

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 161/2023 R.G.E. promossa

nei confronti

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 17 maggio 2024

* * * * *

In data 3 gennaio 2024 l'Ill.mo G.E. Avv. Flavio Mennella ha incaricato lo scrivente di redigere una perizia tecnico-estimativa riguardante i beni immobili oggetto del procedimento sopra citato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

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

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

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

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

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

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

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

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

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

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

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

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



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

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

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

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

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



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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di stima il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (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; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

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;

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 alla documentazione ex art. 567 c.p.c., è stata prodotta da parte del Legale del creditore procedente la "certificazione notarile", quest'ultima depositata in data 21.12.2023. Dall'analisi di detta documentazione è emerso quanto segue.

1/a - Gli identificativi catastali indicati all'interno della certificazione notarile corrispondono con quelli attualmente in atti che, per maggiore completezza, vengono di seguito indicati:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■
categoria D/5, rendita catastale €. 30.142,00;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■
categoria F/4;

1/b – All'interno della certificazione notarile è stato altresì prodotto anche l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative ai venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento, quest'ultima avvenuta in data ■ (reg. part. ■). Alla data del 17.04.2024, non erano presenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli successive alla formalità appena citata (pignoramento);



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

* * * * *

Provenienza 1

Con **atto di fusione per incorporazione di società** ai rogiti del Notaio Mario Zanchi di Siena del [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare (con il quale la società [REDACTED] con sede in Siena si fuse con la società [REDACTED]), la società esecutata divenne piena proprietaria della porzione immobiliare **precedentemente** censita al Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED].

La piena proprietà di detta porzione era pervenuta alla società [REDACTED] con **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Riccardo Coppini di Siena del [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare;

* * * * *

Provenienza 2

Con **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Mario Zanchi di Siena del [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, la società esecutata divenne piena proprietaria della porzione immobiliare **precedentemente** censita al Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED].

La piena proprietà di detta porzione era pervenuta alla società [REDACTED] con **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Francesco Salerno di Siena del [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare;

* * * * *

con **atto di trasferimento di sede sociale** ai rogiti del Notaio Mario Zanchi di Siena del [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, la società trasferì la propria sede da [REDACTED] a [REDACTED];

* * * * *

Tenuto conto che del fatto nel corso degli anni gli identificativi catastali degli immobili hanno subito delle variazioni, essenzialmente da ricondurre alle radicali opere di trasformazione attuate all'interno del compendio del quale sono parte, lo scrivente ritiene opportuno rappresentare di seguito il dettaglio delle variazioni che hanno portato all'attribuzione degli identificativi catastali attualmente in atti.



NOTA BENE: gli identificativi evidenziati con velatura di colore grigio sono quelli attualmente in atti, ovvero quelli rappresentativi delle porzioni oggetto di esecuzione e dei c.d. “beni comuni non censibili” sui quali gli stessi hanno diritti.

foglio [] - particella [] - subalterni [] e []
(identificativi in atti al momento della stipula degli atti di provenienza prima descritti)

↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓

sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. []

identificativi catastali introdotti in atti in data [] a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. [] (pratica []), avvenuta in pari data

* * * * *

foglio [] - particella [] - sub. []

↓

foglio [] - particella [] - sub. []

identificativi catastali introdotti in atti in data [] a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. [] (pratica []), avvenuta in pari data

* * * * *

foglio [] - particella [] - subalterno []

↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓

sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. []

identificativi catastali introdotti in atti in data [] a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. [] (pratica []), avvenuta in pari data

foglio [] - particella [] - subalterno []

↓

foglio [] - particella [] - subalterno []

identificativi catastali introdotti in atti in data [] a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. [] (pratica []), avvenuta in pari data

foglio [] - particella [] - subalterno []

↓

foglio [] - particella [] - subalterno []

identificativi catastali introdotti in atti in data [] a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. [] (pratica []), avvenuta in pari data

sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. []

↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓ ↓

sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. [] sub. []

identificativi catastali introdotti in atti in data [] a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. [] (pratica []), avvenuta in pari data

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

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

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

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

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

Repertori al **17.04.2024**

3.1 - 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] con sede in [REDACTED] gravante il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, del seguente immobile:
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED]
domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]

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] con sede in [REDACTED] gravante, unitamente a maggior consistenza, il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED]
domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]

3.3 - 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] con sede in [REDACTED] gravante, unitamente a maggior consistenza, il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED]
domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]

3.4 - ipoteca conc. amministrativa/riscossione del giorno [] (rep. []) iscritta in data [] al n. [] del registro particolare di [] di cui [] in linea capitale a favore [] con sede in [] gravante il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, dei seguenti immobili:

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

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

domicilio ipotecario eletto: []

3.5 – scrittura privata con sottoscrizione autenticata - locazione ultranovennale - del giorno [] (rep. []) trascritta in data [] al n. [] del registro particolare avente per oggetto i seguenti immobili:

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

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

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

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

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

NOTA BENE: per quanto attiene alle 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 n. 1.

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

Gli immobili oggetto della presente relazione fanno parte di un Condominio formalmente costituito.

Sulla scorta delle informazioni e delle documentazioni ricevute dall'Amministratore pro tempore è emerso che per la gestione del Condominio del quale fanno parte gli immobili sono utilizzate tre tabelle (proprietà generale, scale ed ascensore), ed i millesimi di dette tabelle a loro riconducibili sono i seguenti:

identificativi catastali	proprietà generale	scale	ascensore
foglio [] – particella [] – subalterno []	334,668	161,902	166,667
foglio [] – particella [] – subalterno []	5,346	14,826	-----

Sempre sulla scorta delle informazioni ricevute dall'Amministratore pro-tempore è emerso che alla data del 03.04.2024 il Condominio vanta un credito nei confronti della società esecutata pari ad €. 2.604,81, dei quali €. 1.282,28 da ricondurre alla gestione dell'anno 2022 (importo risultante da bilancio consuntivo) ed €. 1.322,53 da ricondurre alla gestione dell'anno 2023 (importo risultante da bilancio preventivo).

In ultimo, ma non per questo di minore importanza, l'Amministratore pro-tempore ha fatto presente allo scrivente che nei mesi scorsi è stato effettuato un intervento sulla copertura del fabbricato: relativamente a tale specifico aspetto lo scrivente riporta, pedissequamente, quanto formalmente comunicatogli dallo stesso Amministratore (sic!):

"Per quel che concerne spese straordinarie, non esistono deliberazioni che abbiano ad oggi prodotto somme a debito del condominio tuttora pendenti.

E' necessario precisare, tuttavia, che è stato eseguito negli ultimi mesi un intervento di manutenzione straordinaria alla copertura che ha riguardato anche parti condominiali: detto intervento – ordinato dall'amministrazione in urgenza a causa di infiltrazioni di notevole entità all'interno di vari appartamenti facenti parte del [REDACTED] [REDACTED], e della cui direzione l'assemblea ha richiesto che si facesse carico la proprietà di [REDACTED] in quanto a suo tempo responsabile della ristrutturazione dell'edificio - ha portato all'emissione di una fattura la cui somma è tuttora in fase di verifica per accertare l'entità e la tipologia dei lavori effettivamente eseguiti e, conseguentemente, l'attribuzione della spesa relativa."

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

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

Punto 6 – *referisca 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;*



A seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. lo scrivente non ha riscontrato alcuna trascrizione relativa ai vincoli descritti nella prima parte del presente punto.

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 → €. 210,00;
- 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; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;*

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto di esecuzione sono porzioni di un più ampio fabbricato posto nel centro storico della città. La porzione principale, ovvero quella più ampia, si sviluppa ai piani terreno e primo della costruzione ed il suo accesso principale è posto al civico [REDACTED], prospiciente [REDACTED].

Detta porzione, al momento del sopralluogo effettuato con il Custode Giudiziario in data 24.01.2024, era così costituita:

- al piano terreno, un unico (ed ampio) locale dotato di un servizio igienico;
- al piano primo, quest'ultimo raggiungibile sia tramite una scala che con un ascensore (entrambi posti all'interno e ad uso esclusivo della porzione in esame), un altro ampio locale direttamente comunicante con alcuni vani accessori: al medesimo livello – piano primo – è altresì presente una porta per mezzo della quale è possibile accedere al vano scale condominiale ed usufruire dello stesso. Si precisa che, al momento del sopralluogo, non è stato possibile stabilire se l'ascensore ad uso esclusivo della porzione sia ancora funzionante oppure se lo stesso necessiti di interventi manutentivi;

L'ingresso principale al vano scala condominiale è invece posto al civico [REDACTED], ed usufruendo dello stesso è possibile raggiungere l'altro immobile oggetto della procedura, ovvero un locale di fatto assimilabile a cantina/locale di deposito posto al piano sotto-strada. Tramite il medesimo vano scala è altresì possibile raggiungere ed usufruire di un secondo ascensore, anche quest'ultimo ad uso condominiale.



