

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Fallimento 34/2022

Curatore del fallimento: [REDACTED]

* * * * *

A seguito della autorizzazione ricevuta dal G.D. in data 29.07.2024 il Curatore del fallimento ha nominato lo scrivente geom. Gianni Rusci come suo ausiliario, ovvero ha incaricato lo scrivente medesimo di redigere il presente elaborato peritale, essenzialmente volto a:

- descrivere gli immobili ed indicare la loro consistenza (ivi compresa quella delle relative pertinenze), procedendo preliminarmente alla loro suddivisione in lotti da porre in vendita separatamente;
- dopo aver effettuato l'accesso agli atti ed i prodromici accertamenti, esprimersi in merito alla loro conformità urbanistica e catastale;
- acquisire dall'amministratore pro tempore tutte le informazioni riconducibili al condominio del quale fanno parte (caratura millesimale, eventuali crediti vantati dal condominio, eventuali lavori già deliberati, ecc.);
- determinare il più probabile, attuale, valore di mercato e del valore da porre "a base d'asta";

Come da indicazioni ricevute dal Curatore, all'interno del presente elaborato verranno trattati solamente una parte degli immobili, ovvero solamente gli immobili che NON sono stati oggetto di precedenti preliminari di vendita opponibili alla procedura.

* * * * *

§ 1 – SUDDIVISIONE IN LOTTI E DESCRIZIONE

LOTTO A

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio **89** - particella **1180** – subb. graffati **51 – 52 - 53**; categoria **A/3**, classe **U**, consistenza **3 vani (catastali)**, rendita **€.** 278,89;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio **89** - particella **1180** – subalterno **127**; categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **31 m² (catastali)**, rendita **€.** 108,87;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio **89** - particella **1180** – subalterno **150**; categoria **C/6**, classe **6**, consistenza **19 m² (catastali)**, rendita **€.** 78,50;

Appartamento posto al piano primo di un più ampio fabbricato, costituito da locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, un bagno ed una camera, oltre due resedi lastricati di pertinenza esclusiva. Completano la consistenza del presente lotto una cantina a servizio esclusivo dell'appartamento posta al piano terreno e due posti auto coperti, anche questi ultimi posti al piano terreno.

L'accesso all'appartamento, ovvero ai due resedi lastricati sui quali affaccia direttamente la porzione, è garantito da due camminamenti esterni a comune (subb. 26 e 27), a sua volta raggiungibili dopo aver attraversato un piazzale (sub. 220) – anch'esso a comune - avente accesso diretto dalla viabilità pubblica.

E' altresì possibile accedere ad uno dei prima citati camminamenti (sub. 27) anche usufruendo di un passaggio coperto e da una scala (sub. 20), anche questi ultimi accessibili direttamente dalla pubblica via.

L'accesso alla cantina è invece garantito da un disimpegno comune (sub. 23) al quale è possibile accedere sia dal passaggio prima citato (sub. 20) che da una corsia di manovra (sub. 19).

Utilizzando la stessa corsia di manovra (sub. 19) si raggiungono anche i posti auto coperti facenti parte del presente lotto.

Oltre a quelli fin qui descritti, le porzioni immobiliari costituenti il presente lotto hanno diritti anche su altri "beni comuni non censibili" della particella: si riporta di seguito l'elenco completo di tali utilità comuni.

NOTA BENE: la descrizione di tali utilità comuni sono state riprese dall'elaborato planimetrico attualmente in atti, così come i subalterni che vantano diritti sulle stesse.

subalterno 19 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – corridoio;

subalterno 20 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – scala;

subalterno 21 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – resede;

subalterno 22 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – spazio per l'aereazione;

subalterno 23 → BCNC ai subalterni 39, 42, 48, 51, 54, 57, 60, 63, 69, 72, 75, 78, 81, 84, 87, 90, 93, 95, 97, 99, 101, 102 e 225 – corridoio;

subalterno 25 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – locale impianti;

subalterno 26 → BCNC ai subalterni 39, 42, 45, 48, 51, 54, 57, 60, 63, 66, 69, 72, 75, 78, 81, 84, 87, e 90 – scala e camminamento;

subalterno 27 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – scala e camminamento;

subalterno 219 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – resede;

subalterno 220 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – resede;

INDIRIZZO E NUMERO CIVICO

Via delle Vigne 8, interno 27 – 53035 Monteriggioni (SI);

CONFINANTI (nominativi ricavati, per quanto possibile, dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

subb. graffati 51, 52 e 53 → [redacted], salvo se altri;

sub. 127 → [redacted], salvo se altri;

sub. 150 → [redacted], salvo se altri;

CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

Lo scrivente, sulla scorta di appositi rilievi metrici effettuati sul posto, ha determinato le superfici utili delle singole porzioni immobiliari costituenti nel loro complesso il presente lotto.

Tenuto altresì conto che nella provincia di Siena, oramai da diversi anni, viene assunto come dato di riferimento per la vendita degli immobili la loro superficie commerciale, lo scrivente ha ritenuto corretto ed opportuno determinare anche quest'ultima, che verrà poi utilizzata anche per la stima del valore.

Detta superficie commerciale è stata determinata, sempre utilizzando come dato di riferimento iniziale le risultanze del rilievo effettuato in occasione dei sopralluoghi, i parametri ed i criteri di calcolo previsti 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". Così facendo, oltre all'incidenza delle murature interne ed esterne, sono state tenute nella dovuta considerazione anche le specifiche destinazioni d'uso delle diverse porzioni costituenti il presente lotto.

Le superfici utili delle porzioni immobiliari costituenti il presente lotto sono le seguenti:

destinazione d'uso	superficie utile	
locali principali e accessori diretti	mq.	38,8
resedi di pertinenza esclusiva	mq.	26,0
cantina	mq.	3,2
posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	mq.	48,0

La superficie commerciale complessiva delle porzioni immobiliari costituenti il presente lotto è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
locali principali e accessori diretti	mq.	45,2	1,00	mq.	45,2
resedi di pertinenza esclusiva	mq.	27,6	0,15	mq.	4,1
cantina	mq.	3,6	0,20	mq.	0,7
posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	mq.	50,4	0,40	mq.	20,2

superficie commerciale complessiva mq. 70,2

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

STATO DI MANUTENZIONE

L'appartamento facente parte del presente lotto si presenta in uno stato manutentivo che, a livello generale, può definirsi normale: trattasi comunque di una porzione immobiliare non ultimata in ogni sua parte. In occasione dei sopralluoghi è stata infatti riscontrata la mancanza delle c.d. "placche" in corrispondenza degli interruttori, della porta di ingresso al bagno e del box doccia.

Anche il posto auto identificato con il numero **40** (sub. 150 della particella) può definirsi in uno stato conservativo normale, a differenza dell'altro posto auto facente anch'esso parte del presente lotto.

Relativamente a quest'ultimo – identificato sul posto con il numero **18** (sub. 127 della particella) – si rileva infatti che gran parte del controsoffitto è stato rimosso, e soprattutto che sono chiaramente visibili i segni di infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal soffitto/solaio soprastante.

In considerazione di ciò lo scrivente ha quindi formalmente interpellato l'Amministratore pro tempore del Condominio in merito a tale specifica circostanza, ricevendo la seguente risposta (sic.):

"Si precisa inoltre che si sono verificate delle infiltrazioni nei posti auto per le quali sono ancora in corso gli accertamenti per stabilirne le cause e quindi per individuare le opere necessarie alla loro eliminazione"

Sempre con riferimento alle infiltrazioni riscontrate, è ritenuto opportuno precisare che il soffitto/solaio soprastante il posto auto in argomento (posto numero **18**, subalterno **127** della particella) altro non è – di fatto – che un lastrico solare che funge anche da copertura dello stesso.

L'estradosso (parte superiore) del solaio – ovvero del lastrico solare – è così suddiviso:

- una porzione della superficie è parte di un camminamento condominiale;
- la residua superficie è invece parte di pertinenze esterne ad uso esclusivo di altri appartamenti;

Il tutto come desumibile dall'**Allegato 5** redatto dallo scrivente sulla scorta di un apposito rilievo topografico effettuato sul posto, con l'ausilio del quale è stato possibile effettuare una sovrapposizione tra i due piani/livelli della costruzione.

In considerazione di quanto sopra è ragionevole ritenere che nell'ipotesi in cui a seguito degli accertamenti ancora in corso dovesse essere riscontrato/accertato che le infiltrazioni siano da ricondurre ad ammaloramenti verificatisi su parti e/o superfici del lastrico che in proiezione ricadono sulla superficie del posto auto, ovvero che per l'eliminazione delle infiltrazioni dovessero rendersi necessarie opere da realizzare su dette parti e/o superfici, anche il proprietario del sottostante posto auto (n. **18**) dovrà partecipare – seppur in quota parte – alle spese da sostenere per l'effettuazione di tali opere.

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

Per quanto attiene agli impianti tecnologici a servizio delle varie porzioni costituenti il presente lotto, lo scrivente **NON** è in grado di potersi esprimere né in merito alla loro effettiva rispondenza/conformità alle specifiche normative di settore né, soprattutto, in merito alla attuale ed effettiva funzionalità delle singole componenti (es. caldaia), esulando tale specifica verifica dalle proprie competenze professionali.

Tale eventuale/ulteriore accertamento potrà essere effettuato, qualora il Curatore e/o l'Ill.mo G.D. lo ritenga necessario, solamente con l'ausilio di qualificati operatori del settore.

* * * * *

LOTTO B

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio **89** - particella **1180** – subb. graffati **66 – 67 - 68**; categoria **A/3**, classe **U**, consistenza **3 vani (catastali)**, rendita **€.** 278,89;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio **89** - particella **1180** – subalterno **132**; categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **26 m² (catastali)**, rendita **€.** 91,31;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio **89** - particella **1180** – subb. graffati **173 – 174**; categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **16 m² (catastali)**, rendita **€.** 56,19;

Appartamento posto al piano primo di un più ampio fabbricato, costituito da locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, un bagno ed una camera, oltre due resedi lastricati di pertinenza esclusiva. Completano la consistenza del presente lotto una cantina a servizio esclusivo dell'appartamento posta al piano terreno e due posti auto coperti, anche questi ultimi posti al piano terreno.

L'accesso all'appartamento, ovvero ai due resedi lastricati sui quali affaccia direttamente la porzione, è garantito da due camminamenti esterni a comune (subb. 26 e 27), a sua volta raggiungibili dopo aver attraversato un piazzale (sub. 220) – anch'esso a comune - avente accesso diretto dalla viabilità pubblica.

E' altresì possibile accedere ad uno dei prima citati camminamenti (sub. 27) anche usufruendo di un passaggio coperto e da una scala (sub. 20), anche questi ultimi accessibili direttamente dalla pubblica via.

L'accesso alla cantina è invece garantito da un disimpegno comune (sub. 23) al quale è possibile accedere sia dal passaggio prima citato (sub. 20) che da una corsia di manovra (sub. 19).

Utilizzando la stessa corsia di manovra (sub. 19) si raggiungono anche il primo dei posti auto coperti facenti parte del presente lotto (sub. 132), mentre l'accesso altro posto auto (subb. 173 e 174) avviene direttamente dalla pubblica via.

Oltre a quelli fin qui descritti, le porzioni immobiliari costituenti il presente lotto hanno diritti anche su altri "beni comuni non censibili" della particella: si riporta di seguito l'elenco completo di tali utilità comuni.

NOTA BENE: la descrizione di tali utilità comuni sono state riprese dall'elaborato planimetrico attualmente in atti, così come i subalterni che vantano diritti sulle stesse.

subalterno **19** → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – corridoio;

subalterno **20** → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – scala;

subalterno 21 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – resede;

subalterno 22 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – spazio per l'aereazione;

subalterno 23 → BCNC ai subalterni 39, 42, 48, 51, 54, 57, 60, 63, 69, 72, 75, 78, 81, 84, 87, 90, 93, 95, 97, 99, 101, 102 e 225 – corridoio

NOTA BENE: verosimilmente a causa di una svista, nell'elenco subalterni attualmente in atti non viene fatta menzione, tra le varie porzioni aventi diritto sul subalterno 23, del subalterno 66. Tenuto conto che il corridoio (sub. 23) costituisce comunque, benché "a comune", l'unico accesso alla cantina facente parte del sub. 66, che lo stesso è sempre stato rappresentato sull'elaborato planimetrico, e che lo stesso è da sempre censito come "bene comune non censibile" fin dalla sua introduzione in atti (quest'ultima avvenuta in data 30.06.2011), è lecito e ragionevole ritenere che la mancata indicazione del sub. 66 nell'elenco subalterni sia da ricondurre ad una mera dimenticanza, reiterata poi anche in occasione dei successivi aggiornamenti;

subalterno 25 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – locale impianti;

subalterno 26 → BCNC ai subalterni 39, 42, 45, 48, 51, 54, 57, 60, 63, 66, 69, 72, 75, 78, 81, 84, 87, e 90 – scala e camminamento;

subalterno 27 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – scala e camminamento;

subalterno 38 → BCNC ai subalterni 66, 106 e 225 – passaggio;

subalterno 219 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – resede;

subalterno 220 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – resede;

INDIRIZZO E NUMERO CIVICO

Via delle Vigne 8, interno 19 – 53035 Monteriggioni (SI);

CONFINANTI (nominativi ricavati, per quanto possibile, dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

subb. graffati 66, 67 e 68 →

, salvo se altri;

sub. 132 →

, salvo se altri;

subb. graffati 173 e 174 →

, viabilità pubblica, salvo se altri;

CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

Lo scrivente, sulla scorta di appositi rilievi metrici effettuati sul posto, ha determinato le superfici utili delle singole porzioni immobiliari costituenti nel loro complesso il presente lotto.

Tenuto altresì conto che nella provincia di Siena, oramai da diversi anni, viene assunto come dato di riferimento per la vendita degli immobili la loro **superficie commerciale**, lo scrivente ha ritenuto corretto ed opportuno determinare anche quest'ultima, che verrà poi utilizzata anche per la stima del valore.

Detta superficie commerciale è stata determinata, sempre utilizzando come dato di riferimento iniziale le risultanze del rilievo effettuato in occasione dei sopralluoghi, i parametri ed i criteri di calcolo previsti 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". Così facendo, oltre all'incidenza delle murature interne ed esterne, sono state tenute nella dovuta considerazione anche le specifiche destinazioni d'uso delle diverse porzioni costituenti il presente lotto.

Le **superfici utili** delle porzioni immobiliari costituenti il presente lotto sono le seguenti:

destinazione d'uso	superficie utile	
locali principali e accessori diretti	mq.	38,9
resedi di pertinenza esclusiva	mq.	37,7
cantina	mq.	3,2
posto auto coperto (in autorimessa collettiva)	mq.	28,1
posto auto (con accesso diretto dalla pubblica via)	mq.	16,7

La **superficie commerciale complessiva** delle porzioni immobiliari costituenti il presente lotto è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
locali principali e accessori diretti	mq.	45,5	1,00	mq.	45,5
resedi di pertinenza esclusiva	mq.	39,6	0,15	mq.	5,9
cantina	mq.	3,6	0,20	mq.	0,7
posto auto coperto (in autorimessa collettiva)	mq.	28,9	0,40	mq.	11,6
posto auto (con accesso diretto dalla pubblica via)	mq.	17,2	0,20	mq.	3,4

superficie commerciale complessiva mq. 67,2

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

STATO DI MANUTENZIONE

L'appartamento facente parte del presente lotto si presenta in uno stato manutentivo che, a livello generale, può definirsi normale: trattasi comunque di una porzione immobiliare non ultimata in ogni sua parte. In occasione dei sopralluoghi è stata infatti riscontrata la mancanza delle c.d. "placche" in corrispondenza degli interruttori e del box doccia.

Anche il posto auto identificato con il numero 55 (subb. graffati 173 e 174 della particella) può definirsi in uno stato conservativo normale, a differenza dell'altro posto auto facente anch'esso parte del presente lotto.

Relativamente a quest'ultimo – identificato sul posto con il numero 23 (sub. 132 della particella) – si rileva infatti che una parte del controsoffitto è stato rimosso, e soprattutto che sono chiaramente visibili sullo stesso i segni di infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal solaio soprastante.

