

TRIBUNALE DI SIENA

Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Marta Dell'Unto

esecuzione immobiliare R.G.E. n. 148/2024

Promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Esperto stimatore: geom. Gianni Rusci

Data Decreto di nomina: 09.02.2025

Data trasmissione giuramento: 12.02.2025

Data udienza ex 569 c.p.c.: 12.03.2026

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento facente parte di un più ampio fabbricato posto al civico [REDACTED] di Via [REDACTED] [REDACTED] (nel nucleo storico del Comune, c.d. "Colle Alta"), avente accesso diretto dalla pubblica via.

Superato il portone condominiale si accede all'androne condominiale e, sulla destra, si trova l'ingresso all'appartamento: tramite una scala interna si raggiungono i locali dell'unità immobiliare, questi ultimi posti al piano seminterrato rispetto alla viabilità pubblica. Detta unità immobiliare si compone di un tinello/pranzo dotato di ripostiglio, un disimpegno, una camera, un bagno ed un altro piccolo locale dal quale si accede ad un ulteriore ripostiglio.

RELAZIONE TECNICA

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI.

Appartamento facente parte di un più ampio fabbricato posto al civico [REDACTED] di [REDACTED] (nel nucleo storico del Comune, c.d. "Colle Alta"), avente accesso diretto dalla pubblica via.

Superato il portone condominiale si accede all'androne condominiale e, sulla destra, si trova l'ingresso all'appartamento: tramite una scala interna si raggiungono i locali dell'unità immobiliare, questi ultimi posti al piano seminterrato rispetto alla viabilità pubblica. Detta unità immobiliare si compone di un tinello/pranzo dotato di ripostiglio, un disimpegno, una camera, un bagno ed un altro piccolo locale dal quale si accede ad un ulteriore ripostiglio.

Con **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare l'esecutata acquisì la piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione.

A.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere, attualmente, così catastalmente censito:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa**, foglio ■, particella ■, subalterno ■; categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani (*catastali*), rendita €. 253,06;

Con riferimento all'art. 567 c.p.c. si precisa che all'interno del fascicolo è stata depositata la "certificazione notarile" sostitutiva delle certificazioni catastali ed ipocatastali: dall'analisi di detta documentazione è emerso quanto segue.

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione NON corrispondono con quelli attualmente in atti ma nella certificazione notarile è stato dato atto di ciò, evidenziando al tempo stesso il dettaglio e gli estremi della variazione che ha portato all'attribuzione di quelli attuali: nella stessa certificazione notarile si rileva altresì la mancata annotazione della avvenuta cancellazione della "condizione sospensiva" evidenziata nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto di compravendita in forza del quale l'esecutata acquisì la piena proprietà dell'immobile (quest'ultimo, allora come oggi, vincolato ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089).

Tale specifica circostanza (mancata annotazione della cancellazione della "condizione sospensiva") trova conferma anche a seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso la competente Conservatoria dei RR.II.

Esulando dalle proprie competenze professionali, lo scrivente rimette all'Ill.ma G.E. ogni e qualsiasi decisione in merito a quanto appena evidenziato, così come ogni e qualsiasi decisione in merito a quanto evidenziato e richiesto dal legale del creditore procedente con l'istanza da quest'ultimo depositata in data 12.06.2025.

Stante quanto appena evidenziato, nonché in ragione del fatto che anche gli identificativi catastali indicati all'interno dell'atto di provenienza differiscono da quelli attuali, lo scrivente riporta di seguito il dettaglio e gli estremi della variazione che ha portato all'attuale identificazione catastale.

foglio ■ – particella ■ - subalterno ■
(*identificativi catastali in atti al momento dell'atto di compravendita stipulato in data ■*)



foglio ■ – particella ■ - subalterno ■
(*identificativi catastali attualmente in atti*)

identificativi catastali attribuiti all'immobile a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. ■ del ■ (pratica ■), introdotta in atti in pari data.