CARATTERISTICHE GENERALI DELLA PORZIONE PRINCIPALE

struttura portante: muratura;
copertura: tetto a più falde;
prospetti esterni: muratura di laterizio "faccia-vista";
divisori interni: muratura di laterizio;
infissi esterni: metallo;
infissi interni: legno;
pavimenti: gres;
impianto elettrico: in massima parte assente;
impianto idro-termo-sanitario: in massima parte assente;

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■
categoria D/5, rendita catastale €. 30.142,00;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■
categoria F/4;

All'interno dell'atto di pignoramento, oltre alle porzioni appena descritte, sono stati indicati anche i seguenti subalterni catastali:

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

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

questi ultimi – ovvero i subalterni ■ e ■ della particella ■ – sono attualmente censiti come "beni comuni non censibili" e, nella realtà dei luoghi, sono a tutti gli effetti delle porzioni prive di una propria autonomia funzionale e reddituale, di fatto non vendibili separatamente dai beni immobili ai quali sono asserviti.

In ragione di ciò, secondo l'attuale prassi adottata dal Tribunale di Siena, e comunque fatte salve eventuali diverse determinazioni che l'Ill.mo G.E. dovesse intendere prendere in merito, a sommosso avviso dello scrivente la quota condominiale della comproprietà di dette porzioni (beni comuni non censibili), può ritenersi ricompresa nella procedura, essendo state oltretutto indicate/riportate sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione (del pignoramento).

INDIRIZZO E NUMERO CIVICO

■ (ingresso principale del subalterno ■);

■ (ingresso al vano scale condominiale, subalterno ■);

CONFINANTI (nominativi ricavati dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

■
■
■ salvo se altri;
■
■ salvo se altri;



CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella provincia di Siena, oramai 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 dallo scrivente: la superficie risultante dal rilievo 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.

NOTA BENE: nello specifico caso in esame siamo in presenza di immobili posti nel centro storico della città, aventi forma e geometrie interne molto irregolari. In considerazione di ciò, ed al fine di individuare con la maggiore precisione possibile le consistenze di dette porzioni (sia le superfici utili che le relative superfici lorde), lo scrivente ha effettuato un apposito rilievo architettonico funzionale a tale scopo.

Sempre in considerazione della irregolarità geometrica delle porzioni oggetto della procedura, il rilievo è stato eseguito con l'ausilio della c.d. "stazione totale" in grado di misurare angoli e distanze, ovvero in grado di fornire un risultato più preciso, e quindi più attendibile, di quelle ordinariamente utilizzate. In occasione del rilievo sono state comunque acquisite anche delle misure dirette, utilizzate per effettuare riscontri e verifiche. Sulla scorta dei dati di rilievo è stato quindi redatto un apposito elaborato grafico dimostrativo che viene allegato alla presente relazione tecnica d'Ufficio - allegato 1 - nel quale sono visibili anche i riferimenti utilizzati, in via principale, per la ricostruzione degli immobili (c.d. "punti celerimetrici battuti").

superficie utile:

subalterno ■ - locali principali ed accessori diretti	mq.	420,7
subalterno ■ - portico e terrazzo coperto	mq.	18,5
subalterno ■ - locali principali (cantina/locale di deposito)	mq.	64,4

superficie commerciale

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
subalterno ■ - locali principali ed accessori diretti	mq.	512,3	1,00	mq.	512,3
subalterno ■ - portico e terrazzo coperto	mq.	27,0	0,05	mq.	1,4
subalterno ■ - loc. princ. (cantina/locale di deposito)	mq.	67,3	0,40	mq.	26,9
superficie commerciale complessiva				mq.	540,6

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



STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo effettuato con il Custode Giudiziario in data 24.01.2024, come desumibile anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione – allegato 2 - all'interno del **subalterno** ■ erano visibili i segni di opere realizzate al suo interno, essenzialmente riconducibili a demolizioni e/o smontaggi.

Al piano terreno, oltre ad essere state rimosse le suddivisioni interne rappresentate nei vari titoli abilitativi (*cfr. risposta al successivo punto n. 11*), era stata già rimossa anche una parte del controsoffitto. Al livello superiore – piano primo – non erano più presenti le suddivisioni che, sempre secondo quanto desumibile dagli elaborati progettuali che verranno descritti nel proseguo della presente, delimitavano alcuni uffici, un bagno ed un locale tecnico.

All'interno della medesima porzione - **subalterno** ■ - è stata altresì riscontrata la rimozione sia di gran parte delle dotazioni impiantistiche (unità interne di condizionamento, fan-coil, tubazioni, fili conduttori), che di pacche elettriche, interruttori e corpi illuminanti.

Preme altresì evidenziare che gran parte delle tubazioni costituenti la rete di distribuzione dell'impianto di condizionamento sono state tagliate: in ragione di ciò, al momento dei necessari lavori di ripristino le stesse dovranno essere completamente sostituite, ovviamente previa rimozione - anche in questo caso completa - delle parti "tagliate" rimaste.

Circostanze analoghe caratterizzano anche la rete di distribuzione dell'impianto elettrico, ed anch'esso dovrà essere, molto probabilmente, realizzato ex-novo previa rimozione di quanto rimasto.

Per quanto invece attiene all'altra porzione oggetto di esecuzione, **subalterno** ■, sempre alla data del sopralluogo effettuato in data 24.01.2024, la stessa non sembrava essere stata interessata da opere, e si presentava in uno stato conservativo che, in ragione della sua destinazione – cantina/locale di deposito – può definirsi come normale.

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

- *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- *se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;*
- *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*

Gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli attualmente in atti.

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

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, sebbene il censimento catastale attualmente in atti non rispecchi l'effettivo stato dei luoghi, le difformità di natura urbanistica emerse a seguito dell'analisi dei titoli abilitativi, le quali verranno meglio e dettagliatamente descritte al successivo punto n. 11, hanno indotto lo scrivente - almeno per il momento e fatte salve diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito a tale specifiche circostanze - a non redigere nessun 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 Siena, la costruzione della quale fanno parte le porzioni oggetto di esecuzione ricade all'interno di un'area definita come “Sottosistema funzionale del centro storico –



tessuto del centro storico 2 (CS2)” ed è essenzialmente normato dall’articolo 29 delle Norme Tecniche di Attuazione (c.d. N.T.A.) afferenti al medesimo strumento urbanistico.

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

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

11.1 – DOCUMENTAZIONE REPERITA NEL CORSO DELL’ACCESSO AGLI ATTI

- **Denuncia di Inizio Attività** di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED], depositata in data [REDACTED] e protocollata in data [REDACTED] al n. [REDACTED] sulla scorta della quale, secondo quanto dalla stessa desumibile, furono realizzate delle opere di demolizione interna.

Sempre secondo la documentazione in atti dette opere di demolizione ebbero inizio in data [REDACTED] e si conclusero in data [REDACTED] (cfr. copia delle comunicazioni di inizio e fine lavori);

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED], depositata in data [REDACTED] e protocollata al n. [REDACTED] sulla scorta della quale, secondo quanto dalla stessa desumibile, furono realizzate delle opere di natura strutturale, essenzialmente volte al consolidamento dell’intero fabbricato.

Tali opere, sempre secondo quanto desumibile dalle documentazioni in atti, si conclusero in data [REDACTED] (cfr. copia della comunicazione di fine lavori). Tenuto altresì conto che dette opere furono realizzate previa effettuazione di saggi esplorativi dai quali emerse la presenza di strutture murarie sotterranee interrate, venne altresì richiesto, ed ottenuto, il “nulla-osta” da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana;

- **Permesso di Costruire** n. [REDACTED] del [REDACTED]: trattasi del titolo abilitativo sulla scorta del quale ebbero inizio le opere che portarono alla suddivisione dell’originaria consistenza in più unità immobiliari, con contestuale cambio di destinazione d’uso. Dette opere, secondo quanto desumibile dalle documentazioni in atti, ebbero inizio in data [REDACTED] (cfr. copia della comunicazione di inizio lavori);



- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED], depositata in data [REDACTED] e protocollata al n. [REDACTED]** sulla scorta della quale, previo ottenimento della necessaria autorizzazione paesaggistica e secondo quanto dalla stessa desumibile, furono realizzate delle varianti riguardanti alcuni degli infissi esterni. Con espresso riferimento ad una delle porzioni oggetto della procedura (attuale sub. [REDACTED]), furono apportate delle modifiche agli infissi del piano terreno prospicienti [REDACTED].

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED], depositata in data [REDACTED] e protocollata in data [REDACTED] al n. [REDACTED]**: tale pratica si configura a tutti gli effetti come una variante in corso d'opera al PdC [REDACTED] del [REDACTED]. Sulla scorta della pratica, secondo quanto dalla stessa desumibile, venne infatti modificata l'originaria scala interna di collegamento tra i due piani dell'unità immobiliare (attuale subalterno [REDACTED]) e, seppur di poco, l'originaria suddivisione degli spazi interni;

In data [REDACTED] venne poi depositata una comunicazione di fine lavori parziale, avente per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione (allora come oggi censito come subalterno [REDACTED] della particella [REDACTED]).

