strutturale della costruzione, anche in assenza della mentovata certezza è ragionevole presumere che la verifica possa dare esito positivo.

Dal punto di vista paesaggistico, sempre in ragione del fatto che la difformità non ha comportato un aumento della superficie, la stessa è sanabile: per fare ciò sarà necessario predisporre ed inoltrare una ulteriore pratica, volta ad ottenere il rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 da parte della Soprintendenza. L'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico, necessaria e dirimente ai fini del rilascio della successiva sanatoria, riguarda però aspetti particolari, quali l'incidenza delle modifiche apportate alla originaria configurazione geometrica dei prospetti del fabbricato. E' facilmente intuibile come le valutazioni di tali aspetti siano, in buona parte, sottoposte a vagli di natura soggettiva, ed allo stesso tempo non è normativamente previsto il rilascio di un eventuale parere preliminare circa l'ammissibilità o meno della necessaria regolarizzazione. Alla luce di ciò, lo scrivente non è - e non può ragionevolmente esserlo - in grado di stabilire con assoluta certezza se le difformità descritte al presente punto saranno ritenute "paesaggisticamente compatibili" dalla Soprintendenza: è però altrettanto vero che la difformità riscontrata, ricompresa nell'ordine di pochi centimetri, incide in maniera veramente risibile (se non addirittura trascurabile) sulla originaria geometria del fabbricato e sul contesto paesaggistico circostante.

Ciò nonostante, solamente dopo aver predisposto ed inoltrato la pratica sopra descritta, e la positiva conclusione dell'iter procedurale della stessa, sarà possibile avere la mentovata certezza circa la sanabilità – sotto il profilo paesaggistico - della attuale dimensione della terrazza. Qualora la difformità fosse ritenuta "paesaggisticamente compatibile", il rilascio del citato Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 sarà in ogni caso subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, determinata dal Dirigente Responsabile del competente Ufficio comunale alla conclusione dell'iter procedurale della pratica, pari a *(cit.) "una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione."*



Per quanto attiene alla differenza riscontrata sulla superficie utile dell'autorimessa, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare quanto segue. Analizzando gli elaborati grafici del titolo abilitativo iniziale e della successiva variante si evince chiaramente che l'autorimessa non fu oggetto di modifiche "in corso d'opera". Ciò nonostante, nella tavola 14 del PdC n. [REDACTED] (titolo iniziale) venne dichiarato che la stessa aveva una superficie utile di mq. 16,50, mentre nella tavola 8 del PdC n. [REDACTED] (variante) venne dichiarata una superficie utile di mq. 15,80. Stante la totale mancanza di quote dimensionali sulle "piante" – sia su quelle del titolo abilitativo iniziale che su quelle della Variante - non è possibile confrontare le misure acquisite in occasione del sopralluogo con riferimenti certi, indicati e/o dichiarati sugli elaborati progettuali.

Stante quanto sopra, appare evidente che la regolarizzazione delle due discordanze accertate – ovvero quella relativa alla terrazza e quella relativa all'autorimessa – necessiti di essere inquadrata sotto punti di vista differenti.

Relativamente alla terrazza, è oggettivo che la difformità NON abbia comportato un aumento di superficie, e per tale ragione la stessa può ritenersi verosimilmente sanabile.

Dal punto di vista edilizio, l'eventuale sanatoria potrà essere ottenuta con un Accertamento di Conformità in Sanatoria/Permesso di Costruire in Sanatoria (*cf. art. 209 Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.*). Il rilascio della sanatoria sarà comunque subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, quest'ultima **NON inferiore ad €. 1.000,00**, l'esatto importo della quale dovrà comunque essere determinato Dirigente Responsabile dal competente Ufficio comunale dopo la conclusione dell'iter procedurale della pratica.

Essendo la difformità afferente ad una parte strutturale, a corredo della richiesta di Accertamento di Conformità/Permesso di Costruire in Sanatoria dovrà essere prodotta anche una apposita pratica di sanatoria da depositare all'Ufficio Provinciale di Siena del Genio Civile, volta a dimostrare il rispetto delle norme strutturali vigenti all'epoca della realizzazione dell'opera e quelle vigenti al momento della presentazione della sanatoria "strutturale". Pur trattandosi di una modifica di lieve entità, in assenza di una specifica analisi svolta da un ingegnere strutturista (se del caso corroborata da saggi invasivi/distruttivi) lo scrivente non è, e non può oggettivamente esserlo, in grado di potersi pronunciare con certezza in merito alla sanabilità della difformità sotto il profilo strutturale. Ciò nonostante, trattandosi di una difformità che con buona probabilità non dovrebbe aggravare le sollecitazioni sulla parte strutturale della costruzione, anche in assenza della mentovata certezza è ragionevole presumere che la verifica possa dare esito positivo.

Dal punto di vista paesaggistico, sempre in ragione del fatto che la difformità non ha comportato un aumento della superficie, la stessa è sanabile: per fare ciò sarà necessario predisporre ed inoltrare una ulteriore pratica, volta ad ottenere il rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 da parte della Soprintendenza. L'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico, **necessaria e dirimente ai fini del rilascio della successiva sanatoria**, riguarda però aspetti particolari, quali l'incidenza delle modifiche apportate alla originaria configurazione geometrica dei



prospetti del fabbricato. E' facilmente intuibile come le valutazioni di tali aspetti siano, in buona parte, sottoposte a vagli di natura soggettiva, ed allo stesso tempo non è normativamente previsto il rilascio di un eventuale parere preliminare circa l'ammissibilità o meno della necessaria regolarizzazione. Alla luce di ciò, lo scrivente **non è - e non può ragionevolmente esserlo - in grado di stabilire con assoluta certezza se le difformità descritte al presente punto saranno ritenute "paesaggisticamente compatibili" dalla Soprintendenza:** è però altrettanto vero che la difformità riscontrata, ricompresa nell'ordine di pochi centimetri, incide in maniera veramente risibile (se non addirittura trascurabile) sulla originaria geometria del fabbricato e sul contesto paesaggistico circostante.

Ciò nonostante, solamente dopo aver predisposto ed inoltrato la pratica sopra descritta, e la positiva conclusione dell'iter procedurale della stessa, sarà possibile avere la mentovata certezza circa la sanabilità – sotto il profilo paesaggistico - della attuale dimensione della terrazza. Qualora la difformità fosse ritenuta "paesaggisticamente compatibile", il rilascio del citato Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 sarà in ogni caso subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, determinata dal Dirigente Responsabile del competente Ufficio comunale alla conclusione dell'iter procedurale della pratica, pari a (cit.) *"una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione."*

Per quanto invece attiene all'autorimessa, diversi potrebbero essere gli scenari possibili.

Se il Comune dovesse ritenere come "legittima" la superficie utile desumibile dagli elaborati progettuali del titolo abilitativo iniziale (16,50, in riferimento alla quale venne calcolato anche il contributo del costo di costruzione), la differenza con quella attuale sarebbe eccedente il valore massimo ammissibile dalle vigenti tolleranze.

Se invece il Comune dovesse ritenere prendere come riferimento quella indicata sugli elaborati grafici della Variante la differenza, seppur eccedente la tolleranza ammissibile, sarebbe più contenuta. In quest'ultima eventualità, ed in considerazione di una differenza di mq. 0,43 (mq. 15,80 – mq. 15,37), potrebbe essere plausibile ricondurre la discrasia, più che ad una difformità, ad una restituzione grafica non particolarmente accurata. Ovviamente, l'Amministrazione dovrebbe condividere e fare propria anche quest'ultima ipotesi, **circostanza per nulla scontata e non prevista all'interno delle vigenti normative.**

E' invece più probabile che la stessa Amministrazione, per poter legittimare l'attuale stato dei luoghi, **richieda una sanatoria vera e propria:** la stessa dovrebbe però essere necessariamente strutturata assumendo come stato legittimo quello desumibile in via esclusivamente grafica dagli elaborati progettuali, senza poter effettuare nessun riscontro con dati certi dichiarati.

Non solo: dal confronto tra lo stato autorizzato e quello attuale – che si ribadisce sarebbe di natura esclusivamente grafica – potrebbe emergere sia uno spostamento delle partizioni interne (c.d. "tramezzi"), che una variazione delle parti strutturali (spostamenti di pilastri, setti in c.a., ecc.). In quest'ultima eventualità (variazioni delle parti strutturali) potrebbe essere richiesta dal Comune anche una pratica di "sanatoria



strutturale” al Genio Civile, con la conseguente necessità di verificare, sotto il profilo strutturale, l'intero fabbricato.

E' però altrettanto vero, sempre in ragione della natura esclusivamente grafica della sovrapposizione, che delle limitate discordanze potrebbero essere da ricondurre a deformazioni del supporto cartaceo.

In un contesto di simile incertezza, lo scrivente non è oggettivamente in grado di poter stabilire se, nell'ambito della pratica, si renderà necessario predisporre anche una sanatoria per le parti strutturali, essendo tale eventuale necessità vincolata - in tutto e per tutto - alla valenza che l'Amministrazione Comunale riterrà corretto attribuire alla più volte citata sovrapposizione grafica. Stante ciò, almeno per il momento e fatte salve le decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito, lo scrivente NON ha considerato tra i costi di non conformità quelli eventualmente necessari per la sanatoria delle parti strutturali dell'autorimessa.