NOTA BENE: con la variazione appena descritta, redatta direttamente dall’Agenzia delle Entrate/Catasto nell’ambito della c.d. “attività di collegamento mappe”, vennero solamente attribuiti un nuovo numero di particella ed un nuovo numero di subalterno, ovvero non venne apportata nessuna modifica all’originaria consistenza dell’unità immobiliare.

Per quanto attiene alla c.d. “conformità catastale” lo scrivente ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

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

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

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

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

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

Nello specifico caso in esame lo stato attuale dei luoghi NON corrisponde con la documentazione catastale attualmente in atti, essendo stata riscontrata sia la presenza di un piccolo ripostiglio ricavato a seguito della suddivisione in due parti del locale accessorio adiacente al bagno, sia la presenza di una ulteriore finestra, dei quali non vi è traccia sulla planimetria (cfr. allegato 2).

Il ripostiglio, solo apparentemente poco rilevante, comporta – in considerazione della categoria catastale dell'appartamento – un aumento della consistenza (da 3,5 a 4 vani catastali) e, conseguentemente, un aumento della rendita: stante ciò, la planimetria attualmente in atti NON può definirsi conforme sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale sopra richiamate.

In considerazione del fatto che per regolarizzare l'attuale stato dei luoghi si renderà necessaria una sanatoria, e che il rilascio di quest'ultima sarà in ogni caso subordinato all'ottenimento dei necessari pareri favorevoli da parte dell'Ente (Soprintendenza) preposto alla tutela dei vincoli gravanti l'immobile (cfr. successivo punto A.3), lo scrivente non ha redatto nessun aggiornamento catastale.

Ciò, ovviamente, almeno per il momento fatte salve eventuali diverse decisioni che l'Ill.ma G.E. intenderà prendere in merito.

A.3. IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA

A.3.1 - TITOLI ABILITATIVI REPERITI ED ANALIZZATI

Il fabbricato del quale è parte l'immobile oggetto della presente relazione è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967: la circostanza trova conferma nel fatto che il medesimo compendio era già rappresentato sulla “mappa catastale di impianto”, quest'ultima pubblicata in data 01.07.1940.

In epoca più recente, ovvero a seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colle di Val d'Elsa, è emerso che la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, nel corso degli anni, è stata interessata dalle pratiche edilizie di seguito descritte.

Autorizzazione Edilizia n. [] del []

Sulla scorta di tale titolo abilitativo, secondo quanto desumibile dalla documentazione in atti, furono realizzate delle opere di manutenzione straordinaria, essenzialmente volte al rifacimento della pavimentazione, degli intonaci e degli impianti tecnologici.

Autorizzazione Edilizia n. [] del [] (P.E. [])

Sulla scorta di tale titolo abilitativo, e sempre secondo quanto desumibile dalla documentazione in atti, furono realizzate delle opere di manutenzione straordinaria a seguito delle quali, oltre al rifacimento della pavimentazione, degli intonaci e degli impianti tecnologici, venne leggermente modificata una partizione muraria (tramezzatura) posta a delimitazione del bagno. Essendo l'immobile sottoposto a “vincolo monumentale” (ex legge 1089/1939), la presente autorizzazione venne rilasciata a seguito del parere favorevole espresso dall'ente preposto alla tutela del vincolo (Soprintendenza).

A.3.2 - CONSIDERAZIONI PRELIMINARI INERENTI ALLA "CONFORMITÀ URBANISTICA"

Prima ancora di esprimersi in merito alla conformità urbanistica degli immobili è ritenuto opportuno richiamare il nuovo **comma 1-bis** dell'articolo 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, introdotto a seguito dell'entrata in vigore della legge 24 luglio 2024, n. 105, ovvero della conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 29.05.2024 n. 69 (c.d. "Decreto Salva Casa"):

"1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;*
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;*
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;*
- d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;*
- d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati."*

Analogamente, il **comma 1-bis** dell'articolo 198 della L.R. Toscana 65/2014 e s.m.i. recita testualmente che (cit.):

"1 bis. Per gli interventi realizzati entro la data del 24 maggio 2024, non costituiscono violazione edilizia le variazioni di altezza, di distacchi, di volumetria complessiva, di superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari eseguite in corso d'opera che non eccedano:

- a) il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore a 500 metri quadrati;*
- b) il 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 300 metri quadrati e inferiore o uguale a 500 metri quadrati;*
- c) il 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 100 metri quadrati e inferiore a 300 metri quadrati;*
- d) il 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 60 metri quadrati e inferiore a 100 metri quadrati;*
- e) il 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore a 60 metri quadrati."*

Sebbene a seguito dell'accesso agli atti non sia stata reperita la comunicazione di Fine Lavori, è lecito e ragionevole ricondurre l'ultimazione dei lavori realizzati sulla scorta della Autorizzazione Edilizia n. ■ del ■ a data antecedente al 24 maggio 2024. Stante ciò, ed in considerazione che la superficie utile dell'appartamento – quest'ultima calcolata ai sensi del D.P.G.R. Toscana 39/R - è superiore a mq. 60 ma inferiore a mq. 100, ai fini della verifica della conformità urbanistica è stato assunto come limite massimo della tolleranza il valore del 5%.

A.3.3 - RISPONDENZA DELLO STATO DEI LUOGHI CON QUANTO RISULTANTE DAI TITOLI ABILITATIVI

Sugli elaborati progettuali della Autorizzazione Edilizia █ del █ (P.E. █) non furono riportate le canoniche quote dimensionali, ma solamente le altezze interne dei locali, queste ultime pari a ml. 2,55.

Le altezze reali, accertate dallo scrivente a seguito del rilievo effettuato sul posto, sono pressoché corrispondenti con detto valore (ml. 2,55), e le differenze riscontrate – tutte ricomprese nell'ordine di 3/4 centimetri – ricadono all'interno della vigente tolleranza.

Anche la suddivisione interna dell'unità immobiliare è coerente con l'attuale stato dei luoghi, **eccezion fatta per il locale denominato come "studio" sugli elaborati progettuali.**

Preme infatti evidenziare che, rispetto a quanto desumibile da detti elaborati, all'interno del locale è stato ricavato un ulteriore ripostiglio ed è stata realizzata una nuova finestra a servizio di quest'ultimo (*cf. allegato 2 – rilievo dell'attuale stato dei luoghi*).

A.3.4 - CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Sebbene le difformità riscontrate possano ragionevolmente ritenersi sanabili sotto il **profilo edilizio**, è ritenuto opportuno rammentare nuovamente la porzione oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato sottoposto a "vincolo monumentale" (ex legge 1089/1039): in considerazione di ciò, l'ottenimento della sanatoria **sarà in ogni caso subordinato al rilascio da parte della Soprintendenza della prodromica e necessaria autorizzazione ai sensi dell'articolo 160 del D. Lgs. 42/2004.**

Non solo: ricadendo lo stesso immobile in zona sottoposta a "vincolo paesaggistico", per poter legittimare la nuova finestra a servizio del ripostiglio si renderà necessario anche redigere una ulteriore, apposita, pratica tesa 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.**

Entrambe le autorizzazioni della Soprintendenza, **necessarie e dirimenti ai fini del rilascio della successiva sanatoria**, riguardano però aspetti particolari, in massima parte sottoposte a vagli di natura soggettiva.

Non essendo normativamente previsto il rilascio di eventuali pareri preliminari lo scrivente non è, e non può oggettivamente essere, **in grado di stabilire con assoluta certezza se difformità saranno ritenute sanabili dalla Soprintendenza.**

Qualora le difformità dovessero essere ritenute sanabili il rilascio delle predette autorizzazioni sarà in ogni caso subordinato al pagamento di due distinte sanzioni amministrative.

La prima, relativa all'Autorizzazione ai sensi dell'articolo 160 del D. Lgs. 42/2004, NON inferiore ad €. 1.033,00. La seconda, relativa invece al rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, pari a (*cit.*): **"una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione."**

Vi è poi anche un altro aspetto, tutt'altro che trascurabile, che rileva ai fini dell'ottenimento di una eventuale sanatoria, ovvero il fatto che la realizzazione della finestra a servizio del ripostiglio ha comportato la modifica di una parte strutturale, ovvero di una modifica di prospetto.