Da lì a poco, ovvero in data [REDACTED] venne depositata la Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità relativa ad alcune porzioni dell'immobile, ivi compresa quella oggetto di esecuzione (subalterno [REDACTED]).

Successivamente, vennero poi presentate delle ulteriori pratiche edilizie afferenti all'altro immobile oggetto di esecuzione (attualmente censito come subalterno [REDACTED] della particella [REDACTED]), che vengono di seguito elencate:

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED], depositata in data [REDACTED] e protocollata al n. [REDACTED]**: anche tale pratica si configura a tutti gli effetti come una variante in corso d'opera al PdC [REDACTED] del [REDACTED] riguardante però, come già evidenziato in precedenza, il solo piano interrato della costruzione;

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED], depositata in data [REDACTED] e protocollata al n. [REDACTED]**: trattasi, di fatto, di una seconda variante in corso d'opera, anch'essa afferente al solo piano interrato della costruzione;

In data [REDACTED] venne poi depositata una nuova comunicazione di fine lavori, quest'ultima espressamente riferita alla summenzionata S.C.I.A. [REDACTED] (pratica con la quale venne a configurarsi, di fatto, l'attuale consistenza dell'immobile oggetto della procedura attualmente censito come subalterno [REDACTED] della particella [REDACTED]).

Nel medesimo documento venne altresì certificata la conformità dello stato dei luoghi con quanto desumibile dagli elaborati progettuali costituenti parti integranti del medesimo titolo abilitativo indicato all'oggetto della comunicazione (S.C.I.A. [REDACTED]).

In epoca più recente, ovvero negli ultimi mesi dello scorso anno, sono state poi presentate due ulteriori pratiche edilizie, entrambe afferenti all'immobile oggetto di esecuzione attualmente censito come subalterno [REDACTED] della particella, ovvero:



- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED], depositata in data [REDACTED] e protocollata in data [REDACTED] al n. [REDACTED], successivamente integrata in data [REDACTED]: secondo quanto desumibile dalla stessa, la pratica venne redatta ed inoltrata per (cfr. relazione tecnica allegata alla C.I.L.A.) “....riorganizzare gli spazi interni con la demolizione di alcuni tramezzi per creare un ambiente più ampio.”;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED], depositata in data [REDACTED] e protocollata n. [REDACTED]: secondo quanto desumibile dalla stessa, la pratica venne redatta ed inoltrata per modificare la destinazione d'uso dell'intera unità immobiliare - da direzionale a commerciale - nonché per realizzare contestualmente delle modifiche alla suddivisione degli spazi interni;

NOTA BENE: al momento dell'accesso agli atti, è stato fatto presente allo scrivente che quest'ultima pratica (S.C.I.A. [REDACTED]) non aveva ancora concluso il suo iter procedurale: tale circostanza aveva trovato riscontro anche sul portale pubblico del Comune di Siena, nel quale la stessa era definita come “sospesa”.

Nell'imminenza del termine previsto per l'invio della bozza, ed al solo ed unico fine di dirimere – per quanto possibile - tale incertezza, lo scrivente ha contattato il preposto ufficio del Comune di Siena, al quale ha chiesto informazioni in merito allo stato della pratica.

Il personale dell'Ufficio Tecnico ha verbalmente riferito allo scrivente che è stata notificata al richiedente una formale comunicazione ai sensi dell'articolo 145 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. il quale, ai commi 6, 7 e 8, recita testualmente che (cit.):

6. Fermo restando quanto previsto dal comma 8 e dall'articolo 147, ove entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della SCIA sia riscontrata l'assenza di uno o più degli atti di cui al comma 2, o la non conformità delle opere da realizzare agli strumenti o alle normative di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, il comune notifica al proponente, al progettista o al direttore dei lavori, entro il medesimo termine, il divieto di prosecuzione degli interventi e l'ordine di ripristino delle parti poste in essere o, nei casi di cui all'articolo 134, commi 2, 2 bis e 2 ter, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

7. Nel caso di cui al comma 6, gli aventi titolo hanno la facoltà di presentare una nuova SCIA oppure di rendere idonea quella già presentata, qualora i necessari presupposti possano essere soddisfatti mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle previste trasformazioni, oppure mediante l'acquisizione dei pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati necessari per poter eseguire i lavori.

8. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 147, qualora alla SCIA siano allegati gli atti di cui al comma 2, lettere a), c), d) ed e), ma sia riscontrata l'incompletezza o l'inadeguatezza degli elaborati di cui al comma 2, lettera b), il comune invita l'interessato a regolarizzare la segnalazione certificata, assegnandogli a tal fine un termine congruo.”

Sempre secondo quanto verbalmente riferito allo scrivente dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Siena, il termine assegnato per regolarizzare la S.C.I.A. di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED], depositata in data [REDACTED] e protocollata al n. [REDACTED], è stato fissato per il giorno **15.05.2024**.



11.2 – CONFRONTO TRA L'ATTUALE STATO DEI LUOGHI ED QUANTO RISULTANTE DAI TITOLI ABILITATIVI, E CONSIDERAZIONI INERENTI ALLA CONFORMITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

11.2.1 – CONFRONTO E CONSIDERAZIONI RELATIVE ALLA PORZIONE ATTUALMENTE CENSITA' COME SUBALTERNO

Il primo titolo abilitativo da assumere come riferimento per la verifica della più ampia delle due porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, attualmente censita come subalterno della particella, è il **Permesso di Costruire n. [] del []**, rilasciato previa acquisizione dei preliminari atti di assenso tra i quali l'Autorizzazione Paesaggistica di cui alla pratica edilizia n. []. Con tale titolo abilitativo, oltre ad una radicale trasformazione e suddivisione dell'originario compendio, furono autorizzate anche delle modifiche alle preesistenti aperture esterne, riguardanti sia quelle del piano terreno (riapertura dei preesistenti archi, fino ad allora tamponati) che quelle del piano primo.

Relativamente a queste ultime, e con espresso riferimento al prospetto prospiciente, venne operata una sostanziale "ricomposizione del prospetto": le dimensioni delle aperture del piano primo indicate sugli elaborati grafici progettuali (*cfr. tavola [] del PdC []*) sono pressoché corrispondenti con la realtà, con differenze minime e comunque ricomprese all'interno delle vigenti tolleranze costruttive.

Sempre con riferimento alle aperture esterne del piano primo, ovvero alle porte-finestre poste in posizione arretrata rispetto alle tre aperture prospicienti, la dimensioni indicate nel titolo abilitativo originario (PdC []) furono poi variate con la successiva **S.C.I.A. di cui alla pratica edilizia []**: le dimensioni delle parti apribili indicate sulla variante (S.C.I.A. []) sono pressoché corrispondenti con quelle reali, ed anche in questo caso con differenze minime e comunque ricomprese all'interno delle vigenti tolleranze costruttive.

Nella realtà dei luoghi è presente anche un'altra finestra con affaccio su [] dotata di un grigliato in acciaio di tipo "cor-ten" che, di fatto, non consente l'affaccio sull'esterno: soluzioni come questa vengono ordinariamente utilizzate nei casi in cui le aperture abbiano la funzione di garantire la "ripresa" dell'aria dall'esterno agli impianti di condizionamento. Tale circostanza sembrerebbe trovare conferma dal fatto che, secondo quanto desumibile dagli elaborati progettuali - tavola [] del PdC [] - l'apertura era a servizio di un originario locale tecnico: preme però evidenziare che sul medesimo elaborato, ovvero sulla pianta del piano primo dell'originario titolo abilitativo, la finestra non venne rappresentata.

La presenza di detta apertura si riscontra però sugli elaborati della successiva S.C.I.A. [] - prospetto del fabbricato su [], tavola [] - nonché sugli elaborati progettuali della Autorizzazione Paesaggistica di cui alla pratica edilizia [], ovvero del nulla osta rilasciato da parte dell'ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico (Soprintendenza) prodromico e necessario per poi procedere al deposito della sopra citata S.C.I.A. [].



Lo scrivente non è, e non può oggettivamente essere, in grado di poter stabilire con assoluta certezza se la mancata indicazione della finestra (con grigliato in acciaio "cor-ten") sulle piante del titolo abilitativo possa configurarsi come una difformità che necessita di essere regolarizzata oppure come una mera svista commessa in occasione della redazione degli elaborati progettuali.

Come facilmente intuibile il titolo abilitativo iniziale - **Permesso di Costruire n. [] del []** – oltre a modificare le aperture esterne e costituire la consistenza dell'attuale subalterno [] definì anche la suddivisione degli spazi interni, quest'ultima poi modificata con al successiva, e già citata, **S.C.I.A. di cui alla pratica edilizia []**.