In considerazione di ciò lo scrivente ha quindi formalmente interpellato l'Amministratore pro tempore del Condominio in merito a tale specifica circostanza, ricevendo la seguente risposta (sic.):

"Si precisa inoltre che si sono verificate delle infiltrazioni nei posti auto per le quali sono ancora in corso gli accertamenti per stabilirne le cause e quindi per individuare le opere necessarie alla loro eliminazione"

Sempre con riferimento alle infiltrazioni riscontrate, è ritenuto opportuno precisare che il soffitto/solaio soprastante il posto auto in argomento (posto numero 23, subalterno 132 della particella) altro non è – di fatto – che un lastrico solare che funge anche da copertura dello stesso.

L'estradosso (parte superiore) del solaio – ovvero del lastrico solare – è così suddiviso:

- gran parte della superficie ricade all'interno della pertinenza esterna esclusiva dell'appartamento facente parte del presente lotto (sub. 67);
- una porzione della superficie è parte di un camminamento condominiale;
- una ulteriore porzione è parte della pertinenza esterna esclusiva di un altro appartamento, anch'esso oggetto della presente relazione (sub. 70);

Il tutto come desumibile dall'**Allegato 5**, redatto dallo scrivente sulla scorta di un apposito rilievo topografico effettuato sul posto, con l'ausilio del quale è stato possibile effettuare una sovrapposizione tra i due piani/livelli della costruzione.

In considerazione di quanto sopra è ragionevole ritenere che nell'ipotesi in cui a seguito degli accertamenti ancora in corso dovesse essere riscontrato/accertato che le infiltrazioni siano da ricondurre ad ammaloramenti verificatisi su parti e/o superfici del lastrico che in proiezione ricadono sulla superficie del posto auto, ovvero che per l'eliminazione delle infiltrazioni dovessero rendersi necessarie opere da realizzare su dette parti e/o superfici, anche il proprietario del sottostante posto auto (n. 23) dovrà partecipare – seppur in quota parte – alle spese da sostenere per l'effettuazione di tali opere.

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

Per quanto attiene agli impianti tecnologici a servizio delle varie porzioni costituenti il presente lotto, lo scrivente **NON** è in grado di potersi esprimere né in merito alla loro effettiva rispondenza/conformità alle specifiche normative di settore né, soprattutto, in merito alla attuale ed effettiva funzionalità delle singole componenti (es. caldaia), esulando tale specifica verifica dalle proprie competenze professionali.

Tale eventuale/ulteriore accertamento potrà essere effettuato, qualora il Curatore e/o P.Ill.mo G.D. lo ritenga necessario, solamente con l'ausilio di qualificati operatori del settore.

* * * * *

LOTTO C

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio **89** - particella **1180** – subb. graffati **69 – 70 – 71**; categoria **A/3**, classe **U**, consistenza **3 vani (catastali)**, rendita **€.** 278,89;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio **89** - particella **1180** – subalterno **134**;
categoria C/6, classe 5, consistenza 26 m² (*catastali*), rendita €. 91,31;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio **89** - particella **1180** – subb. graffiati **175 – 176**;
categoria C/6, classe 5, consistenza 16 m² (*catastali*), rendita €. 56,19;

Appartamento posto al piano primo di un più ampio fabbricato, costituito da locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, un bagno ed una camera, oltre due resedi lastricati di pertinenza esclusiva. Completano la consistenza del presente lotto una cantina a servizio esclusivo dell'appartamento posta al piano terreno e due posti auto coperti, anche questi ultimi posti al piano terreno.

L'accesso all'appartamento, ovvero ai due resedi lastricati sui quali affaccia direttamente la porzione, è garantito da due camminamenti esterni a comune (subb. 26 e 27), a sua volta raggiungibili dopo aver attraversato un piazzale (sub. 220) – anch'esso a comune - avente accesso diretto dalla viabilità pubblica.

E' altresì possibile accedere ad uno dei prima citati camminamenti (sub. 27) anche usufruendo di un passaggio coperto e da una scala (sub. 20), anche questi ultimi accessibili direttamente dalla pubblica via.

L'accesso alla cantina è invece garantito da un disimpegno comune (sub. 23) al quale è possibile accedere sia dal passaggio prima citato (sub. 20) che da una corsia di manovra (sub. 19).

Utilizzando la stessa corsia di manovra (sub. 19) si raggiungono anche il primo dei posti auto coperti facenti parte del presente lotto (sub. 134), mentre l'accesso altro posto auto (subb. 175 e 176) avviene direttamente dalla pubblica via.

Oltre a quelli fin qui descritti, le porzioni immobiliari costituenti il presente lotto hanno diritti anche su altri "beni comuni non censibili" della particella: si riporta di seguito l'elenco completo di tali utilità comuni.

NOTA BENE: la descrizione di tali utilità comuni sono state riprese dall'elaborato planimetrico attualmente in atti, così come i subalterni che vantano diritti sulle stesse.

subalterno **19** → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – corridoio;

subalterno **20** → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – scala;

subalterno **21** → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – resede;

subalterno **22** → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – spazio per l'aereazione;

subalterno **23** → BCNC ai subalterni 39, 42, 48, 51, 54, 57, 60, 63, **69**, 72, 75, 78, 81, 84, 87, 90, 93, 95, 97, 99, 101, 102 e 225 – corridoio

subalterno **25** → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – locale impianti;

subalterno 26 → BCNC ai subalterni 39, 42, 45, 48, 51, 54, 57, 60, 63, 66, 69, 72, 75, 78, 81, 84, 87, e 90 – scala e camminamento;

subalterno 27 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – scala e camminamento;

subalterno 219 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – resede;

subalterno 220 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – resede;

INDIRIZZO E NUMERO CIVICO

Via delle Vigne 8, interno 15 – 53035 Monteriggioni (SI);

CONFINANTI (nominativi ricavati, per quanto possibile, dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

subb. graffiati 69, 70 e 71 → [REDACTED], parti comuni su più lati (sub. 19, 23, 26 e 27), salvo se altri;

sub. 134 → [REDACTED], salvo se altri;

subb. graffiati 175 e 176 → [REDACTED], viabilità pubblica, salvo se altri;

CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

Lo scrivente, sulla scorta di appositi rilievi metrici effettuati sul posto, ha determinato le superfici utili delle singole porzioni immobiliari costituenti nel loro complesso il presente lotto.

Tenuto altresì conto che nella provincia di Siena, oramai da diversi anni, viene assunto come dato di riferimento per la vendita degli immobili la loro **superficie commerciale**, lo scrivente ha ritenuto corretto ed opportuno determinare anche quest'ultima, che verrà poi utilizzata anche per la stima del valore.

Detta superficie commerciale è stata determinata, sempre utilizzando come dato di riferimento iniziale le risultanze del rilievo effettuato in occasione dei sopralluoghi, i parametri ed i criteri di calcolo previsti 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". Così facendo, oltre all'incidenza delle murature interne ed esterne, sono state tenute nella dovuta considerazione anche le specifiche destinazioni d'uso delle diverse porzioni costituenti il presente lotto.

Le **superfici utili** delle porzioni immobiliari costituenti il presente lotto sono le seguenti:

destinazione d'uso	superficie utile	
locali principali e accessori diretti	mq.	38,3
resedi di pertinenza esclusiva	mq.	40,6
cantina	mq.	3,0
posto auto coperto (in autorimessa collettiva)	mq.	26,9
posto auto (con accesso diretto dalla pubblica via)	mq.	15,8

La **superficie commerciale complessiva** delle porzioni immobiliari costituenti il presente lotto è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
locali principali e accessori diretti	mq.	44,7	1,00	mq.	44,7
resedi di pertinenza esclusiva	mq.	42,7	0,15	mq.	6,4
cantina	mq.	3,3	0,20	mq.	0,7
posto auto coperto (in autorimessa collettiva)	mq.	27,9	0,40	mq.	11,2
posto auto (con accesso diretto dalla pubblica via)	mq.	16,5	0,20	mq.	3,3

superficie commerciale complessiva mq. 66,2

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

STATO DI MANUTENZIONE

L'appartamento facente parte del presente lotto si presenta in uno stato manutentivo che, a livello generale, può definirsi normale: trattasi comunque di una porzione immobiliare non ultimata in ogni sua parte. In occasione dei sopralluoghi è stata infatti riscontrata la mancanza delle c.d. "placche" in corrispondenza degli interruttori e del box doccia.

Anche il posto auto identificato con il numero **56** (subb. graffati 175 e 176 della particella) può definirsi in uno stato conservativo normale, a differenza dell'altro posto auto facente anch'esso parte del presente lotto.

Relativamente a quest'ultimo – identificato sul posto con il numero **25** (sub. 134 della particella) – si rileva infatti che una parte del controsoffitto è stato rimosso, e soprattutto che sono chiaramente visibili sullo stesso i segni di infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal solaio soprastante.

In considerazione di ciò lo scrivente ha quindi formalmente interpellato l'Amministratore pro tempore del Condominio in merito a tale specifica circostanza, ricevendo la seguente risposta (sic.):

"Si precisa inoltre che si sono verificate delle infiltrazioni nei posti auto per le quali sono ancora in corso gli accertamenti per stabilirne le cause e quindi per individuare le opere necessarie alla loro eliminazione"

Sempre con riferimento alle infiltrazioni riscontrate, è ritenuto opportuno precisare che il soffitto/solaio soprastante il posto auto in argomento (posto numero **25**, subalterno **134** della particella) altro non è – di fatto – che un lastrico solare che funge anche da copertura dello stesso.

L'estradosso (parte superiore) del solaio – ovvero del lastrico solare - è così suddiviso:

- una parte della superficie ricade all'interno della pertinenza esterna esclusiva dell'appartamento facente parte del presente lotto (sub. 70);
- una porzione della superficie è parte di un camminamento condominiale;
- una ulteriore porzione è parte della pertinenza esterna esclusiva di un altro appartamento;

Il tutto come desumibile dall'**Allegato 5**, redatto dallo scrivente sulla scorta di un apposito rilievo topografico effettuato sul posto, con l'ausilio del quale è stato possibile effettuare una sovrapposizione tra i due piani/livelli della costruzione.

In considerazione di quanto sopra è ragionevole ritenere che nell'ipotesi in cui a seguito degli accertamenti ancora in corso dovesse essere riscontrato/accertato che le infiltrazioni siano da ricondurre ad ammaloramenti verificatisi su parti e/o superfici del lastrico che in proiezione ricadono sulla superficie del posto auto, ovvero che per l'eliminazione delle infiltrazioni dovessero rendersi necessarie opere da realizzare su dette parti e/o superfici, anche il proprietario del sottostante posto auto (n. 25) dovrà partecipare – seppur in quota parte – alle spese da sostenere per l'effettuazione di tali opere.

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

Per quanto attiene agli impianti tecnologici a servizio delle varie porzioni costituenti il presente lotto, lo scrivente **NON** è in grado di potersi esprimere né in merito alla loro effettiva rispondenza/conformità alle specifiche normative di settore né, soprattutto, in merito alla attuale ed effettiva funzionalità delle singole componenti (es. caldaia), esulando tale specifica verifica dalle proprie competenze professionali.

Tale eventuale/ulteriore accertamento potrà essere effettuato, qualora il Curatore e/o P.Ill.mo G.D. lo ritenga necessario, solamente con l'ausilio di qualificati operatori del settore.

* * * * *

LOTTO D

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio **89** - particella **1180** – subb. graffati **78 – 79 - 80**; categoria **A/3**, classe **U**, consistenza **3 vani (catastali)**, rendita €. 278,89;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio **89** - particella **1180** – subalterno **138**; categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **25 m² (catastali)**, rendita €. 87,80;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio **89** - particella **1180** – subb. graffati **191 – 192**; categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **16 m² (catastali)**, rendita €. 56,19;

Appartamento posto al piano primo di un più ampio fabbricato, costituito da locale soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, un bagno ed una camera, oltre due resedi lastricati di pertinenza esclusiva. Completano la consistenza del presente lotto una cantina a servizio esclusivo dell'appartamento posta al piano terreno e due posti auto coperti, anche questi ultimi posti al piano terreno.

L'accesso all'appartamento, ovvero ai due resedi lastricati sui quali affaccia direttamente la porzione, è garantito da due camminamenti esterni a comune (subb. 26 e 27), a sua volta raggiungibili dopo aver attraversato un piazzale (sub. 220) – anch'esso a comune - avente accesso diretto dalla viabilità pubblica.

E' altresì possibile accedere ad uno dei prima citati camminamenti (sub. 27) anche usufruendo di un passaggio coperto e da una scala (sub. 20), anche questi ultimi accessibili direttamente dalla pubblica via.

L'accesso alla cantina è invece garantito da un disimpegno comune (sub. 23) al quale è possibile accedere sia dal passaggio prima citato (sub. 20) che da una corsia di manovra (sub. 19).

Utilizzando la stessa corsia di manovra (sub. 19) si raggiungono anche il primo dei posti auto coperti facenti parte del presente lotto (sub. 138), mentre l'accesso altro posto auto (subb. 191 e 192) avviene direttamente dalla pubblica via.

Oltre a quelli fin qui descritti, le porzioni immobiliari costituenti il presente lotto hanno diritti anche su altri "beni comuni non censibili" della particella: si riporta di seguito l'elenco completo di tali utilità comuni.

NOTA BENE: la descrizione di tali utilità comuni sono state riprese dall'elaborato planimetrico attualmente in atti, così come i subalterni che vantano diritti sulle stesse.

subalterno 19 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – corridoio;

subalterno 20 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – scala;

subalterno 21 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – resede;

subalterno 22 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – spazio per l'aerazione;

subalterno 23 → BCNC ai subalterni 39, 42, 48, 51, 54, 57, 60, 63, 69, 72, 75, 78, 81, 84, 87, 90, 93, 95, 97, 99, 101, 102 e 225 – corridoio

subalterno 25 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – locale impianti;

subalterno 26 → BCNC ai subalterni 39, 42, 45, 48, 51, 54, 57, 60, 63, 66, 69, 72, 75, 78, 81, 84, 87, e 90 – scala e camminamento;

subalterno 27 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – scala e camminamento;

subalterno 219 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – resede;

subalterno 220 → BCNC a tutti i subalterni, con esclusione dei subalterni 13, 14, 15, 16 e dei subalterni da 161 a 204 compresi – resede;

INDIRIZZO E NUMERO CIVICO

Via delle Vigne 8, interno 9 – 53035 Monteriggioni (SI);

CONFINANTI (nominativi ricavati, per quanto possibile, dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

subb. graffati 78, 79 e 80 → [REDACTED], salvo se altri;

sub. 138 → [REDACTED], salvo se altri;

subb. graffati 191 e 192 → [REDACTED]
[REDACTED], viabilità pubblica, salvo se altri;

CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

Lo scrivente, sulla scorta di appositi rilievi metrici effettuati sul posto, ha determinato le superfici utili delle singole porzioni immobiliari costituenti nel loro complesso il presente lotto.

Tenuto altresì conto che nella provincia di Siena, oramai da diversi anni, viene assunto come dato di riferimento per la vendita degli immobili la loro superficie commerciale, lo scrivente ha ritenuto corretto ed opportuno determinare anche quest'ultima, che verrà poi utilizzata anche per la stima del valore.

Detta superficie commerciale è stata determinata, sempre utilizzando come dato di riferimento iniziale le risultanze del rilievo effettuato in occasione dei sopralluoghi, i parametri ed i criteri di calcolo previsti 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". Così facendo, oltre all'incidenza delle murature interne ed esterne, sono state tenute nella dovuta considerazione anche le specifiche destinazioni d'uso delle diverse porzioni costituenti il presente lotto.