Essendo quest'ultima (modifica di prospetto realizzata su immobile sottoposto a vincolo) una di quelle riconducibili all'articolo 10, comma 1, lettera c, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., l'eventuale sanatoria dovrà essere richiesta ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i., ed in considerazione di ciò per regolarizzare le modifiche apportate alle parti strutturali dovrà essere ottemperato anche a quanto previsto dall'articolo 182 della stessa legge regionale.

Il riferimento normativo appena citato (art. 182 della Legge Regionale Toscana 65/2014) recita testualmente che:

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

- a) la richiesta di autorizzazione in sanatoria oppure l'istanza di deposito in sanatoria e la documentazione tecnica relativa alle opere da sanare;*
- b) la certificazione di rispondenza delle opere alla normativa tecnica vigente sia al momento della realizzazione delle opere stesse sia al momento della presentazione dell'istanza ed il certificato di collaudo, laddove richiesto dalla normativa medesima.*

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

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

Pertanto:

- nel caso in cui le modifiche riguardanti le parti strutturali (nuova finestra a servizio del ripostiglio) siano state eseguite sia nel rispetto delle normative strutturali vigenti all'epoca della loro realizzazione che di quelle vigenti al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria dovrà essere effettuato, presso il preposto Ufficio del Genio Civile, il deposito di una apposita pratica di "sanatoria strutturale" dove ciò dovrà essere dimostrato;

- nel caso in cui le opere fin qui realizzate NON dovessero rispettare anche una delle normative strutturali sopra citate (mancato rispetto del requisito della c.d. “doppia conformità”), previa emissione di una apposita ordinanza da parte del Comune, un ipotetico acquirente potrà realizzare delle opere di adeguamento dopo aver effettuato, sempre presso il preposto ufficio del Genio Civile, il “deposito” di una pratica nella quale dovranno essere descritte le opere di adeguamento necessarie (oltre, ovviamente, ai calcoli di verifica);

Come facilmente intuibile, per poter stabilire se le opere fin qui descritte possano ritenersi “strutturalmente conformi” oppure no si renderà necessario sviluppare un vero e proprio calcolo analitico redatto da parte di un professionista avente specifiche competenze in materia (ingegnere strutturista), che dovrà analizzare l’attuale stato dei luoghi, anche con l’ausilio di saggi invasivi/distruittivi.

In assenza di tale verifica, che esula dalle proprie competenze professionali, lo scrivente NON è oggettivamente in grado di poter asserire se - nell’ottica di una ipotetica sanatoria - le opere fin qui eseguite siano “strutturalmente conformi” oppure se si renderanno necessarie delle opere di adeguamento né, tanto meno, ipotizzare gli eventuali costi per la realizzazione di queste ultime (opere di adeguamento).

Pertanto, sulla scorta di quanto fin qui evidenziato al presente punto A.3.4, è possibile asserire che sebbene le difformità riscontrate possano ragionevolmente ritenersi sanabili sotto il profilo edilizio, il rilascio della eventuale sanatoria **sarà in ogni caso subordinato** all’ottenimento delle prodromiche autorizzazioni da parte della Soprintendenza e del positivo esito delle verifiche strutturali (oppure alla realizzazione delle opere di adeguamento strutturali) in merito alle quali, per i motivi sopra evidenziati, **lo scrivente non è oggettivamente in grado di potersi esprimere con assoluta certezza.**

Qualora non fosse possibile ottenere la sanatoria, come facilmente intuibile, si renderà necessario procedere alla realizzazione di opere di rimissione in pristino volte a ricostituire lo stato autorizzato desumibile dagli elaborati progettuali della Autorizzazione Edilizia n. █ del █.

In ragione di tale incertezza lo scrivente - **almeno per il momento e fatte salve diverse decisioni che l’Ill.ma G.E. intenderà prendere in merito** - ha applicato al valore di mercato stimato un abbattimento del 9% circa, che può ragionevolmente ritenersi sufficiente a coprire sia le spese da sostenere per la sanatoria (onorari professionali, sanzioni, ecc.) che, nel caso in cui la stessa non fosse ottenibile, le spese da sostenere per le opere di rimissione in pristino.