#### LOTTO 4

**appartamento** → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED]; categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani (*catastali*), rendita catastale €. 278,89;

**autorimessa** → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED]; categoria C/6, classe 8, consistenza 14 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 48,44;

La suddivisione degli spazi interni è coerente sia con quella desumibile dalla tavola 2 del PdC n. [REDACTED] [REDACTED], ovvero con la rappresentazione riportata all'interno dell'ultimo titolo abilitativo (Variante).. Stesso dicasi dell'autorimessa “abbinata” all'appartamento.

Analizzando la Tavola 7 del PdC n. [REDACTED] (titolo abilitativo iniziale, rif. tipologia G) è stato possibile effettuare un'ulteriore verifica, confrontando alcune delle dimensioni attuali dell'appartamento con quelle dichiarate all'epoca che, secondo quanto desumibile dagli elaborati grafici della successiva Variante, non sarebbero state oggetto di modifiche. A seguito di tale verifica è emerso che:

- larghezza massima soggiorno-pranzo → ml. 5,60 (reali) a fronte di una larghezza dichiarata di ml. 5,83;
- larghezza massima soggiorno-pranzo → ml. 4,84 (reali) a fronte di una larghezza dichiarata di ml. 4,91;
- larghezza bagno → ml. 1,43 (reali) a fronte di una larghezza dichiarata di ml. 1,40;
- lunghezza bagno → ml. 3,13 (reali) a fronte di una lunghezza dichiarata di ml. 3,31;
- lunghezza interna terrazza → ml. 10,17 (reali) a fronte di una lunghezza dichiarata di ml. 10,34;
- larghezza interna terrazza → ml. 1,66 (reali) a fronte di una larghezza dichiarata di ml. 1,65;

Lo scrivente ha poi confrontato le superfici – calpestabili ed aero-illuminanti - dichiarate nella Tavola 8 della variante con quelle risultanti a seguito del rilievo effettuato sul posto, ottenendo i seguenti risultati:  
superficie utile residenziale → mq. 45,91 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 46,03;  
superficie utile terrazza → mq. 17,12 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 17,20;  
superficie utile autorimessa → mq. 14,16 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 14,65;



superficie aero-illuminante camera → mq. 4,08 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 4,00;

superficie aero-illuminante soggiorno-pranzo → mq. 4,08 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 4,00;

Negli elaborati progettuali – sia su quelli del titolo abilitativo iniziale che su quelli della Variante – furono altresì riportate le altezze interne. Dal confronto di queste ultime con quelle accertate in occasione del sopraluogo è emerso quanto segue:

altezza interna minima appartamento → ml. 2,30 (reali) a fronte di altezze dichiarate di ml. 2,27/2,40;

altezza interna massima appartamento → ml. 3,30 (reali) a fronte di una altezza dichiarata di ml. 3,20;

altezza interna autorimessa → ml. 2,36 (reali) a fronte di una altezza dichiarata di ml. 2,40;

Talune differenze - ovvero quelle sottolineate - eccedono le tolleranze ammesse dalle vigenti normative (cfr. art. 34-bis, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e art. 198 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.), ed in ragione di ciò le stesse necessitano di essere sanate/regolarizzate.

Per quanto attiene alle dimensioni interne dell'appartamento, la minore larghezza del locale soggiorno-pranzo è da ricondurre ad un leggero spostamento delle partizioni centrali dell'unità (disimpegno e bagno), con un contestuale aumento della superficie della camera. Anche la superficie del bagno, in ragione della sua minore lunghezza, è inferiore. Di tali differenze, che comunque non hanno inciso sulla superficie utile dell'appartamento in essa dichiarata, non vi è traccia sugli elaborati della Variante.

Relativamente alle altezze interne, secondo quanto desumibile dagli elaborati grafici della Variante (PdC n. [REDACTED]), non furono apportate modifiche alle stesse rispetto al progetto iniziale. Analizzando gli elaborati grafici del titolo abilitativo iniziale, sono però emerse delle discrasie degne di nota.

Tra i vari elaborati costituenti parte integrante e sostanziale del PdC n. [REDACTED] (titolo iniziale) vi sono le tavole nn. 6 e 11. Nella prima delle due (**tavola 6** – sezioni), con riferimento agli appartamenti dell'ultimo piano, vennero indicate delle altezze interne pari a ml. 2,27 (minima) e ml. 3,20 (massima).

Nella seconda (**tavola 11** – calcolo della superficie e del volume), furono invece indicate delle altezze diverse, che vennero poi utilizzate per il calcolo del volume: ml. 2,40 (minima) e ml. 3,20 (massima).

Nel Permesso di Costruire venne richiamato il volume indicato nella stessa tavola 11, pari a mc. 9661.

Tenuto conto della circostanza, in data [REDACTED] lo scrivente a formulato al Comune di Sovicille una formale richiesta di chiarimenti tesa a chiarire quali siano i valori da assumere come riferimento per la verifica della conformità urbanistica. A tale richiesta, il Responsabile del Settore Tecnico Edilizia-Urbanistica ha risposto che (cit.):

*“Relativamente alla richiesta avanzata con prot. [REDACTED] del [REDACTED], si fa presente che per poter procedere ad una esaustiva risposta occorrerebbe una nuova integrale istruttoria di tutte le pratiche depositate relative all'intero fabbricato in questione. Si ritiene che la verifica effettuata in sede di istruttoria dei Permessi di cui in oggetto si sia basata sui parametri dettati dal D.M. luglio 1975, in quanto successivo all'approvazione del Regolamento edilizio*





comunale. Relativamente alla possibilità di sanare eventuali opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo, l'Ufficio si riserva di esprimersi in sede di valutazione di apposita istanza.”.

Per quanto invece attiene alla differenza riscontrata sulla superficie utile dell'autorimessa, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare quanto segue. Analizzando gli elaborati grafici del titolo abilitativo iniziale e della successiva Variante si evince che l'autorimessa fu oggetto di modifiche “in corso d'opera”, da ricondurre ad una diversa forma e dimensione del vano ascensore confinante con la stessa.

Verosimilmente in ragione di ciò, nella tavola 14 del PdC n. [REDACTED] (titolo iniziale) venne dichiarato che la stessa aveva una superficie utile di mq. 14,00, mentre nella tavola 8 del PdC n. [REDACTED] (variante) venne dichiarata una superficie utile di mq. 14,65. Preme comunque evidenziare, stante la totale mancanza di quote dimensionali sulle “piante” – sia su quelle del titolo abilitativo iniziale che su quelle della variante – che l'unico confronto possibile è quello tra le superfici utili (reali e dichiarate).

Stante quanto sopra, appare evidente che le discordanze precedentemente descritte necessitano di essere analizzate sotto punti di vista differenti:

#### **1) SUDDIVISIONE DEGLI SPAZI INTERNI DELL'APPARTAMENTO**

Relativamente alla modifica delle suddivisioni interne, la difformità può ritenersi sanabile: ciò sarà possibile con un Accertamento di Conformità in Sanatoria/Permesso di Costruire in Sanatoria (cfr. art. 209 Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.). Il rilascio della sanatoria sarà comunque subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, quest'ultima **NON inferiore ad €. 1.000,00**, l'esatto importo della quale dovrà comunque essere determinato Dirigente Responsabile dal competente Ufficio comunale dopo la conclusione dell'iter procedurale della pratica.

#### **2) ALTEZZE INTERNE DELL'APPARTAMENTO**

La difformità relativa alle altezze interne potrebbe invece comportare maggiori problemi.

La risposta ricevuta dal Comune di Sovicille non chiarisce quali siano i valori da considerare come “autorizzati”, ed **assumere come tali gli uni o gli altri potrebbe avere un significato completamente differente**, come evidenziato nelle due ipotesi che seguono.

##### Ipotesi 1

Nel caso in cui l'Amministrazione ritenesse corretto assumere come autorizzate le altezze indicate nella **tavola 6 del [REDACTED]** (titolo abilitativo iniziale) la situazione sarebbe la seguente:

altezza minima → ml. 2,30 (reali) a fronte di una altezza autorizzata di ml. 2,27, con una differenza ricompresa all'interno delle vigenti tolleranze;

altezza massima → ml. 3,30 (reali) a fronte di una altezza autorizzata di ml. 3,20, **con una differenza eccedente il valore massimo ammesso dalle vigenti tolleranze** (2% delle misure progettuali);



La presenza di una difformità eccedente la tolleranza massima comporterebbe la necessità di predisporre una sanatoria, **che però andrebbe a configurare un aumento di volume.**

Essendo l'immobile in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico non sarebbe possibile ottenere il prodromico rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica **né, tanto meno, la sanatoria vera e propria.**

**E' però altrettanto vero che il volume calcolato in base alle altezze indicate sulla tavola 11 dello stesso [REDACTED] (ml. 2,40 e ml. 3,20), è quello riportato nel titolo abilitativo, in riferimento al quale vennero a suo tempo calcolati e corrisposti gli oneri di urbanizzazione.**

#### Ipotesi 2

Diversamente, nel caso in cui l'Amministrazione ritenesse corretto assumere come autorizzate le altezze indicate nella **tavola 11 del [REDACTED]** (titolo abilitativo iniziale) la situazione sarebbe la seguente:

altezza minima → ml. 2,30 (reali) a fronte di una altezza autorizzata di ml. 2,40, **con una differenza eccedente il valore massimo ammesso dalle vigenti tolleranze (2% delle misure progettuali);**

altezza massima → ml. 3,30 (reali) a fronte di una altezza autorizzata di ml. 3,20, **con una differenza eccedente il valore massimo ammesso dalle vigenti tolleranze (2% delle misure progettuali);**

Anche in questa seconda ipotesi, la presenza di difformità eccedenti le tolleranze massime comporterebbe la necessità di predisporre una sanatoria, **ma a differenza dell'ipotesi precedente non si andrebbe a configurare un aumento di volume.**

Preme infatti evidenziare che l'altezza interna media **reale** è pari a:

$$(ml. 2,30 + ml. 3,30) / 2 = ml. 2,80$$

corrispondente a quella utilizzata per il calcolo del volume nella sopra citata **tavola 11 del [REDACTED]** (titolo abilitativo iniziale).