In ragione di successive opere di demolizione e smontaggi, al momento del sopralluogo effettuato in data 24.01.2024, gran parte delle suddivisioni interne e delle dotazioni impiantistiche a servizio dell'unità immobiliare non erano più presenti.

Al piano primo, sempre in tale data (24.01.2024), è stata infatti riscontrata la presenza delle sole suddivisioni interne costituenti i limiti dei locali denominati [], [], [], [] e [] sugli elaborati progettuali della variante (cfr. tavola [] della S.C.I.A. []). Relativamente a tali suddivisioni interne si evidenzia che:

- all'interno del locale [] è stata realizzata una ulteriore suddivisione interna, con la quale è stato creato un corridoio/disimpegno;
- le superfici utili dei locali [], [] e [], pur essendo coerenti con quelle indicate sugli elaborati progettuali (cfr. tabelle della tavola [] della S.C.I.A. []) differiscono dalle stesse di valori che, seppur di poco, eccedono le vigenti tolleranze costruttive (2% delle misure progettuali);
- per quanto invece attiene al locale [] è opportuno rilevare che le dimensioni dell'apertura esterna indicata sugli elaborati della variante (S.C.I.A. []) - ml. 1,10 x ml. 1,50 - differiscono da quelle reali, ma queste ultime (dimensioni reali, pari a ml. 0,97 x ml. 1,76) sono invece pressoché corrispondenti con quelle indicate sul titolo abilitativo iniziale (PdC []): tenuto conto che dall'analisi dei titoli abilitativi non emergono richieste volte ad apportare modifiche a detta apertura, le misure (errate) indicate sugli elaborati della variante potrebbero, forse, essere da ricondurre ad un mero errore materiale od una svista commessa al momento della loro redazione, non costituendo così una difformità;

Con la successiva **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata di cui alla pratica edilizia n. []**, depositata in data [] e protocollata in data [] al n. [], successivamente integrata in data [], vennero poi apportate delle modifiche alla suddivisione degli spazi interni, essenzialmente costituite dalla demolizione delle partizioni che in origine delimitavano i locali del piano terreno (vani denominati [] / [] / [] / [] sugli elaborati della S.C.I.A. []) ed alcuni dei locali del piano primo (vani denominati [] / [] / [] / [] / [] / [] / [] sugli elaborati della S.C.I.A. []).



In merito allo stato dei luoghi ottenuto a seguito delle opere realizzate sulla scorta di tale pratica, è ritenuto opportuno evidenziare che nella relazione tecnica della C.I.L.A. venne dichiarato che le superfici aero-illuminanti a servizio dei nuovi saloni che si sarebbero venuti a creare ai piani terreno e primo erano sufficienti a rispettare i valori minimi richiesti dalle vigenti normative.

In realtà, le aperture a servizio dei nuovi locali erano – e sono ancora oggi – sì in grado di garantire il rispetto della superficie illuminante minima richiesta ma, con riferimento ai due nuovi saloni del piano terreno, non della loro parimenti necessaria aerazione naturale, in quanto nessuno degli infissi a servizio degli stessi è apribile (eccezion fatta, ovviamente, per la porta di ingresso).

Al momento del deposito della C.I.L.A. tale carenza poteva - e ragionevolmente lo era - sopperita dalla presenza di un impianto di climatizzazione con sistema VRF in grado di garantire anche il necessario ricambio di aria (cfr. *documentazione allegata alla Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità depositata in data [REDACTED] e protocollata al n. [REDACTED]*).

A tale riguardo, è ritenuto opportuno richiamare il documento denominato “INDIRIZZI TECNICI DI IGIENE EDILIZIA PER I LOCALI E GLI AMBIENTI DI LAVORO”, approvato con la Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 211 del 28.02.2022: tale documento/norma sancisce in maniera dettagliata le dotazioni igienico-sanitarie minime che, attualmente, devono avere (cfr. art. 1) “...tutti gli edifici in cui è previsto l'inserimento di attività comportanti la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito o la movimentazione di sostanze.”. La stessa norma, oltre a non essere in contrasto con il vigente Regolamento Edilizio, ne costituisce - di fatto - una sua implementazione e per tale ragione viene utilizzata come riferimento dal Comune di Siena.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 24.01.2024, come già precedentemente evidenziato e come desumibile dalla documentazione fotografica allegata, gran parte dei macchinari costituenti l'impianto di condizionamento non erano più presenti e le tubazioni costituenti la rete di distribuzione erano state tagliate; in ragione di ciò – allo stato attuale – l'aerazione forzata dei locali (nel caso in esame necessariamente sostituita di quella naturale) NON è più garantita.

Trattandosi di una carenza che incide in modo fondamentale ai fini della conformità urbanistica – ovvero sul necessario rispetto dei requisiti igienico sanitari – la mancanza di un impianto in grado di garantire la necessaria aerazione forzata dei locali si configura, di fatto, come una difformità NON sanabile.

La successiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED], depositata in data [REDACTED] e protocollata n. [REDACTED] – che, si rammenta, alla data odierna non ha ancora concluso il suo iter procedurale (cfr. risposta al precedente punto 11.1) – venne inoltrata sia per procedere al cambio di destinazione d'uso della porzione (da direzionale a commerciale), che per realizzare delle ulteriori modifiche alla suddivisione degli spazi interni, tutte riguardanti il piano primo.



Al momento del sopralluogo effettuato in data 24.01.2024 solamente una parte di dette modifiche erano state effettuate, ovvero erano state rimosse alcune delle preesistenti tramezzature del piano primo: in pratica, ad oggi, le opere concluse sono essenzialmente quelle che hanno portato alla realizzazione della superficie denominata come “Area Vendita 1” nell’elaborato progettuale denominato come tavola 1.

Preme però evidenziare che anche in questa pratica (S.C.I.A. per cambio di destinazione d’uso), analogamente a quanto fatto nella precedente C.I.L.A. di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED], venne dichiarato che la superficie aero-illuminante a servizio del nuovo salone che si sarebbe venuto a creare al piano primo era sufficiente a rispettare i valori minimi richiesti dalle vigenti normative: così come nella precedente C.I.L.A. le aperture a servizio del nuovo locale erano – e sono ancora oggi – sì in grado di garantire il rispetto della superficie illuminante ma non della altrettanto necessaria aerazione naturale.

Sempre in analogia a quanto già evidenziato, tale carenza poteva - e verosimilmente lo era - sopperita dalla presenza di un impianto di climatizzazione con sistema VRF in grado di garantire anche il necessario ricambio di aria (cfr. documentazione allegata alla Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità depositata in data [REDACTED] e protocollata al n. [REDACTED]).

A seguito dell’analisi della stessa pratica - S.C.I.A. per cambio di destinazione d’uso – è però emerso un altro aspetto degno di nota: tra le varie opere previste al piano primo (cfr. tavola [REDACTED] stato sovrapposto) vi era anche la completa demolizione di una zona del pavimento posta ad una quota più alta, di circa 45 centimetri, rispetto alla residua consistenza del piano primo.

In primo luogo è opportuno evidenziare che tale demolizione avrebbe verosimilmente interessato parti strutturali della porzione immobiliare e poi avrebbe, altrettanto verosimilmente, interessato anche la zona sottostante, che però non è una parte di proprietà della società esecutata: alla luce di ciò la realizzazione di detto intervento, che si rammenta non è stato ancora eseguito, appare (quanto meno) tutt’altro che semplice.

All’interno del documento prima citato - “INDIRIZZI TECNICI DI IGIENE EDILIZIA PER I LOCALI E GLI AMBIENTI DI LAVORO” – è previsto che i “Locali di categoria 1”, ovvero i locali come quello definito sugli elaborati progettuali come “Area Vendita 1”, devono avere una (cfr. punto 3.1.1) “.... altezza media non inferiore a 3,00 m ...”.

Il locale appena citato – “Area Vendita 1” – è composto da tre zone aventi altezze interne differenti: sulla scorta delle altezze accertate, e delle relative superfici utili risultanti dal rilievo effettuato sul posto, lo scrivente ha quindi determinato l’altezza media “ponderata” del locale.

superficie utile complessiva del vano = mq. 158,00

superficie utile con altezza interna pari a ml. 2,71 = mq. 40,20

superficie utile con altezza interna pari a ml. 3,26 = mq. 36,43

superficie utile con altezza interna pari a ml. 3,17 = $158 - (40,20 + 36,43) = \dots\dots$ mq. 81,37



incidenza percentuale della superficie utile con altezza
interna pari a ml. 2,71 = $((40,20 \times 100) / 158) / 100 = \dots\dots\dots 25,44\%$

incidenza percentuale della superficie utile con altezza
interna pari a ml. 3,26 = $((36,43 \times 100) / 158) / 100 = \dots\dots\dots 23,06\%$

incidenza percentuale della superficie utile con altezza
interna pari a ml. 3,17 = $((81,37 \times 100) / 158) / 100 = \dots\dots\dots 51,50\%$

altezza media ponderata = $(2,71 \times 25,44\%) + (3,26 \times 23,06\%) + (3,17 \times 51,50\%) = \underline{\text{ml. 3,07}}$

Pertanto, sulla scorta del calcolo che precede è possibile asserire che l'altezza media ponderata del locale denominato "Area Vendita 1" sugli elaborati della S.C.I.A. di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED], anche nel caso in cui non venisse demolita la porzione del pavimento posta ad una quota più alta, potrebbe comunque essere in grado di rispettare il valore medio minimo previsto dalle vigenti normative.