Le superfici utili delle porzioni immobiliari costituenti il presente lotto sono le seguenti:

destinazione d'uso	superficie utile	
locali principali e accessori diretti	mq.	38,5
resedi di pertinenza esclusiva	mq.	38,2
cantina	mq.	3,2
posto auto coperto (in autorimessa collettiva)	mq.	24,9
posto auto (con accesso diretto dalla pubblica via)	mq.	15,7

La superficie commerciale complessiva delle porzioni immobiliari costituenti il presente lotto è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
locali principali e accessori diretti	mq.	44,8	1,00	mq.	44,8
resedi di pertinenza esclusiva	mq.	40,1	0,15	mq.	6,0
cantina	mq.	3,7	0,20	mq.	0,7
posto auto coperto (in autorimessa collettiva)	mq.	25,8	0,40	mq.	10,3
posto auto (con accesso diretto dalla pubblica via)	mq.	16,2	0,20	mq.	3,2

superficie commerciale complessiva mq. 65,1

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

STATO DI MANUTENZIONE

L'appartamento facente parte del presente lotto si presenta in uno stato manutentivo che, a livello generale, può definirsi normale: trattasi comunque di una porzione immobiliare non ultimata in ogni sua parte. In occasione dei sopralluoghi è stata infatti riscontrata la mancanza delle c.d. "placche" in corrispondenza degli interruttori, della porta di ingresso al disimpegno e del box doccia.

Anche i due posti auto facenti parte del presente lotto, identificati con il numero **66** (subb. graffati 191 e 192 della particella) e con il numero **29** (sub. 138 della particella), possono definirsi in uno stato conservativo normale.

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

Per quanto attiene agli impianti tecnologici a servizio delle varie porzioni costituenti il presente lotto, lo scrivente **NON** è in grado di potersi esprimere né in merito alla loro effettiva rispondenza/conformità alle specifiche normative di settore né, soprattutto, in merito alla attuale ed effettiva funzionalità delle singole componenti (es. caldaia), esulando tale specifica verifica dalle proprie competenze professionali.

Tale eventuale/ulteriore accertamento potrà essere effettuato, qualora il Curatore e/o P.Ill.mo G.D. lo ritenga necessario, solamente con l'ausilio di qualificati operatori del settore.

§ 2.A – CONFORMITÀ URBANISTICA

2.A.1 - TITOLI ABILITATIVI/PRATICHE EDILIZIE REPERITI/E ED ANALIZZATI/E

La realizzazione del fabbricato del quale fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione è avvenuta sulla scorta dei titoli abilitativi di seguito elencati:

- **Permesso di Costruire n. 35 del 23.04.2008** (*pratica edilizia n. 321/2007*), rilasciato previo ottenimento della Autorizzazione Paesaggistica n. 199 del 07.12.2007, sulla scorta del quale vennero completamente demolite delle preesistenti costruzioni ed ebbe inizio la realizzazione del nuovo fabbricato;

- **Permesso di Costruire n. 35 del 06.07.2011** (*pratica edilizia n. 321/B*): trattasi di una variante in corso d'opera al progetto originario, rilasciata previo ottenimento della Autorizzazione Paesaggistica n. 32 del 23.05.2011;

Ancora prima del rilascio del PdC 35/2011 (P.E. 321/B), **ovvero in data 01.06.2011 (prot. 7522)**, venne presentata un'altra richiesta di variante negli archivi comunali denominata come **pratica edilizia n. 321/C**.

All'interno del fascicolo di detta pratica NON è stato rinvenuto il titolo abilitativo richiesto (né, tanto meno, nessuna Autorizzazione Paesaggistica) ma solamente la sopra citata richiesta di variante, gli elaborati progettuali, e le seguenti comunicazioni (queste ultime tutte allegate alla presente):

- **Comunicazione depositata in data 31.01.2012 (prot. 1231)**, nell'oggetto della quale venne scritto (sic!):

"In riferimento alla Pratica Edilizia n. 312B: Si trasmette la seguente Variante Finale in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 35 del 23.04.2008 da eseguirsi in Via delle Vigne, Loc. Tognazza Comune di Monteriggioni."

Si riporta di seguito il contenuto della comunicazione (sic!):

"Si precisa che la presente comunicazione annulla e sostituisce la precedente variante a suo tempo presentata.

Si comunica inoltre che erroneamente sono stati presentati in data 27.01.2012 dei documenti di fine lavori e abitabilità che dovevano invece avere una data posteriore alla presente.

Pertanto scusandomi per il disagio creato si prega di volerli considerare posteriori a tale Variante Finale."

- Comunicazione depositata in data 07.02.2012 (prot. 1490), nell'oggetto della quale venne scritto (sic!):

"In riferimento alla Pratica Edilizia n. 312B: Si trasmette la seguente Variante Finale in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 35 del 23.04.2008 da eseguirsi in Via delle Vigne, Loc. Tognazza Comune di Monteriggioni."

Si riporta di seguito anche il contenuto di questa seconda comunicazione (sic!):

"Si precisa che la presente comunicazione annulla e sostituisce la precedente variante a suo tempo presentata.

Si comunica inoltre che è stata presentata in data 27.01.2012 esclusivamente l'attestazione di abitabilità e non la Variante Finale che viene oggi inoltrata."

Quanto appena riportato sarà oggetto di specifiche considerazioni che verranno sviluppate dallo scrivente al successivo punto 2.A.2.1.

In data 11.06.2008 venne depositata presso il Comune di Monteriggioni (prot. 8034) la comunicazione di Inizio Lavori, nella quale venne dichiarato che i lavori sarebbe iniziati in pari data.

In data 17.06.2008 (prot. 8380), per motivi che lo scrivente non è oggettivamente in grado di conoscere, venne depositata una seconda comunicazione di Inizio Lavori nella quale venne dichiarato, come data di inizio delle opere, la stessa della precedente comunicazione (11.06.2008).

In data 02.12.2011 (prot. 16508) venne invece depositata presso il Comune di Monteriggioni la comunicazione di Fine Lavori, nella quale venne dichiarato che i lavori erano terminati in data 28.11.2011.

Si rileva che all'interno di tale comunicazione, forse per una mera svista, non venne indicato uno dei posti auto coperti oggetto della presente relazione (sub. 134).

Successivamente, ovvero in data 27.01.2012 (prot. 1108), venne poi depositata la Attestazione di Abitabilità: preme evidenziare che nella stessa furono espressamente indicati gli appartamenti facenti parte del **Lotto B** (subb. graffati 66, 67, e 68) e del **Lotto D** (subb. graffati 78, 79 e 80), ma NON quelli facenti parte del Lotto A (subb. graffati 51, 52 e 53) e del **Lotto C** (subb. graffati 69, 70 e 71).

2.A.2 – CONSIDERAZIONI PRELIMINARI IN MERITO ALLA VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

2.A.2.1 - In ragione di quanto precedentemente evidenziato, la modulistica depositata in data 07.02.2012 (prot. 1490) può ragionevolmente considerarsi come parte della pratica edilizia 321/C.

Sebbene in detta modulistica non venne specificato nulla di ciò, gli elaborati progettuali costituenti anch'essi parte della pratica 321/C si configurano, di fatto, come quelli di una variante ai sensi dell'allora vigente articolo 142 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i., il quale a sua volta espressamente rimandava all'articolo 83 bis della stessa normativa regionale.

Quest'ultimo (articolo 83 bis) recitava espressamente che (cit.):

"1. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 79, comma 3, e dal presente articolo, alle varianti ai permessi di costruire si applicano le disposizioni previste per il rilascio dei permessi. Le varianti in corso d'opera al permesso di

costruire o alla SCIA non comportano la sospensione dei relativi lavori qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- a) dette varianti siano conformi agli atti di governo del territorio di cui all'articolo 52, comma 2, o agli strumenti urbanistici generali vigenti, ai regolamenti edilizi vigenti e comunque non siano in contrasto con le prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;*
- b) non comportino modifiche della sagoma, né introducano innovazioni che incidono sulle quantità edificabili consentite dagli strumenti e dagli atti comunali, o che comportino incrementi di volumetria, oppure che incidono sulle dotazioni di standard;*
- c) non riguardino beni tutelati ai sensi della parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio;*
- d) nel caso in cui riguardino l'aspetto esteriore di immobili o aree tutelate ai sensi della parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, siano realizzate a seguito del rilascio della relativa autorizzazione, oppure abbiano ad oggetto gli interventi di cui all'articolo 149 del Codice medesimo.*

2. Per le varianti che non comportano la sospensione dei relativi lavori ai sensi del comma 1, sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata. L'eventuale conguaglio del contributo di cui all'articolo 105, determinato con riferimento alla data del titolo abilitativo, è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'articolo 86 e comunque prima della scadenza del termine di validità del titolo abilitativo."

In primo luogo è ritenuto opportuno evidenziare, come desumibile dagli estratti delle pratiche edilizie che vengono allegati alla presente, che lo stato considerato come già "autorizzato" in detta variante finale (cfr. pratica edilizia 321/C, estratti delle tavole 02/P e 03/P) differisce dallo stato "di variante" rappresentato sugli elaborati del precedente Permesso di Costruire n. 35 del 06.07.2011 (cfr. pratica edilizia 321/B, estratti delle tavole 2/V e 3/V di quest'ultimo titolo abilitativo).

In conseguenza di ciò è ragionevole ritenere che manchi un "passaggio", ovvero una ulteriore variante, tra le due pratiche edilizie appena citate (321/B e 321/C), con il quale doveva essere autorizzata la conformazione delle varie porzioni immobiliari rappresentata sulle tavole 02/P e 03/P della **Variante finale depositata in data 07.02.2012, prot. 1490 (pratica edilizia 321/C).**

Sugli stessi elaborati della "variante finale" (cfr. pratica edilizia 321/C, estratti della tavola 03V) furono altresì rappresentate delle nicchie ricavate a seguito della modifica del paramento esterno (c.d. "cortina muraria") della costruzione, in corrispondenza delle quali venne indicata la sigla ©, nicchie ancora oggi presenti sul posto.

Nell'attuale realtà dei luoghi (come verosimilmente anche all'epoca), all'interno di dette nicchie sono alloggiati le caldaie a servizio degli appartamenti, e sul filo esterno del muro sono presenti delle persiane di chiusura (cfr. documentazione fotografica allegata).

Sebbene dette dotazioni (nicchia e persiana) non possano considerarsi come una apertura vera e propria, è però pur vero che le stesse sono comunque assimilabili ad una modifica dell'aspetto esterno realizzata su un immobile ricadente – oggi come allora – in zona sottoposta a "vincolo paesaggistico", ovvero ad una di quelle modifiche che, secondo quanto espressamente previsto all'articolo 83 bis, comma 1, lettera d, della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i., **NON** avrebbero comportato la sospensione dei lavori – e quindi la possibilità di presentare la pratica come "variante finale" ai sensi dell'allora vigente art. 83 bis, comma 2, della stessa L.R. Toscana 1/2005 – solo se realizzate a seguito del rilascio della Autorizzazione Paesaggistica.

Non essendo stata riscontrata all'interno del fascicolo della pratica 321/C la presenza della Autorizzazione Paesaggistica, non risulta essere stata rispettata una delle condizioni all'epoca previste al comma 1 del già citato articolo 83 bis della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i. (articolo, quest'ultimo, inserito all'interno della L.R. Toscana 1/2005 con la L.R. Toscana 5 agosto 2011, n. 40, prima del deposito della "variante finale").

Fermo restando quanto precede è però altrettanto vero che, alla data odierna, la "variante finale" depositata in data **07.02.2012, prot. 1490** (pratica edilizia 321/C) può ritenersi ancora efficace, non essendo stata - almeno per il momento - annullata.

Lo scrivente non è, e non può oggettivamente essere, in grado di stabilire se tale eventualità (annullamento) potrebbe verificarsi in futuro né, tanto meno, ha il ruolo e la facoltà per poterlo stabilire.

In ragione di ciò, almeno per il momento e fatte salve diverse decisioni che il Curatore e/o P.Ill.mo G.D. intenderanno prendere in merito, ha preso come riferimento per le proprie considerazioni in merito alla conformità urbanistica, oltre agli elaborati progettuali dei primi due titoli abilitativi rilasciati (PdC 35/2008 e PdC 35/2011), anche quelli della sopra richiamata "variante finale" depositata in data **07.02.2012, prot. 1490** (pratica edilizia 321/C).

* * * * *

2.1.2.2 - E' poi ritenuto opportuno richiamare le modifiche apportate al previgente testo del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 a seguito dell'entrata in vigore della legge 24 luglio 2024, n. 105, ovvero della conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 29.05.2024 n. 69 (c.d. "Decreto Salva Casa"), recentemente recepite anche dalla Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i.

Il nuovo comma 1-ter dell'articolo 9-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., di seguito riportato (cit.):

*"1-ter - Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari **non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile.** Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso."*

A sua volta, il comma 7-bis dell'articolo 133 della L.R. Toscana 65/2014 e s.m.i. recita testualmente che (cit.):

*"7.bis - La verifica della legittimità dello stato di fatto dell'unità immobiliare o dell'immobile di cui ai commi 2 e 7, è effettuata sulla base della documentazione di cui all'articolo 9 bis, comma 1 bis, del d.p.r. 380/2001 e **secondo quanto disposto dall'articolo 9 bis, comma 1 ter, del decreto medesimo.** Tale verifica tiene conto anche di eventuali interventi di attività edilizia libera eseguiti in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia, ancorché in assenza della comunicazione eventualmente prescritta dalle norme all'epoca vigenti. Alla determinazione dello stato legittimo dell'unità immobiliare o dell'immobile concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessione in pristino previste dal titolo VII, capo II, e la dichiarazione di cui all'articolo 198, comma 4."*

In considerazione di tali riferimenti normativi, almeno per il momento e fatte salve diverse decisioni del Curatore e/o P.Ill.mo G.D., lo scrivente **NON** ha effettuato nessun accertamento o rilievo riguardante le parti comuni, limitandosi ad analizzare le sole porzioni oggetto della presente relazione.

2.A.2.3 - Altre innovazioni hanno riguardato anche l'articolo 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., al quale sono stati aggiunti i commi **1-bis** e **1-ter** di seguito riportati:

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

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

"1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari."

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

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

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

"1 ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1 bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo."

Trattandosi (secondo quanto desumibile dalle documentazioni in atti) di appartamenti ultimati in data antecedente al 24 maggio 2024, nonché in considerazione del fatto che la superficie utile degli appartamenti oggetto della presente relazione è inferiore a 60 mq, ai fini della verifica della conformità urbanistica è stato assunto come limite massimo di tolleranza il valore del 6%.

2.A.2.4 – E' poi ritenuto opportuno evidenziare che a seguito dell'entrata in vigore della legge 105/2024 è stato convertito in legge anche **l'articolo 3, comma 1**, del D.L. 69/2024 (c.d. "Salva Casa"), il quale recita testualmente (*cit.*):

"1. Gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-bis, comma 1-bis, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31."

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

"1 quater. Alle tolleranze di costruzione di cui al comma 1 bis si applica quanto disposto dall' articolo 3, comma 1, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia ed urbanistica), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105."

Dalla lettura di tali ulteriori riferimenti normativi è ragionevole ritenere che le nuove tolleranze trovino applicazione anche sotto il profilo paesaggistico.

* * * * *

2.A.2.5 – In ultimo, ma non per questo di minore importanza, è ritenuto opportuno evidenziare che tra i vari documenti allegati alla Attestazione di Abitabilità depositata in data 27.01.2012 (prot. 1108) vi è anche una dichiarazione del Direttore dei Lavori nella quale lo stesso dichiara espressamente (*sic!*):

".... che il progetto di cui sopra rispetta il DPCM 5.12.1997 in merito ai requisiti acustici passivi degli edifici".
Stante l'assenza di appositi elaborati all'interno dei fascicoli delle pratiche edilizie visionate (assenza del progetto dei requisiti acustici passivi, assenza di prove di collaudo e della relazione finale), lo scrivente non è oggettivamente in grado di potersi esprimere in merito alla conformità degli immobili in merito a tale specifico aspetto, **ovvero in merito al rispetto dei requisiti acustici passivi.**

Qualora il Curatore e/o l'Ill.mo G.D. dovessero invece ritenere necessario approfondire e verificare anche tale specifico aspetto, si renderà necessario l'operato di un ausiliario specificatamente competente in materia, **al quale dovrà essere demandato il compito di effettuare specifici accertamenti e prove sul posto.**

2.A.3 – VERIFICA DELLA RISPONDENZA TRA L'ATTUALE STATO DEI LUOGHI E QUANTO DESUMIBILE DAGLI ELABORATI PROGETTUALI, E CONSIDERAZIONI IN MERITO A QUANTO RISCONTRATO

LOTTO A

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio **89** - particella **1180** – subb. graffati **51 – 52 - 53**; categoria **A/3**, classe **U**, consistenza **3 vani (catastali)**, rendita €. 278,89;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio **89** - particella **1180** – subalterno **127**; categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **31 m² (catastali)**, rendita €. 108,87;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio **89** - particella **1180** – subalterno **150**; categoria **C/6**, classe **6**, consistenza **19 m² (catastali)**, rendita €. 78,50;

Appartamento e cantina - subalterni graffiati 51 – 52 – 53

La consistenza e la suddivisione interna dell'appartamento prevista nel titolo abilitativo originario (PdC 35/2008) venne radicalmente modificata con la successiva Variante (PdC 35/2011), così come le dimensioni ed il numero delle aperture a servizio dello stesso.