Inoltre, secondo il Regolamento Edilizio vigente al momento della realizzazione della costruzione - cfr. articolo 36, "Piani sottotetto" - i locali come quelli in esame potevano essere adibiti ad abitazione (cit.) ".... *se l'altezza media utile è di m 2,80 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,30 ...*". Le attuali altezze reali rispetterebbero pertanto i valori minimi richiesti all'epoca.

Il citato articolo 36 venne poi abrogato a seguito della modifica apportata al regolamento edilizio a seguito della Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 15.02.2011. Sempre a seguito di detta modifica, il nuovo articolo 37 del Regolamento Edilizio (Norme comuni a tutti i piani abitabili) - **ancora oggi vigente** - sancisce che (cit.) "..... *l'altezza media utile dei locali abitabili non deve essere minore di m. 2,70.*", senza prevedere alcuna altezza minima. All'interno del vigente Piano Operativo del Comune di Sovicille, recentemente approvato, non sono presenti articoli o prescrizioni che entrano nel merito delle altezze interne previste dal vigente Regolamento Edilizio (le quali, ove presenti, avrebbero "prevalso" sulle disposizioni dello stesso - cfr. articolo 6 del Piano Operativo). L'altezza media reale rispetterebbe pertanto anche la normativa attuale.



Pertanto, nel caso in cui il Comune ritenesse corretto assumere come autorizzate le altezze interne indicate sulla tavola 11 del [REDACTED] (Ipotesi 2), la difformità relativa alle altezze interne potrebbe ritenersi ragionevolmente e verosimilmente sanabile.

L'eventuale sanatoria potrebbe essere ottenuta con un Accertamento di Conformità in Sanatoria/Permesso di Costruire in Sanatoria (cfr. art. 209 Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.). Il rilascio della sanatoria sarebbe comunque subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, quest'ultima **NON inferiore ad €. 1.000,00**, l'esatto importo della quale dovrebbe comunque essere determinato Dirigente Responsabile dal competente Ufficio comunale dopo la conclusione dell'iter procedurale della pratica.

Essendo la difformità afferente ad una parte strutturale, a corredo della richiesta di Accertamento di Conformità/Permesso di Costruire in Sanatoria dovrebbe essere prodotta anche una apposita pratica di sanatoria da depositare all'Ufficio Provinciale di Siena del Genio Civile, volta e dimostrare il rispetto delle norme strutturali vigenti all'epoca della realizzazione dell'opera e quelle vigenti al momento della presentazione della sanatoria "strutturale". Pur trattandosi di una modifica di lieve entità, in assenza di una specifica analisi svolta da un ingegnere strutturista (se del caso corroborata da saggi invasivi/distruttivi) lo scrivente non è, e non può oggettivamente esserlo, in grado di potersi pronunciare con certezza in merito alla sanabilità della difformità sotto il profilo strutturale. Ciò nonostante, trattandosi di una difformità che con buona probabilità non dovrebbe aggravare le sollecitazioni sulla parte strutturale della costruzione, anche in assenza della mentovata certezza, è ragionevole presumere che la verifica possa dare esito positivo.

Dal punto di vista paesaggistico, sempre in ragione del fatto che la difformità sulle altezze interne non ha comportato un aumento del volume, la stessa può ritenersi verosimilmente sanabile: per fare ciò sarebbe necessario predisporre ed inoltrare una ulteriore pratica, volta ad ottenere il rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 da parte della Soprintendenza. L'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico, **necessaria e dirimente ai fini del rilascio della successiva sanatoria**, riguarda però aspetti particolari, quali l'incidenza delle modifiche apportate alla originaria configurazione geometrica dei prospetti del fabbricato. E' facilmente intuibile come le valutazioni di tali aspetti siano, in buona parte, sottoposte a vagli di natura soggettiva, ed allo stesso tempo non è normativamente previsto il rilascio di un eventuale parere preliminare circa l'ammissibilità o meno della necessaria regolarizzazione. Alla luce di ciò, lo scrivente **non è - e non può ragionevolmente esserlo - in grado di stabilire con assoluta certezza se le difformità descritte al presente punto saranno ritenute "paesaggisticamente compatibili" dalla Soprintendenza;** è però altrettanto vero che la difformità riscontrata, ricompresa nell'ordine di pochi centimetri, incide in maniera veramente risibile (se non addirittura trascurabile) sulla originaria geometria del fabbricato e sul contesto paesaggistico circostante.

Ciò nonostante, solamente dopo aver predisposto ed inoltrato la pratica sopra descritta, e la positiva conclusione dell'iter procedurale della stessa, sarà possibile avere la mentovata certezza circa la sanabilità – sotto il profilo



paesaggistico - della attuale dimensione della terrazza. Qualora la difformità fosse ritenuta “paesaggisticamente compatibile”, il rilascio del citato Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell’art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 sarebbe in ogni caso subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, determinata dal Dirigente Responsabile del competente Ufficio comunale alla conclusione dell’iter procedurale della pratica, pari a (cit.) **“una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.”**

In mancanza di una risposta chiarificatrice da parte dell’Amministrazione **NON è oggettivamente possibile esprimersi con la dovuta certezza in merito alla possibilità di sanare l’attuale stato dei luoghi (né di poter quantificare le eventuali spese correlate a detta regolarizzazione)**, nonostante che a sommo avviso dello scrivente l’ipotesi 2 possa ritenersi, quanto meno, ragionevole.

### **3) AUTORIMESSA**

Anche per quanto invece attiene all’autorimessa, diversi potrebbero essere gli scenari possibili.

La differenza tra la superficie “autorizzata” con la Variante e quella reale, **seppur eccedente la tolleranza ammissibile**, è pari a mq. 0,49 (mq. 14,65 – mq. 14,16). In ragione di ciò, potrebbe essere plausibile ricondurre detta differenza, più che ad una difformità, ad una restituzione grafica non particolarmente accurata. Ovviamente, l’Amministrazione dovrebbe condividere e fare propria anche quest’ultima ipotesi, **circostanza per nulla scontata e non prevista all’interno delle vigenti normative**.

E’ invece più probabile che la stessa Amministrazione, per poter legittimare l’attuale stato dei luoghi, **richieda una sanatoria vera e propria**: la stessa dovrebbe però essere necessariamente strutturata assumendo come stato legittimo quello desumibile in via esclusivamente grafica dagli elaborati progettuali, senza poter effettuare nessun riscontro con dati certi dichiarati.

Non solo: dal confronto tra lo stato autorizzato e quello attuale – che si ribadisce sarebbe di natura esclusivamente grafica – potrebbe emergere sia uno spostamento delle partizioni interne (c.d. “tramezzi”), **che una variazione delle parti strutturali** (spostamenti di pilastri, setti in c.a., ecc.). In quest’ultima eventualità (variazioni delle parti strutturali) potrebbe essere richiesta dal Comune anche una pratica di “sanatoria strutturale” al Genio Civile, **con la conseguente necessità di verificare, sotto il profilo strutturale, l’intero fabbricato**.

E’ però altrettanto vero, sempre in ragione della natura esclusivamente grafica della sovrapposizione, che delle limitate discordanze potrebbero essere da ricondurre a deformazioni del supporto cartaceo.

In un contesto di simile incertezza, lo scrivente non è oggettivamente in grado di poter stabilire se, nell’ambito della pratica, si renderà necessario predisporre anche una sanatoria per le parti strutturali, essendo tale eventuale necessità vincolata - in tutto e per tutto - alla valenza che l’Amministrazione Comunale riterrà corretto attribuire alla più volte citata sovrapposizione grafica. Stante ciò, **almeno per il momento e fatte salve le decisioni che**



**P<sup>III</sup>.mo G.E. intenderà prendere in merito**, lo scrivente NON ha considerato tra i costi di non conformità quelli eventualmente necessari per la sanatoria delle parti strutturali dell'autorimessa.

### LOTTO 5

**appartamento** → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];  
categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani (*catastali*), rendita catastale €. 278,89;

**autorimessa** → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [REDACTED];  
categoria C/6, classe 8, consistenza 15 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 51,90;

La suddivisione degli spazi interni è coerente sia con quella desumibile dalla tavola 2 del PdC n. [REDACTED], ovvero con la rappresentazione riportata all'interno dell'ultimo titolo abilitativo (Variante). Stesso dicasi dell'autorimessa "abbinata" all'appartamento.