Stante tutto quanto fin qui evidenziato al presente punto 11.2.1, e con espresso riferimento alla porzione attualmente censita come subalterno [REDACTED], si renderà pertanto necessario:

- NELL' IPOTESI IN CUI il preposto ufficio del Comune di Siena **NON** ritenga corretto/ammissibile ricondurre ad un errore grafico la mancata indicazione sulle piante della finestra con grigliato di acciaio in "cor-ten" su [REDACTED], la stessa dovrà essere regolarizzata per mezzo di una sanatoria che, ricadendo l'immobile in zona sottoposta a "vincolo paesaggistico", richiederà la necessità di redigere una apposita pratica tesa ad ottenere il rilascio del prodromico e necessario Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 e s.m.i.

L'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico (Soprintendenza), 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 oggettivamente essere, in grado di stabilire con assoluta certezza se l'eventuale difformità sarà ritenuta "paesaggisticamente compatibile" dalla Soprintendenza. Qualora l'eventuale 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."*

Dopo aver ottenuto il prodromico Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, sarà possibile inoltrare una apposita richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (*cf. art. 209 Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i.*), per mezzo della quale legittimare – anche sotto il profilo edilizio – l’eventuale difformità: il rilascio della sanatoria sarà comunque subordinato al pagamento di una ulteriore sanzione amministrativa, quest’ultima **in ogni caso 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.

- anche la realizzazione del disimpegno su porzione del locale indicato come [] sugli elaborati del S.C.I.A. [] necessita di essere regolarizzata per mezzo di una sanatoria. Anche in questo caso, il rilascio della sanatoria sarà comunque subordinato al pagamento di una ulteriore sanzione amministrativa, quest’ultima **in ogni caso 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. Tenuto conto che le superfici dei locali le sigle [], [] e [] indicate sugli elaborati della medesima S.C.I.A. [] differiscono da quelle reali di valori eccedenti le vigenti tolleranze, con la medesima sanatoria (per regolarizzare il disimpegno) potranno essere regolarizzati anche tali differenze.

- le attuali carenze dell’impianto di condizionamento (di seguito meglio e dettagliatamente descritte) comportano l’impossibilità garantire l’aerazione forzata dei locali che, per i motivi precedentemente esposti, configura una carenza dei requisiti igienico-sanitari minimi richiesti per legge, che a sua volta costituisce una **difformità non sanabile**.

In ragione di ciò, si renderà necessario ripristinare la completa funzionalità dell’impianto: il **verosimile ed indicativo** importo per tale intervento, costituendo a tutti gli effetti un “costo di non conformità”, è stato detratto dal più probabile, attuale, valore stimato.

NOTA BENE: come già precedentemente evidenziato (*cf. risposta al precedente punto 7 in merito allo stato manutentivo*) in occasione del sopralluogo effettuato in data 24.01.2024 è stata riscontrata la rimozione di gran parte dei componenti principali dell’impianto di condizionamento (unità interne di condizionamento, fan-coil). Nella medesima occasione è stato altresì riscontrato che gran parte delle tubazioni costituenti la rete di distribuzione sono state tagliate e, in ragione delle loro caratteristiche e delle loro funzionalità, le parti residuali non sono più utilizzabili.

Quest’ultima circostanza fa sì che anche nel caso in cui i componenti principali dell’impianto di condizionamento (unità interne di condizionamento, fan-coil) fossero ripristinate non sarebbe possibile realizzare i necessari collegamenti, se non sostituendo prima tutte le tubazioni tagliate: ovviamente, la sostituzione delle tubazioni potrà essere effettuata solamente dopo aver rimosso le parti residuali ancora presenti in loco.



Alla luce di quanto sopra, appare ragionevole ritenere che il ripristino della completa funzionalità dell'impianto non potrà, verosimilmente, prescindere dalla rimozione – pressoché completa - delle parti residue e la realizzazione di un impianto ex novo.

Da tenere altresì presente che, in fase di rimozione della preesistente rete di distribuzione con molta probabilità si renderanno necessarie delle opere volte a realizzare nuovi passaggi e/o sfondi (c.d. "assistenze murarie") in considerazione del fatto che non sarà possibile rimuovere dalle murature esistenti tutte le parti residue delle tubazioni tagliate.

Sulla scorta di pregresse esperienze lavorative, è lecito ipotizzare che il costo da sostenere per la realizzazione delle opere fin qui descritte possa quantificarsi, **in via indicativa e cautelativa**, in almeno €. 90.000,00.

Come facilmente intuibile, per poter determinare in maniera più precisa il verosimile importo da sostenere per le opere di ripristino si renderebbe necessario effettuare una verifica completa e puntuale delle parti residue dell'impianto volta a stabilire (se vi sono) quelle ancora utilizzabili, verifica verosimilmente necessitante anche di saggi invasivi/distruttivi: il tutto da effettuarsi avvalendosi comunque dell'operato di un ausiliario specificatamente competente in materia (termotecnico) e di un operatore del settore (idraulico/installatore).

Lo scrivente, almeno per il momento e fatte salve le decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito allo specifico caso in esame, ha detratto al valore di stima l'importo prima evidenziato (€. 90.000,00): importo che, **in assenza di delle verifiche sopra descritte, deve in ogni caso intendersi come "INDICATIVO E NON INFERIORE A"**.

Sempre come evidenziato al precedente punto 7 (stato manutentivo) anche l'impianto elettrico a servizio della porzione immobiliare si presente in condizioni analoghe a quello di condizionamento, e per tale ragione anch'esso necessita di essere ripristinato previa rimozione delle sue parti residue non più utilizzabili (canalizzazione e fili conduttori tagliati). Sempre sulla scorta di pregresse esperienze lavorative, è lecito ipotizzare che il costo da sostenere per il ripristino, che anche in questo caso dovrà necessariamente prevedere delle opere volte a realizzare nuovi passaggi e/o sfondi (c.d. "assistenze murarie"), può quantificarsi, **in via indicativa e cautelativa**, in almeno €. 30.000,00.

Così come per l'impianto di condizionamento, una quantificazione più esatta di detto importo comporterebbe la necessità di una puntuale verifica da effettuarsi con l'ausilio di un perito elettrotecnico, anche in questo caso supportata da saggi invasivi/distruttivi e da prove effettuate da un operatore specializzato (elettricista).

Lo scrivente, analogamente a quanto fatto per l'impianto di condizionamento, per il momento e fatte salve le decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito allo specifico caso in esame, ha detratto al valore di stima l'importo prima evidenziato (€. 30.000,00): anche detto importo, **in assenza di delle verifiche sopra descritte, deve in ogni caso intendersi come "INDICATIVO E NON INFERIORE A"**.



11.2.2 – CONFRONTO E CONSIDERAZIONI RELATIVE ALLA PORZIONE ATTUALMENTE CENSITA' COME SUBALTERNO

A seguito della conclusione dei prodromici lavori di consolidamento/rinforzo strutturale dell'intero compendio immobiliare, questi ultimi realizzati sulla scorta della S.C.I.A. di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED], depositata in data [REDACTED] e protocollata al n. [REDACTED], ebbero inizio le opere di suddivisione e trasformazione del fabbricato realizzate sulla scorta del già citato **Permesso di Costruire** n. [REDACTED] del [REDACTED] che, come facilmente intuibile, interessarono anche il piano interrato della costruzione nel quale venne realizzata la porzione attualmente censita come subalterno della particella.

In corso d'opera vennero poi apportate delle modifiche al progetto originario, realizzate sulla scorta della **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED], depositata in data [REDACTED] e protocollata al n. [REDACTED] e della successiva **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED], depositata in data [REDACTED] e protocollata al n. [REDACTED]: quest'ultima pratica, rappresentativa dello stato finale, viene assunta come riferimento dallo scrivente.

Lo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo è coerente con quanto desumibile dagli elaborati grafici progettuali, e l'altezza interna reale corrisponde con quella indicata nella tavola [REDACTED] della S.C.I.A. [REDACTED]: in ragione di ciò, la porzione immobiliare può definirsi urbanisticamente conforme.