Nella tavola 03V della successiva "variante finale" depositata in data 07.02.2012 (prot. 1490) - ferma restando la differente rappresentazione dell'unità immobiliare prodotta nella tavola 3/v del PdC 35/2011 rispetto a quella della stessa porzione prodotta nella tavola 03/P della successiva pratica 321/C, che dovevano invece ragionevolmente coincidere (cfr. prima parte del precedente punto 2.A.2.1) – venne prodotta una rappresentazione dell'appartamento facente parte del presente lotto sostanzialmente coerente con la realtà dei luoghi.

Le uniche differenze riscontrate sono:

- la mancata chiusura del tratto iniziale del sottoscala;
- il minor spessore del muro posto in corrispondenza della proiezione del limite della scala;

Fermo restando quanto sopra si riassumono di seguito, in forma tabellare, anche le risultanze delle altre verifiche effettuate sul posto, ovvero le differenze riscontrate tra le misure indicate sugli elaborati progettuali – sia quelli del PdC 35/2011 che della successiva "variante finale" di cui alla pratica 321/C - e quelli accertati in occasione dei sopralluoghi.

A	B	C	D		E
dimensioni del s/p/k (cfr. PdC 35/2011)	ml. 2,60	ml. 2,65	ml. 0,05	<	ml. 0,16
	ml. 6,00	ml. 5,96	ml. 0,04	<	ml. 0,36
	ml. 3,95	ml. 3,91	ml. 0,04	<	ml. 0,24
dimensioni camera (cfr. PdC 35/2011)	ml. 3,80	ml. 3,78	ml. 0,02	<	ml. 0,23
	ml. 3,30	ml. 3,27	ml. 0,03	<	ml. 0,20
dimensioni portafinestra del s/p/k (cfr. PdC 35/2011 e variante finale)	ml. 1,30	ml. 1,31	ml. 0,01	<	ml. 0,08
	ml. 2,40	ml. 2,43	ml. 0,03	<	ml. 0,14
dimensioni portafinestra della camera (cfr. PdC 35/2011 e variante finale)	ml. 1,30	ml. 1,30	----	--	----
	ml. 2,40	ml. 2,43	ml. 0,03	<	ml. 0,14
altezza interna dei locali principali (cfr. PdC 35/2008 e PdC 35/2011)	ml. 2,70	ml. 2,70/2,72	ml. 0,02 (max)	<	ml. 0,16
superficie utile camera (cfr. variante finale)	mq. 12,54	mq. 12,36	mq. 0,18	<	mq. 0,78

legenda:

A – parametro analizzato;

B – valore autorizzato;

C – valore calcolato a seguito del rilievo strumentale effettuato dallo scrivente;

D – scostamento (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – scostamento massimo ammissibile (6% di B);

Essendo le differenze riscontrate all'interno della vigente tolleranza, le stesse NON si configurano come delle difformità.

Anche l'originaria posizione delle cantine inizialmente prevista nel titolo abilitativo originario (PdC 35/2008) venne radicalmente modificata nella successiva variante (PdC 35/2011), mentre nella successiva "variante finale" non venne evidenziata nessuna modifica.

Sugli elaborati del PdC 35/2011 (cfr. estratto della tavola 2/v – stato di variante) vennero però indicate solamente le misure di una delle cantine ubicate sulla sinistra dell'ingresso pedonale esterno (dove si trova quella facente parte del presente lotto).

Non potendo fare diversamente, lo scrivente ha quindi misurato graficamente le dimensioni delle stesse c, pur con le dovute cautele connesse alla natura di detta misurazione (esclusivamente grafica su fotocopie di supporti cartacei), è ragionevole ritenere che tutte le cantine sulla sinistra del prima citato ingresso – ivi compresa quella facente parte del presente lotto – dovevano avere le stesse dimensioni (ml. 1,30 x ml. 2,40).

Sul medesimo elaborato venne poi indicata anche l'altezza interna, che doveva essere pari a ml. 2,40.

Nella realtà dei luoghi, ovvero a seguito dei rilievi effettuati dallo scrivente, sono emerse delle differenze tra i valori indicati sugli elaborati e quelli reali che però, rientrando all'interno delle vigenti tolleranze (cfr. tabella che segue), non si configurano come delle difformità.

A	B	C	D		E
larghezza	ml. 1,30	ml. 1,33	ml. 0,03	<	ml. 0,08
lunghezza	ml. 2,40	ml. 2,40	----	--	----
altezza	ml. 2,40	ml. 2,28	mq. 0,12	<	mq. 0,14

legenda:

A – parametro analizzato;

B – valore autorizzato;

C – valore calcolato a seguito del rilievo strumentale effettuato dallo scrivente;

D – scostamento (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – scostamento massimo ammissibile (6% di B);

Posto auto coperto con accesso dalla corsia condominiale - subalterno 150

La larghezza e la lunghezza del posto auto indicati sugli elaborati del PdC 35/2011 (su detti elaborati e sul posto indicato con il numero 40) sono pressoché corrispondenti con quelle reali, e la rappresentazione planimetrica indicata sulla tavola 02V della successiva "variante finale" depositata in data 07.02.2012 (prot. 1490) - ferma restando la differente rappresentazione dell'unità immobiliare prodotta nella tavola 2/v del PdC 35/2011 rispetto a quella della stessa porzione prodotta nella tavola 02/P della successiva pratica 321/C, che dovevano invece ragionevolmente coincidere (cfr. prima parte del precedente punto 2.A.2.1) – è coerente con la realtà dei luoghi.

A seguito dei rilievi effettuati lo scrivente ha potuto riscontrare che il pilastro posto sul lato destro del posto auto è leggermente più lungo, ma la parte aggiunta altro non è che un cavedio realizzato in cartongesso,

verosimilmente utilizzato per il passaggio di scarichi e/o tubazioni. Trattandosi, di fatto, di una difformità riconducibile ad una parte comune, e comunque ricadente su una parte condominiale (ovvero sulla corsia di manovra a comune), è ragionevole ritenere che detta difformità - ai sensi del prima citato comma 1-ter dell'articolo 9-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - non rilevi ai fini della conformità urbanistica del posto auto.

L'altezza del posto auto doveva essere pari a ml. 2,40: nella realtà dei luoghi l'altezza varia da un minimo di ml. 2,26 ad un massimo di ml. 2,32.

Lo scrivente nel tentativo di individuare a cosa siano dovute le differenze riscontrate ha quindi effettuato un apposito rilievo strumentale, con il quale è stato possibile accertare che il pavimento, verosimilmente per evitare ristagni di acqua e per il regolare deflusso di eventuali perdite e/o infiltrazioni, è in leggera pendenza. Nel corso degli accertamenti effettuati è stato altresì accertato che al di sotto del solaio strutturale (ovvero sotto all'intradosso del solaio) è presente una controsoffitto in cartongesso.

Alla luce di ciò, è ragionevole ritenere che le differenze riscontrate sulle altezze del posto auto siano da ricondurre a tali circostanze (presenza del controsoffitto e pavimento realizzato in leggera pendenza).

Posto auto coperto con accesso dalla corsia condominiale - subalterno 127

Sugli elaborati progettuali della "variante finale" depositata in data 07.02.2012 (prot. 1490) non venne evidenziata nessuna modifica apportata rispetto alla rappresentazione prodotta nel precedente PdC 35/2011.

Sugli elaborati progettuali di quest'ultimo (cfr. *estratto della Tavola 2/v del Pdc 35/2011*) venne però indicata solamente la lunghezza del posto auto - che doveva essere pari a ml. 10,53 - ma non la sua larghezza.

In considerazione di ciò lo scrivente, non potendo fare diversamente, ha quindi determinato il valore mancante (larghezza) misurandolo graficamente sulla tavola progettuale ottenendo, pur con le dovute cautele connesse alla natura di detta misurazione (esclusivamente grafica su fotocopie di supporti cartacei), un valore pari a ml. 2,85 circa.

Le differenze riscontrate tra tali valori e quelli risultanti dal rilievo effettuato sul posto, non eccedendo il valore massimo della tolleranza, NON si configurano come delle difformità.

A	B	C	D		E
lunghezza indicata sugli elaborati progettuali	ml. 10,53	ml. 10,46	ml. 0,07	<	ml. 0,63
larghezza misurata graficamente sugli elaborati progettuali	ml. 2,85	ml. 2,92	ml. 0,07	<	ml. 0,17

legenda:

A – parametro analizzato;

B – valore autorizzato;

C – valore calcolato a seguito del rilievo strumentale effettuato dallo scrivente;

D – scostamento (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – scostamento massimo ammissibile (6% di B);

Sempre secondo quanto desumibile dai medesimi elaborati progettuali (cfr. estratto della Tavola 2/v del Pdc 35/2011 e Tavola 02V della variante finale), in aderenza al pilastro di sinistra doveva essere presente anche quello che potrebbe sembrare un secondo pilastro, che però non è presente sul posto.

Preme però evidenziare che secondo quanto desumibile dagli elaborati in atti presso l'Ufficio del Genio Civile (anch'essi allegati, per estratto, alla presente), tale ulteriore pilastro non è mai stato previsto.

In ragione di ciò, **pur non potendone avere la certezza assoluta**, è quanto meno lecito ipotizzare che quello indicato sia sugli elaborati progettuali del PdC 35/2011 che su quelli della successiva "variante finale" fosse un cavedio per il passaggio di scarichi e/o impianti, mai realizzato e che per un mero refuso non venne eliminato dai disegni.

L'altezza del posto auto doveva essere pari a ml. 2,40: nella realtà dei luoghi l'altezza varia da un minimo di ml. 2,20 ad un massimo di ml. 2,30.

Lo scrivente, nel tentativo di individuare a cosa siano dovute le differenze riscontrate, ha quindi effettuato un apposito rilievo strumentale, con il quale è stato possibile accertare che il pavimento, verosimilmente per evitare ristagni di acqua e per il regolare deflusso di eventuali perdite e/o infiltrazioni, è in leggera pendenza.

Nel corso degli accertamenti effettuati è stato altresì accertato che in aderenza al soffitto (ovvero all'intradosso del solaio) è presente una controsoffitto in cartongesso.

Alla luce di ciò, è ragionevole ritenere che le differenze riscontrate sulle altezze del posto auto siano da ricondurre a tali circostanze (presenza del controsoffitto e pavimento realizzato in leggera pendenza).

Considerazioni in merito alle difformità riscontrate

In primo luogo è ritenuto opportuno richiamare le considerazioni prodotte alla conclusione del precedente punto 2.A.2.1, in ragione delle quali lo scrivente – **almeno per il momento e sempre fatte salve diverse decisioni che il Curatore e/o l'Ill.mo G.D. intenderanno prendere in merito** - ha preso come riferimento per lo sviluppo delle considerazioni che seguono, oltre agli elaborati progettuali del PdC 35/2008 e del PdC 35/2011, **anche quelli della "variante finale" depositata in data 07.02.2012 (prot. 1490).**

Si precisa inoltre che qualora il Curatore e/o l'Ill.mo G.D. ritenessero invece più opportuno **NON** considerare ai fini della verifica della conformità urbanistica la "variante finale" appena citata, **le considerazioni che seguono dovranno essere radicalmente riviste e modificate in quanto, in tale eventualità, verrebbero di fatto a configurarsi ulteriori difformità in aggiunta a quelle evidenziate nei punti precedenti.**

Fermo restando quanto appena premesso, le difformità riscontrate all'interno dell'appartamento (mancata chiusura della parte iniziale del sottoscala e minor spessore del muro posto in corrispondenza della proiezione della stessa) e sui posti auto (differenti altezze) possono ragionevolmente ritenersi sanabili.

Il costo per strutturare la sanatoria e quello della correlata sanzione – **quest'ultima, in ogni caso, NON inferiore ad € 1.000,00** - sono stati indicativamente quantificati dallo scrivente e detratti dal valore stimato.

LOTTO B

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio **89** - particella **1180** – subb. graffati **66 – 67 – 68**; categoria **A/3**, classe **U**, consistenza **3 vani (catastali)**, rendita €. 278,89;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio **89** - particella **1180** – subalterno **132**; categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **26 m² (catastali)**, rendita €. 91,31;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio **89** - particella **1180** – subb. graffati **173 – 174**; categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **16 m² (catastali)**, rendita €. 56,19;

Appartamento e cantina - subalterni graffati **66 – 67 – 68**

La consistenza e la suddivisione interna dell'appartamento prevista nel titolo abilitativo originario (PdC 35/2008) venne radicalmente modificata con la successiva Variante (PdC 35/2011), così come altrettanto radicali furono le modifiche apportate con la successiva "variante finale".

Nella tavola 03V della successiva "variante finale" depositata in data 07.02.2012 (prot. 1490) - ferma restando la differente rappresentazione dell'unità immobiliare prodotta nella tavola 3/v del PdC 35/2011 rispetto a quella della stessa porzione prodotta nella tavola 03/P della successiva pratica 321/C, che dovevano invece ragionevolmente coincidere (cfr. prima parte del precedente punto 2.A.2.1) – venne prodotta una rappresentazione dell'appartamento facente parte del presente lotto sostanzialmente coerente con la realtà dei luoghi.

Le uniche differenze riscontrate sono:

- la mancata chiusura del tratto iniziale della sottoscala;
- il minor spessore del muro posto in corrispondenza della proiezione del limite della scala;
- la mancata rappresentazione, in corrispondenza dell'angolo a destra rispetto alla portafinestra della camera, di un cavedio;

Fermo restando quanto sopra si riassumono di seguito, in forma tabellare, anche le risultanze delle altre verifiche effettuate sul posto, ovvero le differenze riscontrate tra le misure indicate sugli elaborati progettuali – sia quelli del PdC 35/2011 che della successiva "variante finale" di cui alla pratica 321/C - e quelli accertati in occasione dei sopralluoghi.

A	B	C	D		E
larghezza s/p/k (cfr. variante finale)	ml. 3,85	ml. 3,82	ml. 0,03	<	ml. 0,23
dimensioni portafinestra del s/p/k (cfr. PdC 35/2011 e variante finale)	ml. 1,30	ml. 1,32	ml. 0,02	<	ml. 0,08
	ml. 2,40	ml. 2,42	ml. 0,02	<	ml. 0,14
dimensioni portafinestra della camera (cfr. PdC 35/2011 e variante finale)	ml. 1,30	ml. 1,32	ml. 0,02	<	ml. 0,08
	ml. 2,40	ml. 2,43	ml. 0,03	<	ml. 0,14
altezza interna dei locali principali (cfr. PdC 35/2008 e PdC 35/2011)	ml. 2,70	ml. 2,70/2,71	ml. 0,01 (max)	<	ml. 0,16
superficie utile camera (cfr. variante finale)	mq. 13,10	mq. 13,03	mq. 0,07	<	mq. 0,79

legenda:

A – parametro analizzato;

B – valore autorizzato;

C – valore calcolato a seguito del rilievo strumentale effettuato dallo scrivente;

D – scostamento (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – scostamento massimo ammissibile (6% di B);

Essendo le differenze riscontrate all'interno della vigente tolleranza, le stesse NON si configurano come delle difformità.

Anche l'originaria posizione delle cantine inizialmente prevista nel titolo abilitativo originario (PdC 35/2008) venne radicalmente modificata nella successiva variante (PdC 35/2011), mentre nella successiva "variante finale" non venne evidenziata nessuna modifica.