Analizzando la Tavola 7 del PdC n. [REDACTED] (tipologia G) è stato possibile effettuare un'ulteriore verifica, confrontando alcune delle dimensioni attuali dell'appartamento con quelle dichiarate all'epoca che, secondo quanto desumibile dagli elaborati grafici della successiva variante, non sarebbero state oggetto di modifiche. A seguito di tale verifica è emerso che:

- larghezza massima soggiorno-pranzo → ml. 5,64 (reali) a fronte di una larghezza dichiarata di ml. 5,83;
- larghezza massima soggiorno-pranzo → ml. 4,81 (reali) a fronte di una larghezza dichiarata di ml. 4,91;
- larghezza bagno → ml. 1,43 (reali) a fronte di una larghezza dichiarata di ml. 1,40;
- lunghezza bagno → ml. 3,05 (reali) a fronte di una lunghezza dichiarata di ml. 3,31;
- lunghezza interna terrazza → ml. 10,33 (reali) a fronte di una lunghezza dichiarata di ml. 10,34;
- larghezza interna terrazza → ml. 1,68 (reali) a fronte di una larghezza dichiarata di ml. 1,65;

Lo scrivente ha poi confrontato le superfici – calpestabili ed aero-illuminanti - dichiarate nella Tavola 8 della variante con quelle risultanti a seguito del rilievo effettuato sul posto, ottenendo i seguenti risultati:  
superficie utile residenziale → mq. 47,72 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 48,05;  
superficie utile terrazza → mq. 17,51 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 17,22;  
superficie utile autorimessa → mq. 14,66 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 16,01;  
superficie aero-illuminante camera → mq. 4,08 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 4,00;  
superficie aero-illuminante soggiorno-pranzo → mq. 4,08 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 4,00;

Negli elaborati progettuali – sia su quelli del titolo abilitativo iniziale che su quelli della variante – furono altresì riportate le altezze interne. Dal confronto di queste ultime con quelle accertate in occasione del sopraluogo è emerso quanto segue:

- altezza interna minima appartamento → ml. 2,30 (reali) a fronte di altezze dichiarate di ml. 2,27/2,40;
- altezza interna massima appartamento → ml. 3,30 (reali) a fronte di una altezza dichiarata di ml. 3,20;
- altezza interna autorimessa → ml. 2,37 (reali) a fronte di una altezza dichiarata di ml. 2,40;





Talune differenze - ovvero quelle sottolineate - eccedono le tolleranze ammesse dalle vigenti normative (cfr. art. 34-bis, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e art. 198 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.), ed in ragione di ciò le stesse necessitano di essere sanate/regolarizzate.

Per quanto attiene alle dimensioni interne dell'appartamento, la minore larghezza del locale soggiorno-pranzo è da ricondurre ad un leggero spostamento delle partizioni centrali dell'unità (disimpegno e bagno), con un contestuale aumento della superficie della camera. Anche la superficie del bagno, in ragione della sua minore lunghezza, è inferiore. Di tali differenze, che comunque non hanno inciso sulla superficie utile dell'appartamento in essa dichiarata, non vi è traccia sugli elaborati della Variante.

Relativamente alle altezze interne, secondo quanto desumibile dagli elaborati grafici della Variante (PdC n. [REDACTED]), non furono apportate modifiche alle stesse rispetto al progetto iniziale. Analizzando gli elaborati grafici del titolo abilitativo iniziale, sono però emerse delle discrasie degne di nota.

Tra i vari elaborati costituenti parte integrante e sostanziale del PdC n. [REDACTED] (titolo iniziale) vi sono le tavole nn. 6 e 11. Nella prima delle due (tavola 6 – sezioni), con riferimento agli appartamenti dell'ultimo piano, vennero indicate delle altezze interne pari a ml. 2,27 (minima) e ml. 3,20 (massima).

Nella seconda (tavola 11 – calcolo della superficie e del volume), furono invece indicate delle altezze diverse, che vennero poi utilizzate per il calcolo del volume: ml. 2,40 (minima) e ml. 3,20 (massima).

Nel Permesso di Costruire venne richiamato il volume indicato nella stessa tavola 11, pari a mc. 9661.

Tenuto conto della circostanza, in data [REDACTED] lo scrivente a formulato al Comune di Sovicille una formale richiesta di chiarimenti tesa a chiarire quali siano i valori da assumere come riferimento per la verifica della conformità urbanistica. A tale richiesta, il Responsabile del Settore Tecnico Edilizia-Urbanistica ha risposto che (cit.):

*“Relativamente alla richiesta avanzata con prot. [REDACTED] del [REDACTED], si fa presente che per poter procedere ad una esaustiva risposta occorrerebbe una nuova integrale istruttoria di tutte le pratiche depositate relative all'intero fabbricato in questione. Si ritiene che la verifica effettuata in sede di istruttoria dei Permessi di cui in oggetto si sia basata sui parametri dettati dal D.M. luglio 1975, in quanto successivo all'approvazione del Regolamento edilizio comunale. Relativamente alla possibilità di sanare eventuali opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo, l'Ufficio si riserva di esprimersi in sede di valutazione di apposita istanza.”.*

Per quanto invece attiene alla differenza riscontrata sulla superficie utile dell'autorimessa, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare quanto segue. Analizzando gli elaborati grafici del titolo abilitativo iniziale e della successiva variante si evince che l'autorimessa fu oggetto di modifiche “in corso d'opera”, da ricondurre ad una diversa forma e dimensione del vano ascensore confinante con la stessa.

Verosimilmente in ragione di ciò, nella tavola 14 del PdC n. [REDACTED] (titolo iniziale) venne dichiarato che la stessa aveva una superficie utile di mq. 14,00, mentre nella tavola 8 del PdC n. [REDACTED] (variante) venne dichiarata una superficie utile di mq. 16,01. Preme comunque evidenziare, stante la totale mancanza di



quote dimensionali sulle “piante” – sia su quelle del titolo abilitativo iniziale che su quelle della variante – l’unico confronto possibile è quello tra le superfici utili (reali e dichiarate).

Stante quanto sopra, appare evidente che le discordanze precedentemente descritte necessitano di essere analizzate sotto punti di vista differenti:

#### **1) SUDDIVISIONE DEGLI SPAZI INTERNI DELL’APPARTAMENTO**

Relativamente alla modifica delle suddivisioni interne, la difformità può ritenersi sanabile: ciò sarà possibile con un Accertamento di Conformità in Sanatoria/Permesso di Costruire in Sanatoria (*cf. art. 209 Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.*). Il rilascio della sanatoria sarà comunque subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, quest’ultima **NON inferiore ad € 1.000,00**, l’esatto importo della quale dovrà comunque essere determinato Dirigente Responsabile dal competente Ufficio comunale dopo la conclusione dell’iter procedurale della pratica.

#### **2) ALTEZZE INTERNE DELL’APPARTAMENTO**

La difformità relativa alle altezze interne potrebbe invece comportare maggiori problemi.

La risposta ricevuta dal Comune di Sovicille non chiarisce quali siano i valori da considerare come “autorizzati”, ed **assumere come tali gli uni o gli altri potrebbe avere un significato completamente differente**, come evidenziato nelle due ipotesi che seguono.

##### Ipotesi 1

Nel caso in cui l’Amministrazione ritenesse corretto assumere come autorizzate le altezze indicate nella **tavola 6 del PdC** [REDACTED] (titolo abilitativo iniziale) la situazione sarebbe la seguente:

altezza minima → ml. 2,30 (reali) a fronte di una altezza autorizzata di ml. 2,27, con una differenza ricompresa all’interno delle vigenti tolleranze;

altezza massima → ml. 3,30 (reali) a fronte di una altezza autorizzata di ml. 3,20, con una differenza eccedente il valore massimo ammesso dalle vigenti tolleranze (2% delle misure progettuali);

La presenza di una difformità eccedente la tolleranza massima comporterebbe la necessità di predisporre una sanatoria, **che però andrebbe a configurare un aumento di volume**.

Essendo l’immobile in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico non sarebbe possibile ottenere il prodromico rilascio dell’Accertamento di Compatibilità Paesaggistica **né, tanto meno, la sanatoria vera e propria**.

**E’ però altrettanto vero che il volume calcolato in base alle altezze indicate sulla tavola 11 dello stesso** [REDACTED] **(ml. 2,40 e ml. 3,20), è quello riportato nel titolo abilitativo, in riferimento al quale vennero a suo tempo calcolati e corrisposti gli oneri di urbanizzazione**.

##### Ipotesi 2

Diversamente, nel caso in cui l’Amministrazione ritenesse corretto assumere come autorizzate le altezze indicate nella **tavola 11 del PdC** [REDACTED] (titolo abilitativo iniziale) la situazione sarebbe la seguente:



altezza minima → ml. 2,30 (reali) a fronte di una altezza autorizzata di ml. 2,40, con una differenza eccedente il valore massimo ammesso dalle vigenti tolleranze (2% delle misure progettuali);

altezza massima → ml. 3,30 (reali) a fronte di una altezza autorizzata di ml. 3,20, con una differenza eccedente il valore massimo ammesso dalle vigenti tolleranze (2% delle misure progettuali);

Anche in questa seconda ipotesi, la presenza di difformità eccedenti le tolleranze massime comporterebbe la necessità di predisporre una sanatoria, ma a differenza dell'ipotesi precedente non si andrebbe a configurare un aumento di volume.

Preme infatti evidenziare che l'altezza interna media **reale** è pari a:

$$(ml. 2,30 + ml. 3,30) / 2 = ml. 2,80$$

corrispondente a quella utilizzata per il calcolo del volume nella sopra citata tavola 11 del PdC [REDACTED] (titolo abilitativo iniziale).