E' però opportuno rilevare che la porta di ingresso al magazzino/locale di deposito, nella realtà dei luoghi, è leggermente avanzata rispetto all'angolo sinistro (entrando): dagli elaborati grafici progettuali, così come dall'elaborato planimetrico catastale (anch'esso allegato alla presente), si evince che il limite della porzione immobiliare è in corrispondenza dell'angolo sinistro in allineamento con il muro (sempre a sinistra entrando). Si renderà pertanto necessario procedere allo smontaggio della attuale porta di ingresso, riportandola nella sua posizione corretta.

11.3 – ULTERIORI CONSIDERAZIONI DI NATURA URBANISTICA

Come già precedentemente evidenziato (cfr. *precedente punto 11.1*), la S.C.I.A. [REDACTED] non ha ancora concluso il proprio iter procedurale, e secondo quanto verbalmente riferito allo scrivente dal personale del preposto ufficio, il Comune di Siena ha notificato al richiedente un termine (15.05.2024) per regolarizzarla.

Preme però evidenziare, sempre secondo quanto verbalmente riferito allo scrivente, che la regolarizzazione richiesta non è da ricondurre al fatto che l'intervento previsto nella pratica è in contrasto con le previsioni del vigente strumento urbanistico, ma bensì ad alcune integrazioni già precedentemente richieste ma non ancora prodotte. Ovviamente, qualora non venisse ottemperato a quanto richiesto entro il termine assegnato dal Comune, la S.C.I.A. non sarebbe più valida, ed il cambio di destinazione d'uso – da direzionale a commerciale – non potrebbe ritenersi formalmente sancito.



E' però altrettanto vero, sempre in considerazione del fatto che il cambio di destinazione d'uso è ammesso dal vigente strumento urbanistico, che nell'ipotesi in cui la S.C.I.A. [REDACTED] dovesse perdere la sua validità un ipotetico acquirente avrebbe comunque la facoltà di presentare una nuova S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire (oppure una richiesta tesa ad ottenere il rilascio di un Permesso a Costruire vero e proprio), e modificare la destinazione dell'immobile da direzionale a commerciale.

Ciò, ovviamente, non prima di aver regolarizzato le difformità ed aver effettuato i ripristini precedentemente evidenziati (es. impianto di condizionamento ed aerazione forzata).

Sempre in merito al cambio di destinazione d'uso, lo scrivente ritiene opportuno richiamare l'articolo 3 del vigente "Regolamento Comunale per la determinazione di contributi e sanzioni in ambito urbanistico-edilizio" del Comune di Siena, approvato con la delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 15.02.2023, il quale recita testualmente che:

"Art. 3 – Debenza degli oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in caso di realizzazione di nuova edificazione e/o in caso di incremento di carico urbanistico, come disposto all'art.184 della LR 65/2014.

Nel caso di passaggio tra una categoria funzionale principale ad un'altra (art. 99 LR 65/2014) entro 10 anni dalla determinazione della precedente destinazione, ad esclusione della destinazione di arrivo a residenza per la quale valgono le regole del successivo paragrafo, il contributo è dovuto in caso di differenza positiva tra i valori complessivi di primaria e secondaria (allegato A) della destinazione di arrivo rispetto a quella di partenza.

Nel caso di passaggio tra una categoria funzionale principale ad un'altra (art. 99 LR 65/2014), che avviene oltre i 10 anni dalla determinazione della precedente destinazione, e senza limiti temporali nel caso di arrivo a residenza, qualora si abbia incremento di carico urbanistico sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria della nuova destinazione per il tipo di intervento effettuato (Allegato A). L'incremento di carico urbanistico si determina quando occorre il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione, secondo quanto previsto dal vigente Piano Operativo.

omissis"

Nello specifico caso in esame, gli oneri dovuti per la destinazione di arrivo (commerciale) corrispondono con quelli dovuti per la destinazione di partenza (direzionale), ed i lavori che in precedenza avevano riguardato la porzione in esame, secondo quanto desumibile dalla documentazione in atti, si conclusero in data [REDACTED].

In considerazione di ciò, nell'eventualità che la S.C.I.A. [REDACTED] dovesse perdere la sua validità, un ipotetico acquirente che intendesse presentare una nuova S.C.I.A. per modificare la destinazione della porzione – da direzionale a commerciale – non dovrà corrispondere oneri di urbanizzazioni per il cambio di destinazione d'uso, a condizione però che ciò avvenga entro il 09.12.2024.

Successivamente a tale data, sempre secondo le previsioni del vigente strumento urbanistico, sarà comunque possibile ottenere il cambio di destinazione d'uso della porzione, ma dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione, questi ultimi da determinarsi in base alla tabella di cui all'Allegato A del prima citato "Regolamento Comunale per la determinazione di contributi e sanzioni in ambito urbanistico-edilizio".

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

Al momento dell'accesso (forzoso) effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario in data 24.01.2024, è stato constatato che le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione erano libere da persone, ma al loro interno erano presenti suppellettili e materiali edili, oltre ad altri materiali verosimilmente provenienti dalla demolizione delle suddivisioni interne originariamente presenti all'interno della più ampia delle due porzioni oggetto della procedura.

A seguito della formale richiesta inviata all'ufficio provinciale di Siena dell'Agenzia delle Entrate è emerso che gli immobili oggetto della procedura sono stati interessati dai seguenti contratti di locazione che, nel rispetto di quanto previsto all'interno dell'incarico conferito allo scrivente, vengono allegati alla presente relazione tecnica d'Ufficio senza espungerne alcuna parte:

- contratto di locazione concluso dalla società esecutata in data [REDACTED] e registrato in data [REDACTED] (n. [REDACTED], serie [REDACTED]), con inizio della locazione fissato in data [REDACTED] e prima scadenza fissata per il giorno [REDACTED].

Importo della locazione indicato all'interno del contratto: €. 5.000,00 mensili

- contratto di locazione concluso dalla società esecutata in data [REDACTED] con scrittura privata autenticata dal Notaio Domenico Maria Sannino di Poggibonsi (rep. [REDACTED]) trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, con inizio della locazione fissato in data [REDACTED] e prima scadenza fissata per il giorno [REDACTED].

Importo della locazione indicato all'interno del contratto: €. 5.000,00 mensili

Come desumibile dalla loro lettura, i contratti hanno durata diversa, ma sono stati entrambi conclusi tra i medesimi soggetti (stesso locatore e stesso conduttore), e gli immobili oggetto della locazione sono pressoché corrispondenti (la porzione più ampia – sub. [REDACTED] – è presente in entrambi i contratti, ed il secondo contratto comprende al suo interno anche il magazzino/locale di deposito – sub. [REDACTED]).

Si rammenta poi che il secondo contratto, ovvero quello concluso in data [REDACTED], è stato sottoscritto dalle parti in data successiva alla notifica del pignoramento, quest'ultima (notifica) avvenuta in data [REDACTED].



Prima ancora di procedere alla determinazione del giusto prezzo della locazione, lo scrivente ritiene opportuno riportare di seguito alcuni passaggi di entrambi i contratti di locazione, che a suo sommo avviso rilevano ai fini del calcolo.

* * * * *

- estratto del contratto di locazione concluso dalla società esecutata in data [REDACTED] e registrato in data [REDACTED] (sic!);

PREMESSO CHE:

A. Il Locatore è proprietario ed ha libera ed esclusiva titolarità e disponibilità dell'unità immobiliare sita in Siena, [REDACTED], piano terra e primo, in Catasto Fabbricati del Comune di Siena al foglio 132, part. [REDACTED], Sub [REDACTED], Cat. D/5;

B. Il Locatore intende concedere in locazione ad uso diverso l'immobile al Conduttore che, dal canto proprio, intende condurlo in locazione per l'attività di bar e somministrazione di alimenti e bevande.

Tutto quanto premesso, tra le Parti si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – Premessa

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente contratto.

omissis

Articolo 3 – Oggetto del contratto e facoltà di cessione e sublocazione

***L'immobile viene concesso in locazione per attività di bar e somministrazione di alimenti e bevande.** E' facoltà del conduttore mutare, senza preventivo consenso del Locatore, in qualsiasi momento e anche da subito, la destinazione d'uso dell'immobile de quo, mediante lo svolgimento di qualsivoglia attività commerciale avente distinte caratteristiche e finalità, non funzionalmente collegata a quella sopra specificata. Inoltre, fermo restando quanto disposto dall'art. 36, L. 392/1978, il Conduttore ha facoltà di cedere il contratto de quo ovvero sublocare, anche parzialmente, l'immobile locato, senza il preventivo consenso del Locatore.*

omissis

Articolo 7 – Autorizzazione all'esecuzione di lavori, migliorie ed addizioni

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile prima d'ora e di averlo trovato in buono stato. Il Conduttore provvederà, senza necessità di previo consenso del Locatore, a proprie ed esclusive spese, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte della competente Autorità, ad eseguire le opere che riterrà opportune per l'uso cui l'immobile verrà destinato, assumendosi ogni responsabilità conseguente all'esecuzione dei lavori, anche verso terzi. Il Conduttore si obbliga a riconsegnare, alla scadenza del contratto, l'immobile in buono stato manutentivo, salvo il normale degrado dovuto all'uso. Al Conduttore viene riconosciuto il diritto di poter prelevare dall'immobile tutte le migliorie e le addizioni in esso apportate.

omissis

Articolo 10 – Autorizzazioni amministrative

Ogni e qualsivoglia autorizzazione e/o licenza e/o concessione e/o permesso necessaria ai fini dell'esercizio della specifica attività che il Conduttore intende svolgere negli immobili locati dovrà essere richiesta alle Autorità competenti direttamente dal Conduttore a propria cura e spese ed il Locatore si impegna a fornire la dovuta e necessaria collaborazione.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni e qualsivoglia responsabilità e/o conseguenza pregiudizievole dovesse derivare a carico del Conduttore stesso in conseguenza di dinieghi e/o limitazioni e/o sospensioni e/o revoca di permessi, concessioni, autorizzazioni e/o licenze – tecniche e/o amministrative – da parte delle Autorità competenti, necessarie per lo svolgimento dell'attività che lo stesso intende esercitare negli immobili.