Sugli elaborati del PdC 35/2011 (cfr. estratto della tavola 2/v – stato di variante) vennero però indicate solamente le misure di una delle cantine ubicate sulla sinistra dell'ingresso pedonale esterno (dove si trova quella facente parte del presente lotto).

Non potendo fare altrimenti, lo scrivente ha quindi misurato graficamente le dimensioni delle stesse e, pur con le dovute cautele connesse alla natura esclusivamente grafica di detta misurazione, è ragionevole ritenere che tutte le cantine sulla sinistra del prima citato ingresso – ivi compresa quella facente parte del presente lotto – dovevano avere le stesse dimensioni (ml. 1,30 x ml. 2,40).

Sul medesimo elaborato venne poi indicata anche l'altezza interna, che doveva essere pari a ml. 2,40.

Nella realtà dei luoghi, ovvero a seguito dei rilievi metrici effettuati dallo scrivente, sono emerse delle differenze tra i valori indicati sugli elaborati e quelli reali che però, rientrando all'interno delle vigenti tolleranze (cfr. tabella che segue), non si configurano come delle difformità.

A	B	C	D		E
larghezza	ml. 1,30	ml. 1,35	ml. 0,05	<	ml. 0,08
lunghezza	ml. 2,40	ml. 2,40	----	--	----
altezza	ml. 2,40	ml. 2,29	mq. 0,11	<	mq. 0,14

legenda:

A – parametro analizzato;

B – valore autorizzato;

C – valore calcolato a seguito del rilievo strumentale effettuato dallo scrivente;

D – scostamento (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – scostamento massimo ammissibile (6% di B);

Posto auto coperto con accesso dalla corsia condominiale - subalterno 132

Sugli elaborati progettuali della “variante finale” depositata in data 07.02.2012 (prot. 1490) venne prodotta una rappresentazione grafica del posto auto (su detti elaborati e sul posto indicato con il numero 23) sostanzialmente coerente con la realtà dei luoghi, senza però indicare nessuna delle dimensioni dello stesso.

Sugli elaborati del precedente PdC 35/2011 (cfr. estratto della Tavola 2/v del Pdc 35/2011) venne indicata solamente la lunghezza del posto auto - che doveva essere pari a ml. 9,86 - ma non la sua larghezza.

In considerazione di ciò lo scrivente, non potendo fare diversamente, ha quindi determinato il valore mancante (larghezza) misurandolo graficamente sulla tavola progettuale ottenendo, pur con le dovute cautele connesse alla natura di detta misurazione (esclusivamente grafica su fotocopie di supporti cartacei), un valore pari a ml. 2,75 circa.

Le differenze riscontrate tra tali valori e quelli risultanti dal rilievo effettuato sul posto, non eccedendo il valore massimo della tolleranza, NON si configurano come delle difformità.

A	B	C	D		E
lunghezza indicata sugli elaborati progettuali	ml. 9,86	ml. 9,93	ml. 0,07	<	ml. 0,59
larghezza misurata graficamente sugli elaborati progettuali	ml. 2,75	ml. 2,88	ml. 0,13	<	ml. 0,17

legenda:

A – parametro analizzato;

B – valore autorizzato;

C – valore calcolato a seguito del rilievo strumentale effettuato dallo scrivente;

D – scostamento (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – scostamento massimo ammissibile (6% di B);

L'altezza del posto auto doveva essere pari a ml. 2,40: nella realtà dei luoghi l'altezza varia da un minimo di ml. 2,23 ad un massimo di ml. 2,30.

Lo scrivente, nel tentativo di individuare a cosa siano dovute le differenze riscontrate, ha quindi effettuato un apposito rilievo strumentale, con il quale è stato possibile accertare che il pavimento, verosimilmente per evitare ristagni di acqua e per il regolare deflusso di eventuali perdite e/o infiltrazioni, è in leggera pendenza.

Nel corso degli accertamenti effettuati è stato altresì accertato che in aderenza al soffitto (ovvero all'intradosso del solaio) è presente una controsoffitto in cartongesso.

Alla luce di ciò, è ragionevole ritenere che le differenze riscontrate sulle altezze del posto auto siano da ricondurre a tali circostanze (presenza del controsoffitto e pavimento realizzato in leggera pendenza).

Posto auto coperto con accesso dalla viabilità pubblica – subb. graffiati 173 e 174

La rappresentazione del posto auto prodotta sugli elaborati progettuali del primo titolo abilitativo (*cf. estratto della Tavola 2/p del Pdc 35/2008*), non venne modificata né con la successiva variante in corso d'opera (PdC 35/2011), né con la successiva “variante finale” depositata in data 07.02.2012 (prot. 1490).

Si precisa però che in nessuno di detti elaborati furono indicate le dimensioni del posto auto: in considerazione di ciò lo scrivente, non potendo fare altrimenti, ha quindi ricavato le dimensioni con misurazioni grafiche effettuate direttamente sugli elaborati ottenendo, pur con le dovute cautele del caso legate alla natura di tali misurazioni (effettuate su fotocopie di supporti cartacei), dei valori sostanzialmente corrispondenti con quelli reali.

Le differenze riscontrate tra tali valori e quelli risultanti dal rilievo effettuato sul posto, non eccedendo il valore massimo della tolleranza, NON si configurano come delle difformità.

A	B	C	D		E
larghezza	ml. 2,90	ml. 2,93	ml. 0,03	<	ml. 0,17
larghezza <i>(dal filo esterno del muro al filo esterno del pilastro di forma circolare)</i>	ml. 4,30	ml. 4,24	ml. 0,06	<	ml. 0,25
larghezza <i>(dal filo esterno del muro alla proiezione del limite del camminamento)</i>	ml. 5,85	ml. 5,73	ml. 0,12	<	ml. 0,35

legenda:

A – parametro analizzato;

B – valore autorizzato;

C – valore calcolato a seguito del rilievo strumentale effettuato dallo scrivente;

D – scostamento (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – scostamento massimo ammissibile (6% di B);

Al tempo stesso si rileva però:

- una differenza sul pilastro posto sul margine sinistro: sulla parte retrostante, in aderenza al pilastro, è stata realizzata una sorta di appendice di forma quadrata (*cf. rilievo dello stato dei luoghi*).
- al di sotto del soffitto (ovvero dell'intradosso del solaio) è stata riscontrata la presenza di un controsoffitto;

Sugli stessi elaborati progettuali **non venne però espressamente indicata/dichiarata** l'altezza che doveva avere il posto auto, e non venne nemmeno redatta una sezione trasversale “passante” sulla sua superficie.

In ragione di ciò, l'unico modo per tentare di individuare l'altezza esterna del posto auto non può che essere quello di analizzare il prospetto “fronte strada” della costruzione, sul quale il posto auto è visibile.

Relativamente a tale specifico aspetto è però ritenuto necessario evidenziare preliminarmente quanto segue.

Nella prima pagina del secondo titolo abilitativo (variante) rilasciato dal Comune – PdC 35/2011 – venne riportato che (cit.):

"VISTO il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 04/11/2020: parere favorevole a condizione che prima del rilascio della concessione vengano corrette le sezioni in modo da renderle conformi alle piante;"

All'interno del faldone cartaceo custodito dal Comune sono state reperite due "versioni" delle tavole 5/v e 6/v: nella prima sono presenti solamente i timbri della Commissione Edilizia tenutasi in data 04.11.2020 e, verosimilmente, detti elaborati potrebbero essere quelli "in sostituzione" richiesti dalla stessa Commissione.

La seconda versione degli elaborati 5/v e 6/v, che non riportando i timbri della Commissione Edilizia appena citata (04.11.2020) sono verosimilmente da considerarsi come quelli "da scartare", riportano comunque i timbri apposti dalla successiva Commissione per il Paesaggio, quest'ultima tenutasi invece in data 28.01.2011

In pratica, pur non potendone avere la certezza assoluta sembrerebbe che, per motivi che lo scrivente non è oggettivamente in grado di poter conoscere, le tavole 5/v e 6/v inizialmente "scartate" dalla Commissione Edilizia in quanto dalla stessa ritenute non corrette, siano state poi analizzate - e ritenute invece valide - dalla successiva Commissione per il Paesaggio.

In considerazione di tale "stortura" lo scrivente, almeno per il momento e fatte salve diverse decisioni che il Curatore e/o P.Ill.mo G.D. intenderanno prendere in merito, ha ritenuto più corretto assumere come riferimento per la sola verifica dell'altezza del posto auto gli elaborati progettuali costituenti parti integranti e sostanziali del titolo abilitativo iniziale, ovvero quelli del PdC 35/2008.

Premesso quanto sopra: sulla tavola 5/p del PdC 35/2008 venne prodotto il prospetto "fronte strada" dell'intera costruzione, sul quale è visibile il posto auto facente parte del presente lotto.

NOTA BENE: sulla pianta del PdC 35/2008 (cfr. tavola 2/p) il posto auto è indicato con il n. 34, a differenza del PdC 35/2011 (e sul posto) dove invece è indicato con il numero 55.

Alla base del prospetto venne indicata la c.d. "linea di terra" che, in linea teorica, potrebbe consentire di misurare graficamente l'altezza del posto auto, ma che al tempo stesso - per i motivi di seguito evidenziati - potrebbe portare a risultati inesatti e/o forvianti.

Più precisamente:

- nell'ordinarietà casi, la "linea di terra" dovrebbe rappresentare l'andamento del terreno in corrispondenza della fine della costruzione, al fine di consentire una corretta individuazione dell'altezza fuori terra del fabbricato.

Diversamente, nello specifico caso in esame, la "linea di terra" sembrerebbe invece rappresentare l'andamento della strada, ovvero di un tratto della stessa distante circa 4,5 metri lineari dal lato esterno del camminamento posto al piano primo: ciò, in considerazione del fatto che le stesse quote riportate sul prospetto sono invece, sulla planimetria, ben distanti dal limite esterno della costruzione.

Oltre a questo, non furono indicate sulla pianta (tavola 2/p) le canoniche "curve di livello" rappresentative dell'andamento del terreno tra la strada - ovvero della parte di essa dove sono riportati i punti di quota - ed il limite del posto auto;

- sulla parte destra del prospetto "fronte strada" venne riportata la quota 337.55 che, sulla tavola 6/p dello stesso PdC 35/2008 (cfr. prospetto 3-3), venne indicata anche come quota di ingresso - "lato monte" - della corsia interna, ed il tratto compreso tra detto ingresso e la viabilità pubblica venne rappresentato tutto in piano, sempre alla stessa quota (337.55).

Preme però evidenziare che secondo quanto desumibile dalla tavola 1/p dello stesso PdC 35/2008 la quota dell'ingresso al lotto - "lato monte" - venne dichiarata essere in un tratto di strada compreso tra quota 337.55 e quota 337.90: si rileva pertanto una contraddizione tra due elaborati dello stesso titolo abilitativo;

Ferma restando la presenza del controsoffitto del quale non vi è traccia sul prospetto frontale - così come quella della piccola appendice di forma quadrata non rappresentata sulla pianta, né in quella del PdC 35/2008 né in quella del PdC 35/2001 - le molteplici incertezze e contraddizioni appena descritte non consentono di poter determinare, in maniera oggettiva e con la dovuta certezza, quale sia l'altezza dei posti auto da ritenersi come autorizzata/legittima.

Considerazioni in merito alle difformità riscontrate

In primo luogo è ritenuto opportuno richiamare le considerazioni prodotte alla conclusione del precedente punto 2.A.2.1, in ragione delle quali lo scrivente - almeno per il momento e sempre fatte salve diverse decisioni che il Curatore e/o l'Ill.mo G.D. intenderanno prendere in merito - ha preso come riferimento per lo sviluppo delle considerazioni che seguono, oltre agli elaborati progettuali del PdC 35/2008 e del PdC 35/2011, anche quelli della "variante finale" depositata in data 07.02.2012 (prot. 1490).

Si precisa inoltre che qualora il Curatore e/o l'Ill.mo G.D. ritenessero invece più opportuno **NON** considerare ai fini della verifica della conformità urbanistica la "variante finale" appena citata, le considerazioni che seguono dovranno essere radicalmente riviste e modificate in quanto, in tale eventualità, verrebbero di fatto a configurarsi ulteriori difformità in aggiunta a quelle evidenziate nei punti precedenti.

Fermo restando quanto appena premesso, le difformità riscontrate sull'appartamento e sul posto auto interno (posto n. 23, subalterno 132) possono ragionevolmente ritenersi sanabili: il costo per strutturare la sanatoria e quello della correlata sanzione - quest'ultima, in ogni caso, NON inferiore ad €. 1.000,00 - sono stati indicativamente quantificati dallo scrivente e detratti dal valore stimato.

Ben diverse sono invece le considerazioni inerenti al posto auto avente accesso dalla pubblica via (posto n. 55, subalterni graffiati 173 e 174): come già precedentemente evidenziato, in ragione delle incertezze e delle contraddizioni caratterizzanti gli elaborati grafici progettuali analizzati non è stato possibile individuare - con la necessaria certezza - quale sia l'altezza del posto auto che debba ritenersi come autorizzata/legittima.

Tale circostanza rileva, e non poco, sulla possibilità di sanare/regolarizzare anche le altre difformità riscontrate (prima fra tutte la presenza del controsoffitto).

Preme infatti evidenziare che nel caso in cui - nonostante la mancata indicazione sulla pianta (tavola 2/p) delle canoniche “curve di livello” rappresentative dell’andamento del terreno tra la strada (ovvero della parte di essa dove sono riportati i punti di quota) ed il limite del posto auto - l’Amministrazione dovesse comunque ritenere come autorizzate/legittime le altezze desumibili dal prospetto “fronte strada” prodotto nella tavola 5/p del PdC 35/2008, quelle attuali (misurate sull’allineamento esterno dei pilastri circolari, al lordo dello spessore del controsoffitto esistente) sarebbero superiori, con differenze eccedenti il limite massimo della vigente tolleranza (valore di riferimento in funzione della superficie dell’unità immobiliare → 6%).

Sempre in tale ipotesi si andrebbe pertanto a configurare un aumento di volume, la cui sanabilità sarebbe in ogni caso subordinata all’eventuale disponibilità di volume all’interno del lotto, ovvero subordinata ad uno specifico accertamento da estendere all’intera costruzione della quale il posto auto è parte.

Al tempo stesso, non è nemmeno possibile stabilire in maniera oggettiva quale degli elaborati che presentano tra loro delle contraddizioni debba/possa ritenersi corretto (tavola 1/p? oppure le tavole 5/p e 6/p?).

Qualora fosse la planimetria generale – tavola 1/p – la quota di ingresso “lato monte” da ritenersi come legittima sarebbe maggiore rispetto a quella riportata sulle tavole 5/p e 6/p, con una conseguente errata rappresentazione del prospetto “fronte strada” della costruzione (che sarebbe dovuto essere più in alto): sempre in tale eventualità, anche il camminamento al di sotto del quale si trova il posto auto doveva essere rappresentato più in alto, e l’altezza (del posto auto) da ritenersi come autorizzata/legittima sarebbe maggiore rispetto a quella desumibile – seppur con le incertezze prima evidenziate – dalla tavola 5/p.

In ultimo, ma non per questo di minore importanza, è ritenuto opportuno evidenziare che una parte delle quote altimetriche indicate sulle piante sono espresse in valore assoluto (ovvero con il valore 0.00 riferito al livello del mare), ed una parte in valore relativo, indicando per queste ultime – a differenza delle altre - il valore 0.00 in corrispondenza dell’inizio delle scale posto sul lato “a monte”: tale ulteriore discrasia, oggettivamente presente sugli elaborati progettuali e che rende le quote tra loro non riconducibili allo stesso riferimento, non consente di poter effettuare nessuna, ulteriore, eventuale verifica.

Stante quanto sopra lo scrivente **NON** è in grado di potersi esprimere in merito alla possibilità di regolarizzare le difformità riscontrate sul posto auto coperto avente accesso diretto dalla pubblica via (posto n. 55, subalterni graffati 173 e 174), non potendo desumere con la necessaria certezza dagli elaborati progettuali in atti presso il Comune quale sia l’altezza del posto auto da considerarsi come legittima/autorizzata.