Inoltre, secondo il Regolamento Edilizio vigente al momento della realizzazione della costruzione - cfr. articolo 36, "Piani sottotetto" - i locali come quelli in esame potevano essere adibiti ad abitazione (cit.) "... se l'altezza media utile è di m 2,80 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,30 ...". Le attuali altezze reali rispetterebbero pertanto i valori minimi richiesti all'epoca.

Il citato articolo 36 venne poi abrogato a seguito della modifica apportata al regolamento edilizio a seguito della Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 15.02.2011. Sempre a seguito di detta modifica, il nuovo articolo 37 del Regolamento Edilizio (Norme comuni a tutti i piani abitabili) – ancora oggi vigente – sancisce che (cit.) "... l'altezza media utile dei locali abitabili non deve essere minore di m. 2,70.", senza prevedere alcuna altezza minima. All'interno del vigente Piano Operativo del Comune di Sovicille, recentemente approvato, non sono presenti articoli o prescrizioni che entrano nel merito delle altezze interne previste dal vigente Regolamento Edilizio (le quali, ove presenti, avrebbero "prevalso" sulle disposizioni dello stesso – cfr. articolo 6 del Piano Operativo). L'altezza media reale rispetterebbe pertanto anche la normativa attuale.

Pertanto, nel caso in cui il Comune ritenesse corretto assumere come autorizzate le altezze interne indicate sulla tavola 11 del PdC [REDACTED] (Ipotesi 2), la difformità relativa alle altezze interne potrebbe ritenersi ragionevolmente e verosimilmente sanabile.

L'eventuale sanatoria potrebbe essere ottenuta con un Accertamento di Conformità in Sanatoria/Permesso di Costruire in Sanatoria (cfr. art. 209 Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.). Il rilascio della sanatoria sarebbe comunque subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, quest'ultima NON inferiore ad €. 1.000,00, l'esatto importo della quale dovrebbe comunque essere determinato Dirigente Responsabile dal competente Ufficio comunale dopo la conclusione dell'iter procedurale della pratica.

Essendo la difformità afferente ad una parte strutturale, a corredo della richiesta di Accertamento di Conformità/Permesso di Costruire in Sanatoria dovrebbe essere prodotta anche una apposita pratica di sanatoria da depositare all'Ufficio Provinciale di Siena del Genio Civile, volta e dimostrare il rispetto delle norme



strutturali vigenti all'epoca della realizzazione dell'opera e quelle vigenti al momento della presentazione della sanatoria "strutturale". Pur trattandosi di una modifica di lieve entità, in assenza di una specifica analisi svolta da un ingegnere strutturista (se del caso corroborata da saggi invasivi/distruttivi) lo scrivente non è, e non può oggettivamente esserlo, in grado di potersi pronunciare con certezza in merito alla sanabilità della difformità sotto il profilo strutturale. Ciò nonostante, trattandosi di una difformità che con buona probabilità non dovrebbe aggravare le sollecitazioni sulla parte strutturale della costruzione, anche in assenza della mentovata certezza, è ragionevole presumere che la verifica possa dare esito positivo.

Dal punto di vista paesaggistico, sempre in ragione del fatto che la difformità sulle altezze interne non ha comportato un aumento del volume, la stessa può ritenersi verosimilmente sanabile: per fare ciò sarebbe necessario predisporre ed inoltrare una ulteriore pratica, volta ad ottenere il rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 da parte della Soprintendenza. L'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico, **necessaria e dirimente ai fini del rilascio della successiva sanatoria**, riguarda però aspetti particolari, quali l'incidenza delle modifiche apportate alla originaria configurazione geometrica dei prospetti del fabbricato. E' facilmente intuibile come le valutazioni di tali aspetti siano, in buona parte, sottoposte a vagli di natura soggettiva, ed allo stesso tempo non è normativamente previsto il rilascio di un eventuale parere preliminare circa l'ammissibilità o meno della necessaria regolarizzazione. Alla luce di ciò, lo scrivente **non è - e non può ragionevolmente esserlo - in grado di stabilire con assoluta certezza se le difformità descritte al presente punto saranno ritenute "paesaggisticamente compatibili" dalla Soprintendenza**: è però altrettanto vero che la difformità riscontrata, ricompresa nell'ordine di pochi centimetri, incide in maniera veramente risibile (se non addirittura trascurabile) sulla originaria geometria del fabbricato e sul contesto paesaggistico circostante.

Ciò nonostante, solamente dopo aver predisposto ed inoltrato la pratica sopra descritta, e la positiva conclusione dell'iter procedurale della stessa, sarà possibile avere la mentovata certezza circa la sanabilità – sotto il profilo paesaggistico - della attuale dimensione della terrazza. Qualora la difformità fosse ritenuta "paesaggisticamente compatibile", il rilascio del citato Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 sarebbe in ogni caso subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, determinata dal Dirigente Responsabile del competente Ufficio comunale alla conclusione dell'iter procedurale della pratica, pari a *(cit.) "una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione."*

In mancanza di una risposta chiarificatrice da parte dell'Amministrazione **NON è oggettivamente possibile esprimersi con la dovuta certezza in merito alla possibilità di sanare l'attuale stato dei luoghi (né di poter quantificare le eventuali spese correlate a detta regolarizzazione)**, nonostante che a sommosso avviso dello scrivente l'ipotesi 2 possa ritenersi, quanto meno, ragionevole.



### 3) AUTORIMESSA

Anche per quanto invece attiene all'autorimessa, diversi potrebbero essere gli scenari possibili.

La differenza tra la superficie "autorizzata" con la Variante e quella reale, seppur eccedente la tolleranza ammissibile, è pari a mq. 1,35 (mq. 16,01 – mq. 14,66). In ragione di ciò, potrebbe essere plausibile ricondurre detta differenza, più che ad una difformità, ad una restituzione grafica non particolarmente accurata. Ovviamente, l'Amministrazione dovrebbe condividere e fare propria anche quest'ultima ipotesi, circostanza per nulla scontata e non prevista all'interno delle vigenti normative.

E' invece più probabile che la stessa Amministrazione, per poter legittimare l'attuale stato dei luoghi, richieda una sanatoria vera e propria: la stessa dovrebbe però essere necessariamente strutturata assumendo come stato legittimo quello desumibile in via esclusivamente grafica dagli elaborati progettuali, senza poter effettuare nessun riscontro con dati certi dichiarati.

Non solo: dal confronto tra lo stato autorizzato e quello attuale – che si ribadisce sarebbe di natura esclusivamente grafica – potrebbe emergere sia uno spostamento delle partizioni interne (c.d. "tramezzi"), che una variazione delle parti strutturali (spostamenti di pilastri, setti in c.a., ecc.). In quest'ultima eventualità (variazioni delle parti strutturali) potrebbe essere richiesta dal Comune anche una pratica di "sanatoria strutturale" al Genio Civile, con la conseguente necessità di verificare, sotto il profilo strutturale, l'intero fabbricato.

E' però altrettanto vero, sempre in ragione della natura esclusivamente grafica della sovrapposizione, che delle limitate discordanze potrebbero essere da ricondurre a deformazioni del supporto cartaceo.

In un contesto di simile incertezza, lo scrivente non è oggettivamente in grado di poter stabilire se, nell'ambito della pratica, si renderà necessario predisporre anche una sanatoria per le parti strutturali, essendo tale eventuale necessità vincolata - in tutto e per tutto - alla valenza che l'Amministrazione Comunale riterrà corretto attribuire alla più volte citata sovrapposizione grafica. Stante ciò, almeno per il momento e fatte salve le decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito, lo scrivente NON ha considerato tra i costi di non conformità quelli eventualmente necessari per la sanatoria delle parti strutturali dell'autorimessa.

### LOTTO 6

appartamento → Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];  
categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani (*catastali*), rendita catastale €. 278,89;

autorimessa → Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, [REDACTED];  
categoria C/6, classe 8, consistenza 16 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 55,36;

La suddivisione degli spazi interni è coerente con quella desumibile dalla tavola 2 del PdC n. [REDACTED]  
[REDACTED], ovvero con la rappresentazione riportata all'interno dell'ultimo titolo abilitativo (Variante), completamente modificata rispetto a quella del titolo abilitativo iniziale. Diversamente, sempre secondo quanto desumibile dalla Variante, la forma e la dimensione dell'autorimessa - anch'esse coerenti con l'attuale stato dei





luoghi - non furono oggetto di modifiche in corso d'opera e sembrerebbero essere rimaste immutate rispetto a quelle del titolo abilitativo iniziale ( [REDACTED] ).

Lo scrivente ha quindi confrontato le superfici – calpestabili ed aero-illuminanti - dichiarate nella Tavola 8 della Variante con quelle risultanti a seguito del rilievo effettuato sul posto, ottenendo i seguenti risultati:

superficie utile residenziale → mq. 43,09 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 42,42;

superficie utile terrazza → mq. 17,61 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 17,28;

superficie utile autorimessa → mq. 15,82 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 16,12;

superficie aero-illuminante camera → mq. 4,08 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 4,00;

superficie aero-illuminante soggiorno-pranzo → mq. 4,08 (reali) a fronte di una superficie dichiarata di mq. 4,60;

Negli elaborati progettuali – sia su quelli del titolo abilitativo iniziale che su quelli della variante – furono altresì riportate le altezze interne. Dal confronto di queste ultime con quelle accertate in occasione del sopraluogo è emerso quanto segue:

altezza interna autorimessa → ml. 2,36 (reali) a fronte di una altezza dichiarata di ml. 2,40;

altezza interna minima soggiorno-pranzo → ml. 2,30 (reali) a fronte di una altezza dichiarate di ml. 2,27/2,40;

altezza interna massima soggiorno-pranzo → ml. 3,30 (reali) a fronte di una altezza dichiarata di ml. 3,20;

Sono state altresì accertate anche le altezze interne della (unica) camera: quelle minime sono pari a ml. 2,27 e ml. 2,30, la massima a ml. 3,05.