A.4. GRAVAMI SULLA PROPRIETÀ

A seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. lo scrivente non ha riscontrato la presenza di trascrizioni riconducibili ad ulteriori gravami rispetto a quelli indicati al successivo punto A.9.

A.5. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario in data 01.09.2025 l'immobile era occupato dall'esecutata e dal proprio nucleo familiare.

Secondo quanto formalmente comunicato allo scrivente (*cf. allegato 8*), alla data del 14.03.2025 non risultavano essere presenti contratti di affitto, attivi e registrati, presso l'ufficio provinciale di Siena dell'Agenzia delle Entrate.

A.6. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Sulla scorta delle informazioni acquisite in occasione del sopralluogo è emerso che l'immobile oggetto della procedura, pur costituendo porzione di un più ampio corpo di fabbrica comprendente al suo interno anche altre unità immobiliari, non fa parte di alcun condominio formalmente costituito.

A.7. DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO

L'immobile oggetto della presente relazione è una abitazione di tipo civile (categoria catastale A/4), attualmente di proprietà di una persona fisica: in ragione di ciò, è lecito ritenere che il trasferimento sia soggetto ad imposta di registro.

Lo stesso immobile è, in linea teorica, compreso tra quelli per i quali può essere richiesta l'agevolazione per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario che sia persona fisica, ma per poter usufruire della agevolazione dovranno essere rispettate tutte le condizioni previste per legge quali, a titolo esemplificativo MA NON ESAUSTIVO, che l'eventuale aggiudicatario dichiari di non essere titolare esclusivo, né in comunione col proprio coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è ubicato l'immobile acquistato.

Lo scrivente, non essendo a conoscenza di chi potrà essere l'eventuale aggiudicatario, non è pertanto in grado di poter stabilire con certezza se quest'ultimo (eventuale aggiudicatario) potrà usufruire della predetta agevolazione.

Come già fatto presente (*cf. precedente capitolo A.2*) la planimetria catastale dell'immobile **NON** può definirsi conforme sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale: lo scrivente non è in grado di poter stabilire se tale circostanza renda o meno possibile richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte possa determinarsi con il procedimento del c.d. "prezzo-valore", esulando tale specifica valutazione dalle proprie competenze professionali.

A.8. PENDENZE GIUDIZIARIE

A seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. lo scrivente non ha riscontrato la presenza di trascrizioni riconducibili a domande giudiziali e/o sequestri conservativi.

A.9. CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

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 il bene immobile oggetto di esecuzione.

Repertori al 07.01.2026

- 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], gravante il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, del seguente immobile:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
domicilio ipotecario eletto: [REDACTED];

NOTA BENE: tenuto conto della data di iscrizione della formalità e del fatto che a seguito delle ricerche effettuate non è stata riscontrata la presenza di ulteriori iscrizioni e/o annotazioni alla stessa, ovvero che in ragione di ciò la formalità può ragionevolmente considerarsi come perenta, lo scrivente rimette all'Ill.ma G.E. ogni valutazione in merito, ivi compresa l'opportunità di disporre comunque la sua cancellazione.

- 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], gravante il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, del seguente immobile:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
nessun domicilio ipotecario eletto;

- ipoteca in rinnovazione (derivante dall'ipoteca volontaria del giorno [REDACTED], rep. [REDACTED], sopra descritta) iscritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED], richiedente [REDACTED], gravante il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, del seguente immobile:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
nessun domicilio ipotecario eletto;

- 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, del seguente immobile:

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

NOTA BENE: per quanto attiene al dettaglio delle variazioni catastali che hanno portato all'assegnazione degli identificativi catastali indicati all'interno delle formalità, lo scrivente rimanda alla ricostruzione dei mutamenti catastali prodotta al precedente punto A.2.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1 – DESCRIZIONE DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente relazione è un appartamento facente parte di un più ampio fabbricato posto al civico ■ di ■ (nel nucleo storico del Comune, c.d. "Colle Alta"), avente accesso diretto dalla pubblica via.