* * * * *

LOTTO C

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio **89** - particella **1180** – subb. graffati **69 – 70 - 71**; categoria **A/3**, classe **U**, consistenza **3 vani (catastali)**, rendita **€.** 278,89;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio **89** - particella **1180** – subalterno **134**;
categoria C/6, classe 5, consistenza 26 m² (catastali), rendita €. 91,31;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio **89** - particella **1180** – subb. graffati **175 – 176**;
categoria C/6, classe 5, consistenza 16 m² (catastali), rendita €. 56,19;

Appartamento e cantina - subalterni graffati **69 – 70 – 71**

La consistenza e la suddivisione interna dell'appartamento prevista nel titolo abilitativo originario (PdC 35/2008) venne radicalmente modificata con la successiva Variante (PdC 35/2011), così come le dimensioni ed il numero delle aperture a servizio dello stesso.

Nella tavola 03V della successiva “variante finale” depositata in data 07.02.2012 (prot. 1490) - ferma restando la differente rappresentazione dell'unità immobiliare prodotta nella tavola 3/v del PdC 35/2011 rispetto a quella della stessa porzione prodotta nella tavola 03/P della successiva pratica 321/C, che dovevano invece ragionevolmente coincidere (cfr. prima parte del precedente punto 2.A.2.1) – venne prodotta una rappresentazione dell'appartamento facente parte del presente lotto sostanzialmente coerente con la realtà dei luoghi.

Le uniche differenze riscontrate sono:

- la mancata chiusura del tratto iniziale del sottoscala;
- il minor spessore del muro posto in corrispondenza della proiezione del limite della scala;

Fermo restando quanto sopra si riassumono di seguito, in forma tabellare, anche le risultanze delle altre verifiche effettuate sul posto, ovvero le differenze riscontrate tra le misure indicate sugli elaborati progettuali – sia quelli del PdC 35/2011 che della successiva “variante finale” di cui alla pratica 321/C - e quelli accertati in occasione dei sopralluoghi.

A	B	C	D		E
dimensioni del s/p/k (cfr. PdC 35/2011)	ml. 2,60	ml. 2,62	ml. 0,02	<	ml. 0,16
	ml. 6,00	ml. 5,96	ml. 0,04	<	ml. 0,36
	ml. 3,95	ml. 3,92	ml. 0,03	<	ml. 0,24
dimensioni camera (cfr. PdC 35/2011)	ml. 3,80	ml. 3,76	ml. 0,04	<	ml. 0,23
	ml. 3,30	ml. 3,26	ml. 0,04	<	ml. 0,20
dimensioni portafinestra del s/p/k (cfr. PdC 35/2011 e variante finale)	ml. 1,30	ml. 1,30	----	-	----
	ml. 2,40	ml. 2,45	ml. 0,05	<	ml. 0,14
dimensioni portafinestra della camera (cfr. PdC 35/2011 e variante finale)	ml. 1,30	ml. 1,33	ml. 0,03	<	ml. 0,08
	ml. 2,40	ml. 2,45	ml. 0,05	<	ml. 0,14
altezza interna dei locali principali (cfr. PdC 35/2008 e PdC 35/2011)	ml. 2,70	ml. 2,71/2,72	ml. 0,02 (max)	<	ml. 0,16
superficie utile camera (cfr. variante finale)	mq. 12,39	mq. 12,26	mq. 0,13	<	mq. 0,74

legenda:

A – parametro analizzato;

B – valore autorizzato;

C – valore calcolato a seguito del rilievo strumentale effettuato dallo scrivente;

D – scostamento (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – scostamento massimo ammissibile (6% di B);

Essendo le differenze riscontrate all'interno della vigente tolleranza, le stesse NON si configurano come delle difformità.

Anche l'originaria posizione delle cantine inizialmente prevista nel titolo abilitativo originario (PdC 35/2008) venne radicalmente modificata nella successiva variante (PdC 35/2011), mentre nella successiva "variante finale" non venne evidenziata nessuna modifica.

Sugli elaborati del PdC 35/2011 (cfr. estratto della tavola 2/v – stato di variante) vennero però indicate solamente le misure di una delle cantine ubicate sulla sinistra dell'ingresso pedonale esterno (dove si trova quella facente parte del presente lotto).

Non potendo fare diversamente, lo scrivente ha quindi misurato graficamente le dimensioni delle stesse e, pur con le dovute cautele connesse alla natura di detta misurazione (esclusivamente grafica su fotocopie di supporti cartacei), è ragionevole ritenere che tutte le cantine sulla sinistra del prima citato ingresso – ivi compresa quella facente parte del presente lotto – dovevano avere le stesse dimensioni (ml. 1,30 x ml. 2,40).

Sul medesimo elaborato venne poi indicata anche l'altezza interna, che doveva essere pari a ml. 2,40.

Lo scrivente, non potendo accedere all'interno della cantina, ha determinato le sue dimensioni in funzione delle misure esterne, detraendo da queste ultime lo spessore della muratura che la delimita, avendo desunto tale spessore in occasione del rilievo della cantina adiacente (anch'essa oggetto della presente relazione).

L'altezza interna è stata ipotizzata come corrispondente a quella della cantina adiacente, non essendo presenti sul posto elementi tali da far ritenere che vi siano variazioni di quota del pavimento o del solaio.

Fermo restando quanto appena precisato, sono emerse delle differenze con i valori indicati sugli elaborati che però, rientrando all'interno delle vigenti tolleranze (cfr. tabella che segue), non si configurano come delle difformità.

A	B	C	D		E
larghezza	ml. 1,20	ml. 1,24	ml. 0,04	<	ml. 0,07
lunghezza	ml. 2,40	ml. 2,40	----	--	----
altezza	ml. 2,40	ml. 2,29	mq. 0,11	<	mq. 0,14

legenda:

A – parametro analizzato;

B – valore autorizzato;

C – valore calcolato a seguito del rilievo strumentale effettuato dallo scrivente;

D – scostamento (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – scostamento massimo ammissibile (6% di B);

Posto auto coperto con accesso dalla corsia condominiale - subalterno 134

Sugli elaborati progettuali della “variante finale” depositata in data 07.02.2012 (prot. 1490) venne prodotta una rappresentazione grafica del posto auto (su detti elaborati e sul posto indicato con il numero 25) sostanzialmente coerente con la realtà dei luoghi, senza però indicare nessuna delle dimensioni dello stesso.

Sugli elaborati del precedente PdC 35/2011 (*cfr. estratto della Tavola 2/v del Pdc 35/2011*) venne indicata solamente la lunghezza del posto auto - che doveva essere pari a ml. 9,54 - ma non la sua larghezza.

In considerazione di ciò lo scrivente, non potendo fare diversamente, ha quindi determinato il valore mancante (larghezza) misurandolo graficamente sulla tavola progettuale ottenendo, pur con le dovute cautele connesse alla natura di detta misurazione (esclusivamente grafica su fotocopie di supporti cartacei), un valore pari a ml. 2,85 circa. Le differenze riscontrate tra tali valori e quelli risultanti dal rilievo effettuato sul posto, non eccedendo il valore massimo della tolleranza, NON si configurano come delle difformità.

A	B	C	D		E
lunghezza indicata sugli elaborati progettuali	ml. 9,54	ml. 9,37	ml. 0,17	<	ml. 0,57
larghezza misurata graficamente sugli elaborati progettuali	ml. 2,85	ml. 2,95	ml. 0,10	<	ml. 0,17

legenda:

A – parametro analizzato;

B – valore autorizzato;

C – valore calcolato a seguito del rilievo strumentale effettuato dallo scrivente;

D – scostamento (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – scostamento massimo ammissibile (6% di B);

L'altezza del posto auto doveva essere pari a ml. 2,40: nella realtà dei luoghi l'altezza varia da un minimo di ml. 2,20 ad un massimo di ml. 2,30.

Lo scrivente, nel tentativo di individuare a cosa siano dovute le differenze riscontrate, ha quindi effettuato un apposito rilievo strumentale, con il quale è stato possibile accertare che il pavimento, verosimilmente per evitare ristagni di acqua e per il regolare deflusso di eventuali perdite e/o infiltrazioni, è in leggera pendenza.

Nel corso degli accertamenti effettuati è stato altresì accertato che in aderenza al soffitto (ovvero all'intradosso del solaio) è presente una controsoffitto in cartongesso.

Alla luce di ciò, è ragionevole ritenere che le differenze riscontrate sulle altezze del posto auto siano da ricondurre a tali circostanze (presenza del controsoffitto e pavimento realizzato in leggera pendenza).

Posto auto coperto con accesso dalla viabilità pubblica – subb. graffati 175 e 176

La rappresentazione del posto auto prodotta sugli elaborati progettuali del primo titolo abilitativo (*cfr. estratto della Tavola 2/p del Pdc 35/2008*), non venne modificata né con la successiva variante in corso d'opera (PdC 35/2011), né con la successiva “variante finale” depositata in data 07.02.2012 (prot. 1490).

Si precisa però che in nessuno di detti elaborati furono indicate le dimensioni del posto auto: in considerazione di ciò lo scrivente, non potendo fare altrimenti, ha quindi ricavato le dimensioni con misurazioni grafiche effettuate direttamente sugli elaborati ottenendo, pur con le dovute cautele del caso legate alla natura di tali misurazioni (effettuate su fotocopie di supporti cartacei), dei valori sostanzialmente corrispondenti con quelli reali.

Le differenze riscontrate tra tali valori e quelli risultanti dal rilievo effettuato sul posto, non eccedendo il valore massimo della tolleranza, NON si configurano come delle difformità.

A	B	C	D		E
larghezza	ml. 2,90	ml. 2,81	ml. 0,09	<	ml. 0,17
larghezza (dal filo esterno del muro al filo esterno del pilastro di forma circolare)	ml. 4,30	ml. 4,24	ml. 0,06	<	ml. 0,25
larghezza (dal filo esterno del muro alla proiezione del limite del camminamento)	ml. 5,85	ml. 5,72	ml. 0,13	<	ml. 0,35

legenda:

A – parametro analizzato;

B – valore autorizzato;

C – valore calcolato a seguito del rilievo strumentale effettuato dallo scrivente;

D – scostamento (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – scostamento massimo ammissibile (6% di B);

Al tempo stesso si rileva però:

- sulla parte retrostante del pilastro, in aderenza allo stesso, è stata realizzata una sorta di appendice di forma quadrata, e da tale appendice parte una partizione muraria che termina in corrispondenza del filo esterno del muro del fabbricato (cfr. rilievo dello stato dei luoghi).
- al di sotto del soffitto (ovvero dell'intradosso del solaio) è stata riscontrata la presenza di un controsoffitto;

Sugli stessi elaborati progettuali non venne però espressamente indicata/dichiarata l'altezza che doveva avere il posto auto, e non venne nemmeno redatta una sezione trasversale "passante" sulla sua superficie.

In ragione di ciò, l'unico modo per tentare di individuare l'altezza esterna del posto auto non può che essere quello di analizzare il prospetto "fronte strada" della costruzione, sul quale l'accessorio è visibile.

Relativamente a tale specifico aspetto è però ritenuto necessario evidenziare preliminarmente quanto segue.

Nella prima pagina del secondo titolo abilitativo (variante) rilasciato dal Comune – PdC 35/2011 – venne riportato che (cit.):

"VISTO il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 04/11/2020: parere favorevole a condizione che prima del rilascio della concessione vengano corrette le sezioni in modo da renderle conformi alle piante;"

All'interno del faldone cartaceo custodito dal Comune sono state reperite due "versioni" delle tavole 5/v e 6/v: nella prima sono presenti solamente i timbri della Commissione Edilizia tenutasi in data 04.11.2020 e, verosimilmente, detti elaborati potrebbero essere quelli "in sostituzione" richiesti dalla stessa Commissione.

La seconda versione degli elaborati 5/v e 6/v, che non riportando i timbri della Commissione Edilizia appena citata (04.11.2020) sono verosimilmente da considerarsi come quelli "da scartare", riportano comunque i timbri apposti dalla successiva Commissione per il Paesaggio, quest'ultima tenutasi invece in data 28.01.2011

In pratica, pur non potendone avere la certezza assoluta sembrerebbe che, per motivi che lo scrivente non è oggettivamente in grado di poter conoscere, le tavole 5/v e 6/v inizialmente "scartate" dalla Commissione Edilizia in quanto dalla stessa ritenute non corrette, siano state poi analizzate - e ritenute invece valide - dalla successiva Commissione per il Paesaggio.

In considerazione di tale "stortura" lo scrivente, almeno per il momento e fatte salve diverse decisioni che il Curatore e/o P.M. G.D. intenderanno prendere in merito, ha ritenuto più corretto assumere come riferimento per la sola verifica dell'altezza del posto auto gli elaborati progettuali costituenti parti integranti e sostanziali del titolo abilitativo iniziale, ovvero quelli del PdC 35/2008.

Premesso quanto sopra: sulla tavola 5/p del PdC 35/2008 venne prodotto il prospetto "fronte strada" dell'intera costruzione, sul quale è visibile il posto auto facente parte del presente lotto.

NOTA BENE: sulla pianta del PdC 35/2008 (cfr. tavola 2/p) il posto auto è indicato con il n. 35, a differenza del PdC 35/2011 (e sul posto) dove invece è indicato con il numero 56.

Alla base del prospetto venne indicata la c.d. "linea di terra" che, in linea teorica, potrebbe consentire di misurare graficamente l'altezza del posto auto, ma che al tempo stesso - per i motivi di seguito evidenziati - potrebbe portare a risultati inesatti e/o forvianti.

Più precisamente:

- nell'ordinarietà casi, la "linea di terra" dovrebbe rappresentare l'andamento del terreno in corrispondenza della fine della costruzione, al fine di consentire una corretta individuazione dell'altezza fuori terra del fabbricato.

Diversamente, nello specifico caso in esame, la "linea di terra" sembrerebbe invece rappresentare l'andamento della strada, ovvero di un tratto della stessa distante circa 4,5 metri lineari dal lato esterno del camminamento posto al piano primo: ciò, in considerazione del fatto che le stesse quote riportate sul prospetto sono invece, sulla planimetria, ben distanti dal limite esterno della costruzione.

Oltre a questo, non furono indicate sulla pianta (tavola 2/p) le canoniche "curve di livello" rappresentative dell'andamento del terreno tra la strada - ovvero della parte di essa dove sono riportati i punti di quota - ed il limite del posto auto;

- sulla parte destra del prospetto "fronte strada" venne riportata la quota 337.55 che, sulla tavola 6/p dello stesso PdC 35/2008 (cfr. prospetto 3-3), venne indicata anche come quota di ingresso - "lato monte" - della corsia interna, ed il tratto compreso tra detto ingresso e la viabilità pubblica venne rappresentato tutto in piano, sempre alla stessa quota (337.55).

Preme però evidenziare che secondo quanto desumibile dalla tavola 1/p dello stesso PdC 35/2008 la quota dell'ingresso al lotto - "lato monte" - venne dichiarata essere in un tratto di strada compreso tra quota 337.55 e quota 337.90: si rileva pertanto una contraddizione tra due elaborati dello stesso titolo abilitativo;

Ferma restando la presenza del controsoffitto del quale non vi è traccia sul prospetto frontale - così come quella della piccola appendice di forma quadrata non rappresentata sulla pianta, né in quella del PdC 35/2008 né in quella del PdC 35/2001 - le molteplici incertezze e contraddizioni appena descritte non consentono di poter determinare, in maniera oggettiva e con la dovuta certezza, quale sia l'altezza dei posti auto da ritenersi come autorizzata/legittima.

Considerazioni in merito alle difformità riscontrate

In primo luogo è ritenuto opportuno richiamare le considerazioni prodotte alla conclusione del precedente punto 2.1.2.1, in ragione delle quali lo scrivente - almeno per il momento e sempre fatte salve diverse decisioni che il Curatore e/o l'Ill.mo G.D. intenderanno prendere in merito - ha preso come riferimento per lo sviluppo delle considerazioni che seguono, oltre agli elaborati progettuali del PdC 35/2008 e del PdC 35/2011, anche quelli della "variante finale" depositata in data 07.02.2012 (prot. 1490).