L'altezza interna media risultante è pertanto pari a:  $((\text{ml. } 2,27 + \text{ml. } 2,30) / 2) + \text{ml. } 3,05) / 2 = \text{ml. } 2,67$

Sempre in relazione alle stesse (altezze interne), secondo quanto desumibile dagli elaborati grafici della Variante ( [REDACTED] ), non furono apportate modifiche alle stesse rispetto al progetto iniziale. Analizzando gli elaborati grafici del titolo abilitativo iniziale, sono però emerse delle discrasie degne di nota.

Tra i vari elaborati costituenti parte integrante e sostanziale del PdC n. [REDACTED] (titolo iniziale) vi sono le tavole nn. 6 e 11. Nella prima delle due (**tavola 6** – sezioni), con riferimento agli appartamenti dell'ultimo piano, vennero indicate delle altezze interne pari a ml. 2,27 (minima) e ml. 3,20 (massima).

Nella seconda (**tavola 11** – calcolo della superficie e del volume), furono invece indicate delle altezze diverse, che vennero poi utilizzate per il calcolo del volume: ml. 2,40 (minima) e ml. 3,20 (massima).

Nel Permesso di Costruire venne richiamato il volume indicato nella stessa tavola 11, pari a mc. 9661.

Tenuto conto della circostanza, in data [REDACTED] lo scrivente a formulato al Comune di Sovicille una formale richiesta di chiarimenti tesa a chiarire quali siano i valori da assumere come riferimento per la verifica della conformità urbanistica. A tale richiesta, il Responsabile del Settore Tecnico Edilizia-Urbanistica ha risposto che (cit.):

*“Relativamente alla richiesta avanzata con prot. [REDACTED] del [REDACTED], si fa presente che per poter procedere ad una esaustiva risposta occorrerebbe una nuova integrale istruttoria di tutte le pratiche depositate relative all'intero*



fabbricato in questione. Si ritiene che la verifica effettuata in sede di istruttoria dei Permessi di cui in oggetto si sia basata sui parametri dettati dal D.M. luglio 1975, in quanto successivo all'approvazione del Regolamento edilizio comunale. Relativamente alla possibilità di sanare eventuali opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo, l'Ufficio si riserva di esprimersi in sede di valutazione di apposita istanza.”.

Alla luce di quanto sopra, e dei rilievi effettuati in occasione del sopralluogo, è pertanto emerso che:

- le differenze tra le superfici utili accertate in occasione del sopralluogo e quelle desumibili dagli elaborati grafici progettuali rientrano all'interno delle tolleranze ammesse dalle vigenti normative (cfr. art. 34-bis, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e art. 198 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.), ed in ragione di ciò non necessitano di essere sanate/regolarizzate. Stesso dicasi per le superfici aero-illuminanti dell'appartamento e l'altezza interna dell'autorimessa;
- le differenze riscontrate sulle altezze interne dell'appartamento, al contrario, eccedono le prima citate tolleranze. Dette differenze necessitano però di essere analizzate in maniera differente.

#### 1) ALTEZZE INTERNE DEL LOCALE SOGGIORNO-PRANZO

La risposta ricevuta dal Comune di Sovicille non chiarisce quali siano i valori da considerare come “autorizzati”, ed assumere come tali gli uni o gli altri potrebbe avere un significato completamente differente, come evidenziato nelle due ipotesi che seguono.

##### Ipotesi 1

Nel caso in cui l'Amministrazione ritenesse corretto assumere come autorizzate le altezze indicate nella tavola 6 del PdC [REDACTED] (titolo abilitativo iniziale) la situazione sarebbe la seguente:

altezza minima → ml. 2,30 (reali) a fronte di una altezza autorizzata di ml. 2,27, con una differenza ricompresa all'interno delle vigenti tolleranze;

altezza massima → ml. 3,30 (reali) a fronte di una altezza autorizzata di ml. 3,20, con una differenza eccedente il valore massimo ammesso dalle vigenti tolleranze (2% delle misure progettuali);

La presenza di una difformità eccedente la tolleranza massima comporterebbe la necessità di predisporre una sanatoria, che però andrebbe a configurare un aumento di volume.

Essendo l'immobile in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico non sarebbe possibile ottenere il prodromico rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica né, tanto meno, la sanatoria vera e propria.

E' però altrettanto vero che il volume calcolato in base alle altezze indicate sulla tavola 11 dello stesso [REDACTED] (ml. 2,40 e ml. 3,20), è quello riportato nel titolo abilitativo, in riferimento al quale vennero a suo tempo calcolati e corrisposti gli oneri di urbanizzazione.

##### Ipotesi 2

Diversamente, nel caso in cui l'Amministrazione ritenesse corretto assumere come autorizzate le altezze indicate nella tavola 11 del PdC [REDACTED] (titolo abilitativo iniziale) la situazione sarebbe la seguente:



altezza minima → ml. 2,30 (reali) a fronte di una altezza autorizzata di ml. 2,40, con una differenza eccedente il valore massimo ammesso dalle vigenti tolleranze (2% delle misure progettuali);

altezza massima → ml. 3,30 (reali) a fronte di una altezza autorizzata di ml. 3,20, con una differenza eccedente il valore massimo ammesso dalle vigenti tolleranze (2% delle misure progettuali);

Anche in questa seconda ipotesi, la presenza di difformità eccedenti le tolleranze massime comporterebbe la necessità di predisporre una sanatoria, ma a differenza dell'ipotesi precedente non si andrebbe a configurare un aumento di volume.

Preme infatti evidenziare che l'altezza interna media reale è pari a:

$$(ml. 2,30 + ml. 3,30) / 2 = ml. 2,80$$

corrispondente a quella utilizzata per il calcolo del volume nella sopra citata tavola 11 del PdC [REDACTED] (titolo abilitativo iniziale).

Inoltre, secondo il Regolamento Edilizio vigente al momento della realizzazione della costruzione - cfr. articolo 36, "Piani sottotetto" - i locali come quelli in esame potevano essere adibiti ad abitazione (cit.) "... se l'altezza media utile è di m 2,80 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,30 ...". Le attuali altezze reali rispetterebbero pertanto i valori minimi richiesti all'epoca.

Il citato articolo 36 venne poi abrogato a seguito della modifica apportata al regolamento edilizio a seguito della Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 15.02.2011. Sempre a seguito di detta modifica, il nuovo articolo 37 del Regolamento Edilizio (Norme comuni a tutti i piani abitabili) – ancora oggi vigente – sancisce che (cit.) "..... l'altezza media utile dei locali abitabili non deve essere minore di m. 2,70.", senza prevedere alcuna altezza minima. All'interno del vigente Piano Operativo del Comune di Sovicille, recentemente approvato, non sono presenti articoli o prescrizioni che entrano nel merito delle altezze interne previste dal vigente Regolamento Edilizio (le quali, ove presenti, avrebbero "prevalso" sulle disposizioni dello stesso – cfr. articolo 6 del Piano Operativo). L'altezza media reale rispetterebbe pertanto anche la normativa attuale.

Pertanto, nel caso in cui il Comune ritenesse corretto assumere come autorizzate le altezze interne indicate sulla tavola 11 del PdC [REDACTED] (Ipotesi 2), la difformità relativa alle altezze interne potrebbe ritenersi ragionevolmente e verosimilmente sanabile.

L'eventuale sanatoria potrebbe essere ottenuta con un Accertamento di Conformità in Sanatoria/Permesso di Costruire in Sanatoria (cfr. art. 209 Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.). Il rilascio della sanatoria sarebbe comunque subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, quest'ultima NON inferiore ad €. 1.000,00, l'esatto importo della quale dovrebbe comunque essere determinato Dirigente Responsabile dal competente Ufficio comunale dopo la conclusione dell'iter procedurale della pratica.

Essendo la difformità afferente ad una parte strutturale, a corredo della richiesta di Accertamento di Conformità/Permesso di Costruire in Sanatoria dovrebbe essere prodotta anche una apposita pratica di sanatoria da depositare all'Ufficio Provinciale di Siena del Genio Civile, volta e dimostrare il rispetto delle norme



strutturali vigenti all'epoca della realizzazione dell'opera e quelle vigenti al momento della presentazione della sanatoria "strutturale". Pur trattandosi di una modifica di lieve entità, in assenza di una specifica analisi svolta da un ingegnere strutturista (se del caso corroborata da saggi invasivi/distruttivi) lo scrivente non è, e non può oggettivamente esserlo, in grado di potersi pronunciare con certezza in merito alla sanabilità della difformità sotto il profilo strutturale. Ciò nonostante, trattandosi di una difformità che con buona probabilità non dovrebbe aggravare le sollecitazioni sulla parte strutturale della costruzione, anche in assenza della mentovata certezza, è ragionevole presumere che la verifica possa dare esito positivo.