Il Conduttore, nell'ipotesi in cui – per eventuali dinieghi e/o limitazioni e/o sospensioni e/o revoca dei permessi, concessioni, autorizzazioni e/o licenze – fosse costretto a ridurre o cessare l'utilizzazione contrattuale degli immobili, rinuncia sin d'ora irrevocabilmente ad ogni richiesta di risarcimento nei confronti del Locatore.

omissis

* * * * *

- estratto del contratto di locazione concluso dalla società eseguita in data [REDACTED] con scrittura privata autenticata dal Notaio Domenico Maria Sannino di Poggibonsi (rep. [REDACTED]) trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare (sic!):

PREMESSO CHE:

A. Il Locatore è proprietario ed ha la libera ed esclusiva titolarità e disponibilità dell'unità immobiliare sita in Siena, [REDACTED], piano terra, piano primo e seminterrato, in Catasto Fabbricati del Comune di Siena al foglio [REDACTED], part. [REDACTED], Subalterni:

- [REDACTED], Cat. D/5 rendita catastale 30.142,00 di mq 452;
- [REDACTED] cat. F4 di mq 55.

Confini: Vie pubbliche su due lati, parti condominiali.

B. Il Locatore intende concedere in locazione ad uso non abitativo l'immobile al Conduttore che, dal canto proprio, intende condurlo in locazione per attività commerciale o di servizi.

Tutto quanto sopra premesso, tra le Parti si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1 – Premessa

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente contratto.

omissis

Articolo 3 – Oggetto del contratto e facoltà di cessione e sublocazione

L'immobile viene concesso in locazione per attività commerciale o di servizi. E' facoltà del Conduttore mutare, senza preventivo consenso del Locatore, in qualsiasi momento ed anche da subito, la destinazione d'uso dell'immobile de quo, mediante lo svolgimento di qualsivoglia attività commerciale e servizi avente distinte caratteristiche e finalità, non funzionalmente collegata a quella sopra specificata. Inoltre, fermo restando quanto disposto dall'art. 36, L. 392/1978, il Conduttore ha facoltà di cedere il contratto di locazione sublocare l'immobile oggetto della presente locazione, anche parzialmente, senza il preventivo consenso del Locatore.

omissis

Articolo 7 – Autorizzazione all'esecuzione di lavori, migliorie ed addizioni

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile prima d'ora e di averlo trovato in buono stato. Il Conduttore provvederà, senza necessità di previo consenso del Locatore, a proprie ed esclusive spese, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte della competente Autorità, ad eseguire le opere che riterrà opportune per l'uso cui l'immobile verrà destinato, assumendosi ogni responsabilità conseguente

all'esecuzione dei lavori, anche verso terzi. Il Conduttore si obbliga a riconsegnare, alla scadenza del contratto, l'immobile in buon stato manutentivo, salvo il normale degrado dovuto all'uso. Ogni aggiunta, miglioria od innovazione, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali, non potrà comportare pretese di ripristino dello status quo ante ovvero di restituzione da parte della Conduttrice e resterà, comunque, a beneficio del Locatore senza che nulla sia dovuto al Conduttore a titolo di indennizzo ovvero rimborso spese.

omissis



Articolo 10 – Autorizzazioni amministrative

Ogni e qualsivoglia autorizzazione e/o licenza e/o concessione e/o permesso necessaria ai fine dell'esercizio della specifica attività che il Conduttore intende svolgere negli Immobili locati dovrà essere richiesta alle Autorità competenti direttamente dal Conduttore a propria cura e spese ed il Locatore si impegna a fornire la dovuta e necessaria collaborazione. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni e qualsivoglia responsabilità e/o conseguenza pregiudizievole dovesse derivare a carico del Conduttore stesso in conseguenza di dinieghi e/o limitazioni e/o sospensioni e/o revoca di permessi, concessioni, autorizzazioni e/o licenze – tecniche e/o amministrative - da parte delle Autorità competenti, necessarie per lo svolgimento dell'attività che lo stesso intende esercitare negli Immobili. Il Conduttore, nell'ipotesi in cui – per eventuali dinieghi e/o limitazioni e/o sospensioni e/o revoca di permessi, concessioni, autorizzazioni e/o licenze – fosse costretto a ridurre o a cessare l'utilizzazione contrattuale degli Immobili, rinuncia sin da ora irrevocabilmente ad ogni richiesta di risarcimento nei confronti del Locatore.

omissis

* * * * *

Dalla lettura degli estratti che precedono si evince che il conduttore intendeva svolgere all'interno dell'immobile un'attività commerciale, e per tale uso gli stessi vennero concessi in locazione. Sempre in ragione di ciò, nello scorso mese di dicembre è stata presentata una apposita pratica con la quale venne invocato il cambio di destinazione d'uso – da direzionale a commerciale – degli immobili (cfr. precedente punto 11.1).

Stante quanto appena evidenziato, **a sommessio avviso dello scrivente e rimettendo comunque all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi interpretazione in merito allo specifico caso in esame**, è quanto meno lecito ritenere che il canone pattuito tra le parti in entrambi i contratti debba intendersi riferito ad un immobile con destinazione commerciale, e come tale – **sempre rimettendo all'Ill.mo G.E. eventuali diverse decisioni in merito** – lo stesso è stato considerato ai fini del calcolo del giusto prezzo della locazione.

Tutto quanto sopra premesso, ai fini del calcolo del giusto prezzo della locazione degli immobili, lo scrivente ha quindi effettuato una circostanziata indagine di mercato, volta ad individuare quello che potrebbe essere stato il giusto prezzo della locazione degli immobili oggetto di esecuzione all'epoca dei due contratti di locazione, ipotizzandoli come dotati di impianti funzionanti e con destinazione d'uso commerciale.

La ricerca effettuata, sia in ragione delle difficoltà nel reperire contratti di locazione (che a differenza delle compravendite non sono liberamente consultabili) che della particolarità dell'immobile oggetto di esecuzione, non è stata in grado di fornire elementi utili per sviluppare una comparazione.

Allo stesso tempo, sempre in considerazione della particolarità dell'immobile, non è stato possibile reperire annunci immobiliari – c.d. “asking price” – con i quali vengono offerti in vendita immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quelli in esame e, soprattutto, **ubicati su una delle piazze più nobili della città e prospicienti la via principale del centro storico**.

In ragione di ciò, lo scrivente non ha potuto far altro che sviluppare le proprie considerazioni – ovviamente con le dovute cautele – con riferimento ai valori ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di tale periodo.



Il livello dei canoni locativi del secondo semestre dell'anno 2023, secondo quanto desumibile dai dati ufficiali (zona B2 – centro storico medievale, ex zona A1), era compreso tra €/mq/mese 24,30 ed €/mq/mese 48,50, con un canone locativo medio pari ad €/mq/mese 36,40.

L'immobile principale (sub. ■), secondo quanto desumibile dalla documentazione in atti presso il Comune di Siena, all'epoca della conclusione dei contratti di locazione aveva dotazioni impiantistiche sicuramente al di sopra della norma (riscaldamento a pavimento, impianto di condizionamento con sistema VRF, ascensore interno privato, sistema di allarme, ecc.): in considerazione del fatto che nella pratica per il cambio di destinazione d'uso - quest'ultima depositata nel dicembre del 2023 - venne dichiarato che non erano necessarie opere di natura impiantistica, è lecito e ragionevole ritenere che all'epoca della sottoscrizione dei contratti di locazione dette dotazioni impiantistiche erano ancora integralmente presenti e funzionanti.

Le caratteristiche qualitative della porzione, e l'ubicazione dell'immobile (che per i motivi prima citati non può certo definirsi come trascurabile), potrebbero indurre ad attribuire allo stesso un valore unitario medio/alto: è però altrettanto vero che anche l'elevata superficie commerciale – pari a mq. 540,60 (cfr. precedente punto 7) – comporta ordinariamente una diminuzione del valore unitario.