Si precisa inoltre che qualora il Curatore e/o l'Ill.mo G.D. ritenessero invece più opportuno **NON** considerare ai fini della verifica della conformità urbanistica la "variante finale" appena citata, le considerazioni che seguono dovranno essere radicalmente riviste e modificate in quanto, in tale eventualità, verrebbero di fatto a configurarsi ulteriori difformità in aggiunta a quelle evidenziate nei punti precedenti.

Fermo restando quanto appena premesso, le difformità riscontrate sull'appartamento e sul posto auto interno (posto n. 25, subalterno 134) possono ragionevolmente ritenersi sanabili: il costo per strutturare la sanatoria e quello della correlata sanzione - quest'ultima, in ogni caso, **NON** inferiore ad €. 1.000,00 - sono stati indicativamente quantificati dallo scrivente e detratti dal valore stimato.

Ben diverse sono invece le considerazioni inerenti al posto auto avente accesso dalla pubblica via (posto n. 56, subalterni graffiati 175 e 176): come già precedentemente evidenziato, in ragione delle incertezze e delle contraddizioni caratterizzanti gli elaborati grafici progettuali analizzati non è stato possibile individuare - con la necessaria certezza - quale sia l'altezza del posto auto che debba ritenersi come autorizzata/legittima.

Tale circostanza rileva, e non poco, sulla possibilità di sanare/regolarizzare anche le altre difformità riscontrate (prima fra tutte la presenza del controsoffitto).

Preme infatti evidenziare che nel caso in cui - nonostante la mancata indicazione sulla pianta (tavola 2/p) delle canoniche “curve di livello” rappresentative dell’andamento del terreno tra la strada (ovvero della parte di essa dove sono riportati i punti di quota) ed il limite del posto auto - l’Amministrazione dovesse comunque ritenere come autorizzate/legittime le altezze desumibili dal prospetto “fronte strada” prodotto nella tavola 5/p del PdC 35/2008, quelle attuali (misurate sull’allineamento esterno dei pilastri circolari, al lordo dello spessore del controsoffitto esistente) sarebbero superiori, con differenze eccedenti il limite massimo della vigente tolleranza (valore di riferimento in funzione della superficie dell’unità immobiliare → 6%).

Sempre in tale ipotesi si andrebbe pertanto a configurare un aumento di volume, la cui sanabilità sarebbe in ogni caso subordinata all’eventuale disponibilità di volume all’interno del lotto, ovvero subordinata ad uno specifico accertamento da estendere all’intera costruzione della quale il posto auto è parte.

Al tempo stesso, non è nemmeno possibile stabilire in maniera oggettiva quale degli elaborati che presentano tra loro delle contraddizioni debba/possa ritenersi corretto (tavola 1/p? oppure le tavole 5/p e 6/p?).

Qualora fosse la planimetria generale – tavola 1/p – la quota di ingresso “lato monte” da ritenersi come legittima sarebbe maggiore rispetto a quella riportata sulle tavole 5/p e 6/p, con una conseguente errata rappresentazione del prospetto “fronte strada” della costruzione (che sarebbe dovuto essere più in alto): sempre in tale eventualità, anche il camminamento al di sotto del quale si trova il posto auto doveva essere rappresentato più in alto, e l’altezza (del posto auto) da ritenersi come autorizzata/legittima sarebbe maggiore rispetto a quella desumibile – seppur con le incertezze prima evidenziate – dalla tavola 5/p.

In ultimo, ma non per questo di minore importanza, è ritenuto opportuno evidenziare che una parte delle quote altimetriche indicate sulle piante sono espresse in valore assoluto (ovvero con il valore 0.00 riferito al livello del mare), ed una parte in valore relativo, indicando per queste ultime – a differenza delle altre - il valore 0.00 in corrispondenza dell’inizio delle scale posto sul lato “a monte”: tale ulteriore discrasia, oggettivamente presente sugli elaborati progettuali e che rende le quote tra loro non riconducibili allo stesso riferimento, non consente di poter effettuare nessuna, ulteriore, eventuale verifica.

Stante quanto sopra lo scrivente **NON** è in grado di potersi esprimere in merito alla possibilità di regolarizzare le difformità riscontrate sul posto auto coperto avente accesso diretto dalla pubblica via (posto n. 56, subalterni graffati 175 e 176), non potendo desumere con la necessaria certezza dagli elaborati progettuali in atti presso il Comune quale sia l’altezza del posto auto da considerarsi come legittima/autorizzata.

* * * * *

LOTTO D

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio 89 - particella **1180** – subb. graffati **78 – 79 - 80**; categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani (*catastali*), rendita €. 278,89;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio **89** - particella **1180** – subalterno **138**;
categoria C/6, classe 5, consistenza 25 m² (*catastali*), rendita €. 87,80;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio **89** - particella **1180** – subb. graffiati **191 – 192**;
categoria C/6, classe 5, consistenza 16 m² (*catastali*), rendita €. 56,19;

Appartamento e cantina - subalterni graffiati **78 – 79 – 80**

La consistenza e la suddivisione interna dell'appartamento prevista nel titolo abilitativo originario (PdC 35/2008) venne radicalmente modificata con la successiva Variante (PdC 35/2011), così come le dimensioni ed il numero delle aperture a servizio dello stesso.

Nella tavola 03V della successiva “variante finale” depositata in data 07.02.2012 (prot. 1490) - ferma restando la differente rappresentazione dell'unità immobiliare prodotta nella tavola 3/v del PdC 35/2011 rispetto a quella della stessa porzione prodotta nella tavola 03/P della successiva pratica 321/C, che dovevano invece ragionevolmente coincidere (cfr. prima parte del precedente punto 2.A.2.1) – venne prodotta una rappresentazione dell'appartamento facente parte del presente lotto sostanzialmente coerente con la realtà dei luoghi.

Le uniche differenze riscontrate sono:

- la mancata chiusura del tratto iniziale del sottoscala;
- il minor spessore del muro posto in corrispondenza della proiezione del limite della scala;

Fermo restando quanto sopra si riassumono di seguito, in forma tabellare, anche le risultanze delle altre verifiche effettuate sul posto, ovvero le differenze riscontrate tra le misure indicate sugli elaborati progettuali – sia quelli del PdC 35/2011 che della successiva “variante finale” di cui alla pratica 321/C - e quelli accertati in occasione dei sopralluoghi.

A	B	C	D		E
dimensioni del s/p/k (cfr. PdC 35/2011)	ml. 2,60	ml. 2,63	ml. 0,03	<	ml. 0,16
	ml. 6,00	ml. 5,96	ml. 0,04	<	ml. 0,36
	ml. 3,95	ml. 3,94	ml. 0,01	<	ml. 0,24
dimensioni camera (cfr. PdC 35/2011)	ml. 3,80	ml. 3,75	ml. 0,05	<	ml. 0,23
	ml. 3,30	ml. 3,30	----	-	----
dimensioni portafinestra del s/p/k (cfr. PdC 35/2011 e variante finale)	ml. 1,30	ml. 1,32	ml. 0,02	<	ml. 0,08
	ml. 2,40	ml. 2,44	ml. 0,04	<	ml. 0,14
dimensioni portafinestra della camera (cfr. PdC 35/2011 e variante finale)	ml. 1,30	ml. 1,32	ml. 0,02	<	ml. 0,08
	ml. 2,40	ml. 2,46	ml. 0,06	<	ml. 0,14
altezza interna dei locali principali (cfr. PdC 35/2008 e PdC 35/2011)	ml. 2,70	ml. 2,70/2,71	ml. 0,01 (max)	<	ml. 0,16
superficie utile camera (cfr. variante finale)	mq. 12,42	mq. 12,26	mq. 0,16	<	mq. 0,75

legenda:

- A – parametro analizzato;
B – valore autorizzato;

C – valore calcolato a seguito del rilievo strumentale effettuato dallo scrivente;

D – scostamento (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – scostamento massimo ammissibile (6% di B);

Essendo le differenze riscontrate all'interno della vigente tolleranza, le stesse NON si configurano come delle difformità.

Anche l'originaria posizione delle cantine inizialmente prevista nel titolo abilitativo originario (PdC 35/2008) venne radicalmente modificata nella successiva variante (PdC 35/2011), mentre nella successiva "variante finale" non venne evidenziata nessuna modifica.

Sugli elaborati del PdC 35/2011 (cfr. estratto della tavola 2/v – stato di variante) vennero però indicate solamente le misure di una delle cantine ubicate sulla sinistra dell'ingresso pedonale esterno (dove si trova quella facente parte del presente lotto).

Non potendo fare diversamente, lo scrivente ha quindi misurato graficamente le dimensioni delle stesse e, pur con le dovute cautele connesse alla natura di detta misurazione (esclusivamente grafica su fotocopie di supporti cartacei), è ragionevole ritenere che tutte le cantine sulla sinistra del prima citato ingresso – ivi compresa quella facente parte del presente lotto – dovevano avere le stesse dimensioni (ml. 1,30 x ml. 2,40).

Sul medesimo elaborato venne poi indicata anche l'altezza interna, che doveva essere pari a ml. 2,40.

Nella realtà dei luoghi, ovvero a seguito dei rilievi effettuati dallo scrivente, sono emerse delle differenze tra i valori indicati sugli elaborati e quelli reali che però, rientrando all'interno delle vigenti tolleranze (cfr. tabella che segue), non si configurano come delle difformità.

A	B	C	D		E
larghezza	ml. 1,30	ml. 1,31	ml. 0,01	<	ml. 0,08
lunghezza	ml. 2,30	ml. 2,43	ml. 0,13	<	ml. 0,14
altezza	ml. 2,40	ml. 2,31	mq. 0,09	<	mq. 0,14

legenda:

A – parametro analizzato;

B – valore autorizzato;

C – valore calcolato a seguito del rilievo strumentale effettuato dallo scrivente;

D – scostamento (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – scostamento massimo ammissibile (6% di B);

Posto auto coperto con accesso dalla corsia condominiale - subalterno 138

Sugli elaborati progettuali della "variante finale" depositata in data 07.02.2012 (prot. 1490) venne prodotta una rappresentazione grafica del posto auto (su detti elaborati e sul posto indicato con il numero 29) sostanzialmente coerente con la realtà dei luoghi, senza però indicare nessuna delle dimensioni dello stesso.

Sulla Tavola 2/v del Pdc 35/2011 furono indicate le dimensioni del posto auto (su detto elaborato e sul posto indicato con il numero 29), che dovevano essere pari a ml. 8,75 (lunghezza) x ml. 2,83 (larghezza).

Le differenze riscontrate tra tali valori e quelli risultanti dal rilievo effettuato sul posto, non eccedendo il valore massimo della tolleranza, NON si configurano come delle difformità.

A	B	C	D		E
lunghezza	ml. 8,75	ml. 8,74/8,69	ml. 0,06 (max)	<	ml. 0,53
larghezza	ml. 2,83	ml. 2,80	ml. 0,03	<	ml. 0,17

legenda:

A – parametro analizzato;

B – valore autorizzato;

C – valore calcolato a seguito del rilievo strumentale effettuato dallo scrivente;

D – scostamento (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – scostamento massimo ammissibile (6% di B);

L'altezza del posto auto doveva essere pari a ml. 2,40: nella realtà dei luoghi l'altezza varia da un minimo di ml. 2,22 ad un massimo di ml. 2,32.

Lo scrivente, nel tentativo di individuare a cosa siano dovute le differenze riscontrate, ha quindi effettuato un apposito rilievo strumentale, con il quale è stato possibile accertare che il pavimento, verosimilmente per evitare ristagni di acqua e per il regolare deflusso di eventuali perdite e/o infiltrazioni, è in leggera pendenza.

Nel corso degli accertamenti effettuati è stato altresì accertato che in aderenza al soffitto (ovvero all'intradosso del solaio) è presente una controsoffitto in cartongesso.

Alla luce di ciò, è ragionevole ritenere che le differenze riscontrate sulle altezze del posto auto siano da ricondurre a tali circostanze (presenza del controsoffitto e pavimento realizzato in leggera pendenza).

Posto auto coperto con accesso dalla viabilità pubblica – subb. graffiati 191 e 192

La rappresentazione del posto auto prodotta sugli elaborati progettuali del primo titolo abilitativo (*cfr. estratto della Tavola 2/p del Pdc 35/2008*), non venne modificata né con la successiva variante in corso d'opera (PdC 35/2011), né con la successiva “variante finale” depositata in data 07.02.2012 (prot. 1490).

Si precisa però che in nessuno di detti elaborati furono indicate le dimensioni del posto auto: in considerazione di ciò lo scrivente, non potendo fare altrimenti, ha quindi ricavato le dimensioni con misurazioni grafiche effettuate direttamente sugli elaborati ottenendo, pur con le dovute cautele del caso legate alla natura di tali misurazioni (effettuate su fotocopie di supporti cartacei), dei valori sostanzialmente corrispondenti con quelli reali.

Le differenza riscontrate tra tali valori e quelli risultanti dal rilievo effettuato sul posto, non eccedendo il valore massimo della tolleranza, NON si configurano come delle difformità.

A	B	C	D		E
larghezza	ml. 2,85	ml. 2,74	ml. 0,09	<	ml. 0,17
larghezza (dal filo esterno del muro al filo esterno del pilastro di forma circolare)	ml. 4,30	ml. 4,21	ml. 0,09	<	ml. 0,25
larghezza (dal filo esterno del muro alla proiezione del limite del camminamento)	ml. 5,85	ml. 5,74	ml. 0,11	<	ml. 0,35

legenda:

A – parametro analizzato;

B – valore autorizzato;

C – valore calcolato a seguito del rilievo strumentale effettuato dallo scrivente;

D – scostamento (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – scostamento massimo ammissibile (6% di B);

Al tempo stesso si rileva però:

- una differenza sul pilastro posto sul margine destro: sulla parte retrostante, in aderenza allo stesso, è stata realizzata una sorta di appendice di forma quadrata (*cfr. rilievo dello stato dei luoghi*).
- al di sotto del soffitto (ovvero dell'intradosso del solaio) è stata riscontrata la presenza di un controsoffitto;

Sugli stessi elaborati progettuali non venne però espressamente indicata/dichiarata l'altezza che doveva avere il posto auto, e non venne nemmeno redatta una sezione trasversale "passante" sulla sua superficie.

In ragione di ciò, l'unico modo per tentare di individuare l'altezza esterna del posto auto non può che essere quello di analizzare il prospetto "fronte strada" della costruzione, sul quale l'accessorio è visibile.

Relativamente a tale specifico aspetto è però ritenuto necessario evidenziare preliminarmente quanto segue.

Nella prima pagina del secondo titolo abilitativo (variante) rilasciato dal Comune – PdC 35/2011 – venne riportato che (cit.):

"VISTO il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 04/11/2020: parere favorevole a condizione che prima del rilascio della concessione vengano corrette le sezioni in modo da renderle conformi alle piante;"

All'interno del faldone cartaceo custodito dal Comune sono state reperite due "versioni" delle tavole 5/v e 6/v: nella prima sono presenti solamente i timbri della Commissione Edilizia tenutasi in data 04.11.2020 e, verosimilmente, detti elaborati potrebbero essere quelli "in sostituzione" richiesti dalla stessa Commissione.

La seconda versione degli elaborati 5/v e 6/v, che non riportando i timbri della Commissione Edilizia appena citata (04.11.2020) sono verosimilmente da considerarsi come quelli "da scartare", riportano comunque i timbri apposti dalla successiva Commissione per il Paesaggio, quest'ultima tenutasi invece in data 28.01.2011

In pratica, pur non potendone avere la certezza assoluta sembrerebbe che, per motivi che lo scrivente non è oggettivamente in grado di poter conoscere, le tavole 5/v e 6/v inizialmente "scartate" dalla Commissione Edilizia in quanto dalla stessa ritenute non corrette, siano state poi analizzate - e ritenute invece valide - dalla successiva Commissione per il Paesaggio.

In considerazione di tale “stortura” lo scrivente, almeno per il momento e fatte salve diverse decisioni che il Curatore e/o l'Ill.mo G.D. intenderanno prendere in merito, ha ritenuto più corretto assumere come riferimento per la sola verifica dell'altezza del posto auto gli elaborati progettuali costituenti parti integranti e sostanziali del titolo abilitativo iniziale, ovvero quelli del PdC 35/2008.