Dal punto di vista paesaggistico, sempre in ragione del fatto che la difformità sulle altezze interne non ha comportato un aumento del volume, la stessa può ritenersi verosimilmente sanabile: per fare ciò sarebbe necessario predisporre ed inoltrare una ulteriore pratica, volta ad ottenere il rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 da parte della Soprintendenza. L'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico, **necessaria e dirimente ai fini del rilascio della successiva sanatoria**, riguarda però aspetti particolari, quali l'incidenza delle modifiche apportate alla originaria configurazione geometrica dei prospetti del fabbricato. E' facilmente intuibile come le valutazioni di tali aspetti siano, in buona parte, sottoposte a vagli di natura soggettiva, ed allo stesso tempo non è normativamente previsto il rilascio di un eventuale parere preliminare circa l'ammissibilità o meno della necessaria regolarizzazione. Alla luce di ciò, lo scrivente **non è - e non può ragionevolmente esserlo - in grado di stabilire con assoluta certezza se le difformità descritte al presente punto saranno ritenute "paesaggisticamente compatibili" dalla Soprintendenza:** è però altrettanto vero che la difformità riscontrata, ricompresa nell'ordine di pochi centimetri, incide in maniera veramente risibile (se non addirittura trascurabile) sulla originaria geometria del fabbricato e sul contesto paesaggistico circostante.

Ciò nonostante, solamente dopo aver predisposto ed inoltrato la pratica sopra descritta, e la positiva conclusione dell'iter procedurale della stessa, sarà possibile avere la mentovata certezza circa la sanabilità – sotto il profilo paesaggistico - della attuale dimensione della terrazza. Qualora la difformità fosse ritenuta "paesaggisticamente compatibile", il rilascio del citato Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 sarebbe in ogni caso subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, determinata dal Dirigente Responsabile del competente Ufficio comunale alla conclusione dell'iter procedurale della pratica, pari a *(cit.) "una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione."*

In mancanza di una risposta chiarificatrice da parte dell'Amministrazione **NON è oggettivamente possibile esprimersi con la dovuta certezza in merito alla possibilità di sanare l'attuale stato dei luoghi (né di poter quantificare le eventuali spese correlate a detta regolarizzazione)**, nonostante che a sommosso avviso dello scrivente l'ipotesi 2 possa ritenersi, quanto meno, ragionevole.



## 2) ALTEZZE INTERNE DEL LOCALE CAMERA

Le attuali altezze interne della camera configurano, di fatto, una difformità **NON** sanabile.

Il Regolamento Edilizio vigente al momento della realizzazione dell'immobile, come già precedentemente evidenziato, prevedeva che i locali come quelli in esame potevano essere adibiti ad abitazione (cit.) "... se l'altezza media utile è di m 2,80 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,30 ...": uno dei valori – altezza media (pari a ml. 2,67) - è inferiore a quello all'epoca ammissibile.

In ragione di ciò, non potendo soddisfare il principio della c.d. "doppia conformità", la difformità NON può essere sanata/regolarizzata, **ed il vano non può essere considerato come camera.**

Alla luce di tale circostanza, e del fatto che la superficie utile della residua consistenza dell'unità immobiliare – pari a mq. 25,46 - non raggiunge quella minima per poterla considerare come un monolocale (mq. 28, cfr. D.M. 5 luglio 1975, art. 3), si renderà necessario apportare delle modifiche alla distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare per poterla considerare come una superficie residenziale/abitabile.

**Tra le varie ipotesi possibili**, una potrebbe essere quella di demolire la parete che separa gli attuali disimpegno e bagno dalla camera ricostruendone una nuova, "spostata" verso la camera.

In considerazione che detta parete ha una lunghezza di ml. 4,81, traslando la nuova di 60 cm (ml. 0,60), l'ulteriore superficie che andrebbe a far parte dell'eventuale monolocale sarebbe pari a:

$$\text{ml. } 4,81 \times \text{ml. } 0,60 = \text{mq. } 2,89$$

che sommata a quella attuale restituirebbe un valore complessivo pari a:

$$\text{mq. } 25,46 + \text{mq. } 2,89 = \text{mq. } 28,35$$

sufficiente a soddisfare quanto richiesto dal sopra citato D.M. 5 luglio 1975.

Il costo per la realizzazione di tale modifica, costituendo a tutti gli effetti una detrazione al valore, è stato quantificato dallo scrivente all'interno del Rapporto di Valutazione afferente al presente lotto (cfr. allegato 22), e detratto al più probabile, attuale, valore di mercato.

**Punto 12** – *accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

*Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le*





associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

A seguito dei sopraluoghi effettuati sul posto, è emerso che gran parte degli immobili oggetto di esecuzione sono liberi da persone e cose. Ciò, ad eccezione delle seguenti porzioni immobiliari:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [redacted];  
appartamento posto al piano primo, con accesso dal civico [redacted], interno [redacted], parte del **LOTTO 1**

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [redacted];  
autorimessa posta al piano terreno, con accesso dal civico [redacted], interno [redacted], parte del **LOTTO 4**

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [redacted];  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [redacted];  
appartamento posto al piano terzo della costruzione, con accesso dal civico [redacted], interno [redacted], ed autorimessa posta al piano terreno, con accesso dal civico [redacted], interno [redacted], costituenti il **LOTTO 6**

Secondo quanto dichiarato dal legale rappresentante della società esecutata in occasione del sopraluogo, le porzioni immobiliari sopra indicate sono utilizzate da soggetti Terzi estranei al procedimento di esecuzione immobiliare in assenza di titolo.

La circostanza trova conferma anche dai riscontri ricevuti dall'Agenzia delle Entrate: preme infatti evidenziare che a seguito della formale richiesta inoltrata dallo scrivente in data [redacted] non è emersa la presenza di contratti di locazione o altro genere aventi per oggetto le porzioni immobiliari oggetto del procedimento.

Lo scrivente, nel rispetto delle indicazioni impartite dall'Ill.mo G.E., ha altresì quantificato - per tutti gli immobili - il giusto prezzo della locazione, calcolando contestualmente anche l'eventuale l'indennità di occupazione. Questi ultimi sono stati determinati, unitamente al più probabile attuale valore di mercato, all'interno dei Rapporti di Valutazione afferenti ai singoli "lotti".

**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;*

I beni oggetto di esecuzione 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, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

Gli appartamenti oggetto di esecuzione sono tutti dotati dei canonici impianti tecnologici a servizio di immobili residenziali. L'impianto elettrico è del tipo "sotto traccia", e l'impianto di riscaldamento è garantito da caldaie centralizzate - una per gli appartamenti della [REDACTED] ed una per quelli della [REDACTED] - con elementi radianti in alluminio.

Sulla scorta della formale autorizzazione concessagli nel corso dell'udienza tenutasi in data 04.02.2022, lo scrivente ha redatto, limitatamente alle porzioni per le quali tale documentazione è richiesta dalle vigenti normative, anche gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.).

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

*Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);*

Gli immobili oggetto di esecuzione sono essenzialmente costituiti da appartamenti distinti e di autorimesse a servizio degli stessi, separatamente vendibili. In ragione di ciò, lo scrivente ha proceduto fin da subito alla formazione dei singoli lotti. Per quanto attiene alla descrizione degli immobili, alla loro identificazione catastale ed al valore da porre "a base d'asta", lo scrivente rimanda il/i lettore/i al successivo punto n. 17.

**Punto 17** – *determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

*Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.*

*Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;*



La valutazione dei beni immobili oggetto di esecuzione è stata effettuata adottando i criteri estimativi introdotti dagli *International Valuation Standards* (I.V.S.).

I criteri appena citati, già recepiti a partire dal 27/12/2006 dalla Banca d'Italia, sono stati "tradotti" nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari** edito in Italia da Tecnoborsa. Alla redazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari hanno fattivamente collaborato vari Enti e Associazioni, tra i quali l'ABI (Associazione Bancaria Italiana), i Consigli Nazionali dei vari Ordini Professionali (Geometri, Architetti, Ingegneri, ecc.), l'UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione), il Ministero dello Sviluppo Economico, ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Tra i vari procedimenti estimativi contemplati nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari** quello che viene utilizzato nello specifico caso in esame è il "*Market Comparison Approach*", comunemente definito con l'acronimo M.C.A. Detta metodologia estimativa - M.C.A. - si basa sul concetto della comparazione tra beni immobili simili ubicati nella stessa zona ed appartenenti allo stesso segmento di mercato (metodo del confronto di mercato) ma riesce, tramite procedimenti induttivi e matematici, a ridurre al minimo le differenze tra le varie caratteristiche del "soggetto di stima" ed i "soggetti comparabili" presi come riferimento quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, la differenze tra le superfici - principali ed accessorie - dei soggetti analizzati, lo stato manutentivo, ecc. In pratica, il "valore di stima atteso" determinato con il metodo dell'M.C.A. diventa un dato oggettivamente attendibile, in quanto riduce in modo sensibile, e con un procedimento matematico, tutte le diversità intrinseche proprie dei "soggetti comparabili" che caratterizzano il prezzo di ognuno di essi, ma non necessariamente quello dell'immobile da valutare. Nello specifico caso in esame, pur appartenendo gli immobili allo stesso segmento di mercato, vi sono tra essi delle differenze di carattere qualitativo. Lo scrivente, al fine di tenere conto anche di questo, ha quindi "affinato" il risultato raggiunto tramite il M.C.A. con una ulteriore metodologia estimativa, anch'essa prevista nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, denominata Sistema di Stima.