In considerazione delle argomentazioni di cui sopra, lo scrivente ritiene corretto assumere come riferimento per il calcolo del giusto prezzo della locazione il valore unitario minimo tra quelli sopra indicati, applicando comunque allo stesso, in via cautelativa, un decremento percentuale pari al 10%. Pertanto, il giusto prezzo della locazione da ricondursi alla data di stipula dei contratti di locazione può verosimilmente quantificarsi in:

$(\text{€/mq/mese } 24,30 \times 0,90) \times \text{mq. } 540,60 = \text{€/mese } 11.822,92$
discrezionalmente arrotondato ad €. 11.800,00

Gli importi indicati in entrambi i contratti di locazione – pari ad €/mese 5.000,00 – sono da ritenersi pertanto inferiori, di oltre un terzo, rispetto a quello determinato dallo scrivente ($\text{€. } 11.800,00 \times (2/3) = \text{€. } 7.866,67$).

NOTA BENE: come già precedentemente evidenziato, le considerazioni che hanno portato alla determinazione del giusto prezzo della locazione discendono, in massima parte, dal contenuto dei contratti a suo tempo stipulati, nei quali venne espressamente dichiarato dalle parti che gli immobili furono concessi in locazione per svolgere al loro interno una attività commerciale.

Tenuto comunque conto della oggettiva particolarità e specificità del caso in esame, lo scrivente rimette comunque all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi valutazione, anche diversa, in merito.



Punto 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;*

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

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

Vedere risposta al precedente punto n. 12.

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

Come già precedentemente evidenziato, l'impianto di condizionamento a servizio dell'immobile principale (sub. ■■■) è attualmente privo delle sue parti principali, e per tale ragione non può certo ritenersi funzionante.

Allo stesso tempo, la mancata conclusione delle opere previste nella S.C.I.A. ■■■■■, fa sì che all'interno dell'immobile non possa essere attualmente svolta una attività in funzione della quale è prevista la presenza continuativa di persone.

In considerazione delle circostanze appena evidenziate lo scrivente, almeno per il momento e fatte salve diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito, non ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

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

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

Lo scrivente ritiene opportuno porre in vendita gli immobili oggetto di esecuzione come un unico lotto.

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.

Il **Codice delle Valutazioni Immobiliari**, oltre che contemplare al suo interno le metodologie riconosciute essere come le più attendibili dall'estimo moderno, definisce anche altre *best practice* da utilizzare nello sviluppo delle valutazioni: nello specifico caso in esame è ritenuto opportuno richiamare il principio denominato “*High and best use*”, ovvero il principio secondo il quale la stima di un immobile deve essere effettuata tenendo in considerazione il c.d. “più conveniente e miglior uso”, ovviamente nel rispetto di specifiche e determinate condizioni. Preme infatti evidenziare che la scelta dell'HBU sottende che la destinazione da considerare ai fini della valutazione debba essere:

- economicamente conveniente;
- fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- legalmente consentita;
- finanziariamente sostenibile;

Nello specifico caso in esame, la destinazione d'uso – commerciale - invocata con la S.C.I.A. [REDACTED] è sicuramente quella che, in base al mercato immobiliare attuale, è quella più *economicamente conveniente*.

Seppur detta pratica non abbia ancora concluso il proprio iter procedurale, sulla scorta di quanto desumibile della stessa è altrettanto oggettivo che la destinazione commerciale può essere raggiunta tramite la realizzazione di poche e limitate opere (*fisicamente e tecnicamente realizzabile*) ed il cambio di destinazione d'uso sia ammesso dal vigente strumento urbanistico comunale (*legalmente consentita*).



Per quanto poi attiene alla *sostenibilità finanziaria*, ovvero l'ultimo dei quattro "paletti" da tenere in considerazione per la scelta dell'HBU, si fa nuovamente presente (*cf. precedente punto 11.3*) che, ad oggi, il cambio di destinazione d'uso non comporta la necessità di corrispondere oneri di urbanizzazione.

Sulla scorta delle considerazioni appena sviluppate, sebbene la S.C.I.A. [REDACTED] non abbia, ad oggi, ancora concluso il suo iter procedurale, lo scrivente ritiene corretto valutare l'immobile nella destinazione d'uso – **commerciale** - richiesta con detta pratica edilizia, essendo comunque la stessa potenzialmente raggiungibile.

Si precisa infatti, sempre come già evidenziato in precedenza (*cf. precedente punto 11.3*), che anche nel caso in cui la pratica non dovesse concludere positivamente il suo iter procedurale, un ipotetico acquirente avrebbe comunque la facoltà di presentare una nuova richiesta per mezzo della quale ottenere il cambio di destinazione d'uso dell'immobile.

Premesso tutto quanto sopra, tra i vari procedimenti estimativi previsti dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari** vi è il "*Market Comparison Approach*" (comunemente definito con l'acronimo M.C.A.), per mezzo del quale è stato individuato il più probabile, attuale, valore di mercato degli immobili.

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. 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. Preme però evidenziare, come facilmente intuibile, che il valore di un immobile commerciale ubicato nel centro storico risente, in maniera tutt'altro che risibile, della sua posizione rispetto alle vie principali: nello specifico caso in esame, quello in esame si trova in una delle piazze più nobili della città, prospiciente la via principale del centro storico. Lo scrivente, al fine di addivenire ad una valutazione che tenga adeguatamente conto anche di tale caratteristica qualitativa, ha quindi affinato il valore ottenuto con il procedimento del MCA con un ulteriore procedimento estimativo previsto dal Codice, denominato 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**, al quale lo scrivente espressamente rimanda.



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 **al netto dei**
“costi di non conformità” (cfr. *Rapporto di Valutazione – Allegato 8*) € 1.294.000,00

Lo scrivente, come da prassi oramai adottata da diversi anni dal Tribunale di Siena e come previsto all'interno dell'incarico, applica di seguito al più probabile, attuale, valore di mercato un ulteriore decremento percentuale del 15% in ragione della mancanza di garanzia in merito all'assenza di vizi occulti.

Pertanto:

più probabile, attuale, valore di mercato, al netto costi di non conformità	€ 1.294.000,00
abbattimento percentuale	- 15%
valore da porre a “base d’asta” = (€ 1.294.000,00 x 0,85)	€ 1.099.900,00
discrezionalmente arrotondato ad	€ 1.100.000,00

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

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

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli 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 della procedura sono pignorati per l'intera quota della piena proprietà.

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

Vedere risposta al precedente punto n. 18.

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

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

*** * * RIEPILOGO FINALE * * ***

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto di esecuzione sono porzioni di un più ampio fabbricato posto nel centro storico della città. La porzione principale, ovvero quella più ampia, si sviluppa ai piani terreno e primo della costruzione ed il suo accesso principale è posto al civico [REDACTED], prospiciente [REDACTED].

Detta porzione, al momento del sopralluogo effettuato con il Custode Giudiziario in data 24.01.2024, era così costituita:

- al piano terreno, un unico (ed ampio) locale dotato di un servizio igienico;
- al piano primo, quest'ultimo raggiungibile sia tramite una scala che con un ascensore (entrambi posti all'interno e ad uso esclusivo della porzione in esame), un altro ampio locale direttamente comunicante con alcuni vani accessori: al medesimo livello – piano primo – è altresì presente una porta per mezzo della quale è possibile accedere al vano scale condominiale ed usufruire dello stesso. Si precisa che, al momento del sopralluogo, non è stato possibile stabilire se l'ascensore ad uso esclusivo della porzione sia ancora funzionante oppure se lo stesso necessiti di interventi manutentivi;

L'ingresso principale al vano scala condominiale è invece posto al civico [REDACTED], ed usufruendo dello stesso è possibile raggiungere l'altro immobile oggetto della procedura, ovvero un locale di fatto assimilabile a cantina/locale di deposito posto al piano sotto-strada. Tramite il medesimo vano scala è altresì possibile raggiungere ed usufruire di un secondo ascensore, anche quest'ultimo ad uso condominiale.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED]
categoria D/5, rendita catastale €. 30.142,00;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED]
categoria F/4;

All'interno dell'atto di pignoramento, oltre alle porzioni appena descritte, sono stati indicati anche i seguenti subalterni catastali:

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

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

questi ultimi – ovvero i subalterni [REDACTED] e [REDACTED] della particella [REDACTED] – sono attualmente censiti come “beni comuni non censibili” e, nella realtà dei luoghi, sono a tutti gli effetti delle porzioni prive di una propria autonomia funzionale e reddituale, di fatto non vendibili separatamente dai beni immobili ai quali sono asserviti.

In ragione di ciò, secondo l'attuale prassi adottata dal Tribunale di Siena, e comunque fatte salve eventuali diverse determinazioni che P.III.mo G.E. dovesse intendere prendere in merito, a sommosso avviso dello scrivente la quota condominiale della proprietà di dette porzioni (beni comuni non censibili),