Considerazioni in merito alle difformità riscontrate

In primo luogo è ritenuto opportuno richiamare le considerazioni prodotte alla conclusione del precedente punto 2.A.2.1, in ragione delle quali lo scrivente – almeno per il momento e sempre fatte salve diverse decisioni che il Curatore e/o l'Ill.mo G.D. intenderanno prendere in merito - ha preso come riferimento per lo sviluppo delle considerazioni che seguono, oltre agli elaborati progettuali del PdC 35/2008 e del PdC 35/2011, anche quelli della “variante finale” depositata in data 07.02.2012 (prot. 1490).

Si precisa inoltre che qualora il Curatore e/o l'Ill.mo G.D. ritenessero invece più opportuno **NON** considerare ai fini della verifica della conformità urbanistica la “variante finale” appena citata, le considerazioni che seguono dovranno essere radicalmente riviste e modificate in quanto, in tale eventualità, verrebbero di fatto a configurarsi ulteriori difformità in aggiunta a quelle evidenziate nei punti precedenti.

Fermo restando quanto appena premesso, le difformità riscontrate sull'appartamento e sul posto auto interno (posto n. 29, subalterno 138) possono ragionevolmente ritenersi sanabili: il costo per strutturare la sanatoria e quello della correlata sanzione - quest'ultima, in ogni caso, NON inferiore ad €. 1.000,00 - sono stati indicativamente quantificati dallo scrivente e detratti dal valore stimato.

Ben diverse sono invece le considerazioni inerenti al posto auto avente accesso dalla pubblica via (posto n. 66, subalterni graffiati 191 e 192): come già precedentemente evidenziato, in ragione delle incertezze e delle contraddizioni caratterizzanti gli elaborati grafici progettuali analizzati non è stato possibile individuare – con la necessaria certezza – quale sia l'altezza del posto auto che debba ritenersi come autorizzata/legittima.

Tale circostanza rileva, e non poco, sulla possibilità di sanare/regolarizzare anche le altre difformità riscontrate (prima fra tutte la presenza del controsoffitto).

Preme infatti evidenziare che nel caso in cui - nonostante la mancata indicazione sulla pianta (tavola 2/p) delle canoniche “curve di livello” rappresentative dell'andamento del terreno tra la strada (ovvero della parte di essa dove sono riportati i punti di quota) ed il limite del posto auto - l'Amministrazione dovesse comunque ritenere come autorizzate/legittime le altezze desumibili dal prospetto “fronte strada” prodotto nella tavola 5/p del PdC 35/2008, quelle attuali (misurate sull'allineamento esterno dei pilastri circolari, al lordo dello spessore del controsoffitto esistente) sarebbero superiori, con differenze eccedenti il limite massimo della vigente tolleranza (valore di riferimento in funzione della superficie dell'unità immobiliare → 6%).

Sempre in tale ipotesi si andrebbe pertanto a configurare un aumento di volume, la cui sanabilità sarebbe in ogni caso subordinata all'eventuale disponibilità di volume all'interno del lotto, ovvero subordinata ad uno specifico accertamento da estendere all'intera costruzione della quale il posto auto è parte.

Al tempo stesso, non è nemmeno possibile stabilire in maniera oggettiva quale degli elaborati che presentano tra loro delle contraddizioni debba/possa ritenersi corretto (tavola 1/p? oppure le tavole 5/p e 6/p?).

Qualora fosse la planimetria generale – tavola 1/p – la quota di ingresso “lato monte” da ritenersi come legittima sarebbe maggiore rispetto a quella riportata sulle tavole 5/p e 6/p, con una conseguente errata rappresentazione del prospetto “fronte strada” della costruzione (che sarebbe dovuto essere più in alto); sempre in tale eventualità, anche il camminamento al di sotto del quale si trova il posto auto doveva essere rappresentato più in alto, e l'altezza (del posto auto) da ritenersi come autorizzata/legittima sarebbe maggiore rispetto a quella desumibile – seppur con le incertezze prima evidenziate – dalla tavola 5/p.

In ultimo, ma non per questo di minore importanza, è ritenuto opportuno evidenziare che una parte delle quote altimetriche indicate sulle piante sono espresse in valore assoluto (ovvero con il valore 0.00 riferito al livello del mare), ed una parte in valore relativo, indicando per queste ultime – a differenza delle altre - il valore 0.00 in corrispondenza dell'inizio delle scale posto sul lato “a monte”: tale ulteriore discrasia, oggettivamente presente sugli elaborati progettuali e che rende le quote tra loro non riconducibili allo stesso riferimento, non consente di poter effettuare nessuna, ulteriore, eventuale verifica.

Stante quanto sopra lo scrivente **NON** è in grado di potersi esprimere in merito alla possibilità di regolarizzare le difformità riscontrate sul posto auto coperto avente accesso diretto dalla pubblica via (posto n. 66, subalterni graffiati 191 e 192), non potendo desumere con la necessaria certezza dagli elaborati progettuali in atti presso il Comune quale sia l'altezza del posto auto da considerarsi come legittima/autorizzata.

§ 3 – CONFORMITÀ CATASTALE

In merito alla verifica della conformità catastale lo scrivente ritiene opportuno evidenziare preliminarmente quanto segue.

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

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

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

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

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

Nello specifico caso in esame, a seguito degli accertamenti effettuati, è emerso che le planimetrie catastali di tutti gli immobili possono definirsi conformi sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale sopra richiamate.

Preme infatti evidenziare che sebbene siano state riscontrate delle difformità tra le planimetrie in atti e l'effettivo stato dei luoghi (es. sulle altezze interne dei posti auto), le stesse non rilevano ai fini della rendita catastale.

§ 4 – CONDOMINIO

Gli immobili oggetto della presente relazione fanno parte di un condominio formalmente costituito, denominato [REDACTED]. A seguito della formale richiesta inoltratagli, l'Amministratore pro tempore ha inviato allo scrivente le tabelle millesimali attualmente utilizzate per la suddivisione delle spese afferenti al fabbricato del quali fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Sulla scorta dei dati desumibili da tali tabelle lo scrivente riporta di seguito, in forma tabellare, i millesimi di proprietà dei singoli immobili, "raggruppandoli" in riferimento ai lotti già precedentemente costituiti.

Nelle tabelle che seguono vengono altresì riportati, sempre sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministratore pro tempore, e sempre "raggruppandoli" in riferimento ai singoli lotti, i crediti vantati dal Condominio nei confronti degli immobili oggetto della presente relazione: relativamente a ciò si evidenzia che la quota riconducibile all'importo dell'esercizio 2024/2025 deriva dal bilancio preventivo.

Lotto A

appartamento int. 27 - subb. graff. 51, 52 e 49	19,68
posto auto n. 40 - sub. 150	2,73
posto auto n. 18 - sub. 127	4,38
<u>totale millesimi di proprietà generale</u>	26,79

credito vantato dal Condominio alla data del 31.10.2023 = €. 7.689,46
 ulteriore credito maturato con gli esercizi 2023/2024 e 2024/2025 = €. 1.217,54
 credito complessivamente vantato = €. 8.907,00

Lotto B

appartamento int. 19 - subb. graff. 66, 67 e 68	20,60
posto auto n. 23 - sub. 132	3,95
posto auto n. 55 - subb. graff. 173 e 174	2,51
<u>totale millesimi di proprietà generale</u>	27,06

credito vantato dal Condominio alla data del 31.10.2023 = €. 3.849,76
 ulteriore credito maturato con gli esercizi 2023/2024 e 2024/2025 = €. 1.256,24
 credito complessivamente vantato = €. 5.106,00

Lotto C

appartamento int. 15 - subb. graff. 69, 70 e 71	20,44
posto auto n. 25 - sub. 134	3,98
posto auto n. 56 - subb. graff. 175 e 176	2,46
<u>totale millesimi di proprietà generale</u>	26,88

credito vantato dal Condominio alla data del 31.10.2023 = €. 3.735,10
 ulteriore credito maturato con gli esercizi 2023/2024 e 2024/2025 = €. 1.239,90
 credito complessivamente vantato = €. 4.975,00

Lotto D

appartamento int. 9 - subb. graff. 78, 79 e 80	20,48
posto auto n. 29 - sub. 138	3,72
posto auto n. 66 - subb. graff. 191 e 192	2,48
<u>totale millesimi di proprietà generale</u>	26,68

credito vantato dal Condominio alla data del 31.10.2023 = €. 3.944,32
 ulteriore credito maturato con gli esercizi 2023/2024 e 2024/2025 = €. 1.241,68
 credito complessivamente vantato = €. 5.186,00

§ 5 – STIMA DEL VALORE

La valutazione dei beni immobili oggetto della presente relazione 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. All'interno del prima citato **Codice delle Valutazioni Immobiliari** sono previste diverse metodologie estimative, da utilizzarsi sia in ragione della natura dell'immobile da stimare, che in base ai dati reperiti nel corso dell'indagine di mercato.

Tra i vari procedimenti estimativi contemplati nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari** quello che viene utilizzato nello specifico caso in esame è il "*Market Comparison Approach*" (comunemente definito con l'acronimo M.C.A.). Detta metodologia estimativa (M.C.A.) si basa sul concetto della comparazione tra beni immobili simili ubicati nella stessa zona ed appartenenti allo stesso segmento di mercato (metodo del confronto di mercato) ma riesce, tramite procedimenti induttivi e matematici, a ridurre al minimo le differenze tra le varie caratteristiche del "soggetto di stima" ed i "soggetti comparabili" presi come riferimento quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, la differenze tra le superfici - principali ed accessorie - dei soggetti analizzati. 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. Le valutazioni eseguite secondo i canoni e le linee guida del **Codice delle Valutazioni Immobiliari** si articolano e si compongono in diverse fasi, tutte riportate all'interno del **Rapporto di valutazione**: documento, quest'ultimo, nel quale oltre allo sviluppo dei calcoli sono espressamente evidenziate le considerazioni afferenti il procedimento estimativo adottato.

Nello specifico caso in esame, trattandosi di immobili da porre in vendita separatamente, sono stati redatti distinti e separati Rapporti di Valutazione, ai quali lo scrivente espressamente rimanda e dei quali si riportano di seguito la sintesi delle risultanze ottenute, precisando che:

- i valori indicati nei Rapporti di valutazione rappresentano il più probabile, attuale, valore di mercato degli immobili al netto dei c.d. "costi di non conformità" **che ad oggi è possibile quantificare**, ovvero quelli da sostenere (onorari professionali e sanzioni) per la regolarizzazione delle difformità sanabili;

- almeno per il momento e comunque fatte salve diverse decisioni che il Curatore e/o l'Ill.mo G.D. intenderanno prendere in merito, lo scrivente **NON** ha apportato ai valori stimati nessuna detrazione riconducibile ad eventuali ulteriori costi che dovessero rendersi necessari per rendere gli immobili conformi sotto il profilo dei c.d. "requisiti acustici passivi", qualora a seguito di specifici accertamenti e/o verifiche gli stessi non dovessero esserlo (*cfr. risposta al precedente punto 2.A.2.5*);

- lo scrivente **NON** ha apportato ai valori stimati dei lotti **A, B e C** nessuna specifica detrazione riconducibile ai costi da sostenere per l'eliminazione delle infiltrazioni visibili sul soffitto dei posti auto facenti parte di detti lotti ubicati all'interno dell'autorimessa condominiale (*cf. paragrafo 1, risposte in merito allo stato manutentivo*), non essendo ancora conclusi gli accertamenti avviati dal Condominio, e quindi non essendo ancora noti né la tipologia dell'intervento che dovrà essere realizzato, né il suo costo né, tanto meno, i criteri in base ai quali detto costo sarà poi suddiviso;

- sempre per il momento, e sempre fatte salve diverse decisioni che il Curatore e/o l'Ill.mo G.D. intenderanno prendere in merito, lo scrivente **NON** ha nemmeno apportato ai valori stimati dei lotti **B, C e D** nessuna specifica detrazione riconducibile ai costi che dovessero rendersi necessari per regolarizzare i posti auto aventi accesso diretto dalla pubblica via: ciò, essenzialmente in ragione del fatto che dagli elaborati progettuali in atti non è oggettivamente possibile desumere con la necessaria certezza quale sia l'altezza dei posti auto da considerarsi come legittima/autorizzata (*cf. risposta al precedente punto 2.A.3, paragrafi "Considerazioni in merito alle difformità riscontrate"*);

Fermo restando quanto appena precisato lo scrivente, in analogia con la prassi adottata dall'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siena, e sempre fatte salve eventuali diverse decisioni che il Curatore e/o l'Ill.mo G.D. dovessero prendere in merito, applica di seguito ai valori preventivamente decurtati dai costi di non conformità **ad oggi quantificabili** un abbattimento percentuale pari al 15% in ragione della mancanza di garanzia dell'assenza di vizi occulti, procedendo così a determinare quello che potrebbe essere il valore da porre "a base d'asta".

Lotto A

più probabile, attuale, valore di mercato, al netto dei costi di non conformità ad oggi quantificabili (<i>cf. Rapporto di valutazione – Allegato 1</i>)	€. 154.000,00
abbattimento percentuale in ragione della mancanza di garanzia dell'assenza di vizi occulti	- 15%
valore da porre a "base d'asta" = (€. 154.000,00 x 0,85)	€. 130.900,00
discrezionalmente arrotondato ad	€. 131.000,00

Lotto B

più probabile, attuale, valore di mercato, al netto dei costi di non conformità ad oggi quantificabili (<i>cf. Rapporto di valutazione – Allegato 2</i>)	€. 147.000,00
abbattimento percentuale in ragione della mancanza di garanzia dell'assenza di vizi occulti	- 15%
valore da porre a "base d'asta" = (€. 147.000,00 x 0,85)	€. 124.950,00
discrezionalmente arrotondato ad	€. 125.000,00

Lotto C

più probabile, attuale, valore di mercato, al netto dei costi di non conformità ad oggi quantificabili (cfr. Rapporto di valutazione – Allegato 3)	€. 145.000,00
abbattimento percentuale in ragione della mancanza di garanzia dell'assenza di vizi occulti	- 15%
<u>valore da porre a "base d'asta"</u> = (€. 145.000,00 x 0,85)	€. 123.250,00
discrezionalmente arrotondato ad	<u>€. 123.000,00</u>

Lotto D

più probabile, attuale, valore di mercato, al netto dei costi di non conformità ad oggi quantificabili (cfr. Rapporto di valutazione – Allegato 4)	€. 142.000,00
abbattimento percentuale in ragione della mancanza di garanzia dell'assenza di vizi occulti	- 15%
<u>valore da porre a "base d'asta"</u> = (€. 142.000,00 x 0,85)	€. 120.700,00
discrezionalmente arrotondato ad	<u>€. 121.000,00</u>

* * * * *

In virtù di quanto sopra esposto lo scrivente ritiene, in fede, di aver espletato l'incarico affidatogli.

Monteriggioni (SI) lì, 06.12.2025

geom. Gianni Rusci
(firmato digitalmente)

Documentazioni allegate al presente elaborato:

allegato 1 → documentazioni inerente gli immobili facenti parte del **Lotto A**: Rapporto di valutazione, rilievo, documentazione catastale e documentazione fotografica;

allegato 2 → documentazioni inerente gli immobili facenti parte del **Lotto B**: Rapporto di valutazione, rilievo, documentazione catastale e documentazione fotografica;

allegato 3 → documentazioni inerente gli immobili facenti parte del **Lotto C**: Rapporto di valutazione, rilievo, documentazione catastale e documentazione fotografica;

allegato 4 → documentazioni inerente gli immobili facenti parte del **Lotto D**: Rapporto di valutazione, rilievo, documentazione catastale e documentazione fotografica;

allegato 5 → rilievo esterno del piano primo con sovrapposti i sottostanti posti auto;

allegato 6.1 → estratti delle documentazioni urbanistiche – parte 1 di 4;

allegato 6.2 → estratti delle documentazioni urbanistiche – parte 2 di 4;

allegato 6.3 → estratti delle documentazioni urbanistiche – parte 3 di 4;

allegato 6.4 → estratti delle documentazioni urbanistiche – parte 4 di 4;

allegato 7 → estratti della documentazione in atti presso il Genio Civile;