Preme altresì evidenziare che le valutazioni eseguite secondo i canoni e le linee guida del **Codice delle Valutazioni Immobiliari**, si articolano e si compongono in diverse fasi, tutte riportate all'interno del **Rapporto di Valutazione**. Nello specifico caso in esame, avendo il procedimento come oggetto una pluralità di immobili, sono stati redatti dei distinti Rapporti di Valutazione per ogni singolo lotto.

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

## LOTTO 1

### descrizione dell'immobile

Appartamento posto al piano primo della costruzione, costituito da locale soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazza, con annessa autorimessa posta al piano terreno.





valutazione dell'immobile e prezzo da porre "a base d'asta"

Il valore da porre "a base d'asta", coerentemente con quanto previsto all'interno dell'incarico conferitogli, viene determinato dallo scrivente C.T.U. applicando al più probabile valore di mercato - quest'ultimo al netto dei costi di non conformità dettagliatamente descritti all'interno del Rapporto di Valutazione - un decremento pari al 15% in ragione della mancanza di garanzia circa l'assenza di vizi occulti. Pertanto:

più probabile, attuale, valore di mercato dell'immobile al netto dei "costi di non conformità (cfr. <b>Rapporto di Valutazione – Allegato 6)</b> .....	€. 134.000,00
decremento percentuale per eventuali vizi occulti .....	- 15%
valore da porre a "base d'asta" (€. 134.000,00 x 0,85) .....	€. 113.900,00
discrezionalmente arrotondato a	<b>€. 114.000,00</b>

giusto prezzo della locazione ed indennità di occupazione (cfr. Rapporto di Valutazione – Allegato 6)

più probabile, attuale, giusto prezzo della locazione = ..... **€/anno 5.400,00**

**eventuale** indennità di occupazione = ..... **€/mese 230,00**

\* \* \* \* \*

**LOTTO 3**

descrizione dell'immobile

Appartamento posto al piano primo della costruzione, costituito da locale soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazza, con annessa autorimessa posta al piano terreno.

numeri civici e interni

appartamento → civico ■, interno ■

autorimessa → civico ■

identificativi catastali

**appartamento** → Catasto **Fabbricati** del Comune di Sovicille, ■; categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani (*catastali*), rendita catastale € 278,89;

**autorimessa** → Catasto **Fabbricati** del Comune di Sovicille, ■; categoria C/6, classe 8, consistenza 16 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale € 55,36;

valutazione dell'immobile e prezzo da porre "a base d'asta"

Il valore da porre "a base d'asta", coerentemente con quanto previsto all'interno dell'incarico conferitogli, viene determinato dallo scrivente C.T.U. applicando al più probabile valore di mercato - quest'ultimo al netto dei costi di non conformità dettagliatamente descritti all'interno del Rapporto di Valutazione - un decremento pari al 15% in ragione della mancanza di garanzia circa l'assenza di vizi occulti. Pertanto:

più probabile, attuale, valore di mercato dell'immobile al netto dei "costi di non conformità (cfr. <b>Rapporto di Valutazione – Allegato 10)</b> .....	€. 90.000,00
decremento percentuale per eventuali vizi occulti .....	- 15%





valore da porre a "base d'asta" (€ 90.000,00 x 0,85) ..... € 76.500,00  
discrezionalmente arrotondato a **€ 77.000,00**

giusto prezzo della locazione ed indennità di occupazione (cfr. *Rapporto di Valutazione – Allegato 10*)

più probabile, attuale, giusto prezzo della locazione = ..... **€/anno 3.700,00**

eventuale indennità di occupazione = ..... **€/mese 150,00**

\* \* \* \* \*

#### LOTTO 4

descrizione dell'immobile

Appartamento posto al piano terzo (e ultimo) della costruzione, costituito da locale soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazza, con annessa autorimessa posta al piano terreno.

numeri civici e interni

appartamento → civico ■, interno ■

autorimessa → civico ■, interno ■

identificativi catastali

appartamento → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, ■; categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani (*catastali*), rendita catastale € 278,89;

autorimessa → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, ■; categoria C/6, classe 8, consistenza 14 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale € 48,44;

valutazione dell'immobile e prezzo da porre "a base d'asta"

Il valore da porre "a base d'asta", coerentemente con quanto previsto all'interno dell'incarico conferitogli, viene determinato dallo scrivente C.T.U. applicando al più probabile valore di mercato - quest'ultimo al netto dei costi di non conformità dettagliatamente descritti all'interno del Rapporto di Valutazione - un decremento pari al 15% in ragione della mancanza di garanzia circa l'assenza di vizi occulti. Pertanto:

più probabile, attuale, valore di mercato dell'immobile al netto dei  
"costi di non conformità (cfr. *Rapporto di Valutazione – Allegato 14*) ..... € 110.000,00  
decremento percentuale per eventuali vizi occulti ..... - 15%  
valore da porre a "base d'asta" (€ 110.000,00 x 0,85) ..... € 93.500,00  
discrezionalmente arrotondato a **€ 94.000,00**

giusto prezzo della locazione ed indennità di occupazione (cfr. *Rapporto di Valutazione – Allegato 14*)

più probabile, attuale, giusto prezzo della locazione = ..... **€/anno 4.500,00**

eventuale indennità di occupazione = ..... **€/mese 200,00**

\* \* \* \* \*





identificativi catastali

**appartamento** → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [redacted];  
categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani (*catastali*), rendita catastale € 278,89;

**autorimessa** → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, [redacted];  
categoria C/6, classe 8, consistenza 16 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale € 55,36;

valutazione dell'immobile e prezzo da porre "a base d'asta"

Il valore da porre "a base d'asta", coerentemente con quanto previsto all'interno dell'incarico conferitogli, viene determinato dallo scrivente C.T.U. applicando al più probabile valore di mercato - quest'ultimo al netto dei costi di non conformità dettagliatamente descritti all'interno del Rapporto di Valutazione - un decremento pari al 15% in ragione della mancanza di garanzia circa l'assenza di vizi occulti. Pertanto:

più probabile, attuale, valore di mercato dell'immobile al netto dei "costi di non conformità (cfr. <i>Rapporto di Valutazione – Allegato 22</i> ) .....	€ 102.000,00
decremento percentuale per eventuali vizi occulti .....	- 15%
valore da porre a "base d'asta" (€ 102.000,00 x 0,85) .....	€ 86.700,00
discrezionalmente arrotondato a	<b>€ 87.000,00</b>

giusto prezzo della locazione ed indennità di occupazione (cfr. *Rapporto di Valutazione – Allegato 22*)

più probabile, attuale, giusto prezzo della locazione = ..... **€/anno 4.400,00**

**eventuale** indennità di occupazione = ..... **€/mese 190,00**

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

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

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

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

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

Gli immobili oggetto del procedimento al quale si riferisce la presente relazione, pur essendo pignorati per l'intera quota di proprietà, possono essere suddivisi in lotti da vendere separatamente. Per quanto attiene al dettaglio degli stessi, lo scrivente rimanda il/i lettore/i al precedente punto n. 17.

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

Vedere risposta al precedente punto n. 18.



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

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

\* \* \* \* \*

In virtù di quanto sopra esposto il C.T.U. ritiene, in fede, di aver espletato l'incarico affidatogli.

Monteriggioni (SI), 04.03.2022

Il C.T.U.

geom. Gianni Rusci

Documentazioni allegate al presente elaborato tecnico d'Ufficio:

- Allegato 1 → planimetria generale rappresentativa dei singoli lotti;
- Allegato 2 → Lotto 1 - Rapporto di Valutazione;
- Allegato 3 → Lotto 1 - documentazione fotografica;
- Allegato 4 → Lotto 1 - documentazione catastale;
- Allegato 5 → Lotto 1 – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- Allegato 6 → Lotto 2 - Rapporto di Valutazione;
- Allegato 7 → Lotto 2 - documentazione fotografica;
- Allegato 8 → Lotto 2 - documentazione catastale;
- Allegato 9 → Lotto 2 – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- Allegato 10 → Lotto 3 - Rapporto di Valutazione;
- Allegato 11 → Lotto 3 - documentazione fotografica;
- Allegato 12 → Lotto 3 - documentazione catastale;
- Allegato 13 → Lotto 3 – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- Allegato 14 → Lotto 4 - Rapporto di Valutazione;
- Allegato 15 → Lotto 4 - documentazione fotografica;
- Allegato 16 → Lotto 4 - documentazione catastale;
- Allegato 17 → Lotto 4 – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- Allegato 18 → Lotto 5 - Rapporto di Valutazione;
- Allegato 19 → Lotto 5 - documentazione fotografica;
- Allegato 20 → Lotto 5 - documentazione catastale;
- Allegato 21 → Lotto 5 – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- Allegato 22 → Lotto 6 - Rapporto di Valutazione;
- Allegato 23 → Lotto 6 - documentazione fotografica;
- Allegato 24 → Lotto 6 - documentazione catastale;



Allegato 25 → Lotto 6 – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);

Allegato 26 → documentazione urbanistica;

Allegato 27 → copia delle note di iscrizione e di trascrizione estratte presso la Conservatoria dei RR.II.;

Allegato 28 → relazione tecnica d'Ufficio epurata dai dati sensibili (c.d. *versione privacy*);