Superato il portone condominiale si accede all'androne condominiale e, sulla destra, si trova l'ingresso all'appartamento: tramite una scala interna si raggiungono i locali dell'unità immobiliare, questi ultimi posti al piano seminterrato rispetto alla viabilità pubblica.

Detta unità immobiliare si compone di un tinello/pranzo dotato di ripostiglio, un disimpegno, una camera, un bagno ed un altro piccolo locale dal quale si accede ad un ulteriore ripostiglio.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'APPARTAMENTO

strutture: muratura;

prospetti esterni: muratura di laterizio;

divisori interni: muratura di laterizio forato;

infissi esterni (porte e finestre): legno;

infissi interni: legno;

pavimenti: pavimento in monocottura di ceramica;

impianto elettrico: del tipo "sotto-traccia";

impianto di riscaldamento: alimentato da caldaia autonoma, con elementi radianti in ghisa;

acqua calda sanitaria (acs): garantita da caldaia autonoma;

CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

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

Detta superficie commerciale è stata calcolata adottando come dato di riferimento iniziale le risultanze del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo: 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 diverse porzioni costituenti l'immobile.

C) STIMA DEL BENE

C.1 – SCELTA DELLA MODALITÀ DI VENDITA IN LOTTI

Trattandosi di un unico immobile, lo scrivente non proceduto alla formazione di lotti.

C.2 – SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene immobile 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 del *Market Comparison Approach* 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.

C.3 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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**: documento, quest'ultimo, nel quale oltre allo sviluppo dei calcoli sono espressamente evidenziate le considerazioni afferenti il procedimento estimativo adottato. Lo scrivente C.T.U., nel tentativo di rendere più immediata la lettura del presente elaborato peritale d'Ufficio, riporta di seguito la sintesi delle risultanze ottenute.

Più probabile, attuale, valore di mercato considerando l'immobile
privo di difformità (cfr. *Rapporto di Valutazione – Allegato 10*) € 115.000,00

C.4 – DETERMINAZIONE DEL PREZZO DA PORRE “A BASE D’ASTA”

valore di mercato stimato al lordo delle detrazioni che seguono (cfr. Rapporto di Valutazione, allegato 10)	€. 115.000,00	(a)
detrazione 1 - regolarizzazione/ripristino delle difformità urbanistiche riscontrate (cfr. punto n. A.3 della relazione), importo in ogni caso NON inferiore a	- €. 10.000,00	(b)
detrazione 2 - spese condominiali insolute	----	(c)
detrazione 3 - altri costi	----	(d)
valore di mercato stimato al netto delle detrazioni (a – (b + c + d))	€. 105.000,00	(e)

valore di mercato stimato al netto delle detrazioni	€. 105.000,00	(e)
abbattimento percentuale per la mancanza di garanzia dell'assenza di vizi occulti - 15% di (e)	- €. 15.750,00	(f)
prezzo da porre “a base d’asta” – (e – f)	€. 89.250,00	
arrotondato a	€. 90.000,00	

* * * * *

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

Monteriggioni (SI) li, 25.02.2026

Il C.T.U.
geom. Gianni Rusci

Documentazioni allegate al presente elaborato tecnico d'Ufficio:

- Allegato 1 → prospetto riepilogativo redatto in conformità alle linee guida del Tribunale di Siena;
- Allegato 2 → rilievo dell'attuale stato dei luoghi;
- Allegato 3 → documentazione fotografica;
- Allegato 4 → documentazione catastale;
- Allegato 5 → documentazione urbanistica;
- Allegato 6 → copia dell'atto di provenienza;
- Allegato 7 → copie delle note di iscrizione e trascrizioni estratte presso la Conservatoria dei RR.II.;
- Allegato 8 → corrispondenza intercorsa con l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 9 → documentazione anagrafica;
- Allegato 10 → Rapporto di valutazione;
- Allegato 11 → ricevuta attestante l'invio della bozza della relazione alle parti;
- Allegato 12 → relazione tecnica d'Ufficio epurata dai dati sensibili (c.d. “versione privacy”);