

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 67/2020 R.G.E. promossa

nei confronti

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 16 settembre 2022

* * * * *

In data 19 dicembre 2020 l'Ill.mo G.E. Avv. Flavio Mennella ha incaricato lo scrivente di redigere una perizia tecnico-estimativa riguardante i beni immobili oggetto del procedimento sopra citato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

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

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

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

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

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in

lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

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

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

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

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

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente, tenuto conto delle diverse incombenze previste dall'incarico professionale conferitogli, ritiene corretto e più funzionale suddividere il proprio elaborato peritale d'Ufficio secondo i vari punti nei quali si articola l'incarico affidatogli, esprimendo per ciascuno di essi le proprie considerazioni/determinazioni.

NOTA BENE: sulla scorta di quanto disposto dall'Ill.mo G.E. nel corso dell'ultima udienza tenutasi in data 17.06.2022, lo scrivente C.T.U. **NON** ha trattato all'interno della presente relazione tecnica d'Ufficio l'immobile attualmente censito al Catasto **Terreni** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■ (immobile indicato con la lettera **g** nell'atto di pignoramento).

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

*Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:
la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;*

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

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

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

Lo scrivente, dopo aver preso visione del fascicolo dell'esecuzione, ha esaminato tutti i documenti ritenuti essere utili per la stesura del presente elaborato d'Ufficio.

Con riferimento all'art. 567 c.p.c., è stata prodotta da parte del Legale del creditore procedente la "certificazione notarile" in sostituzione degli estratti catastali e delle certificazioni ipotecarie; tale documentazione è stata depositata in data 08.07.2020. Dall'analisi di detta documentazione (certificazione notarile) è emerso che:

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

- è stato prodotto l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni afferenti agli immobili avvenute nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta in data ■ (reg. part. ■). Alla data del 05.07.2022, non erano presenti iscrizioni e/o trascrizioni ipotecarie successive alla formalità appena citata;

- i beni immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti all'esecutata a seguito della denuncia di successione presentata in morte del Sig. ■ all'Agenzia delle Entrate di Poggibonsi in data ■ al numero ■, volume ■, e successivamente trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data ■

████ al n. ███ del registro particolare. La successione venne presentata in conseguenza del verbale di pubblicazione di testamento olografo (dello stesso Sig. █████), acquiescenza alle disposizioni testamentarie ed accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario del Notaio Domenico Maria Sannino di Poggibonsi del █████ (rep. █████), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data █████ al n. ███ del registro particolare.

In epoca antecedente alla pubblicazione del testamento, i beni immobili oggetto della procedura alla quale la presente si riferisce erano pervenuti al Sig. █████ con i seguenti atti notarili:

1) atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Miraldi di Poggibonsi, stipulato in data █████ (rep. █████) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data █████ al n. ███ del registro particolare.

Con tale atto il *de cuius* divenne proprietario dei seguenti immobili:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio █ – particella █ – subalterno █ graffato particella █;

Catasto **Terreni** del Comune di **Poggibonsi** – foglio █ – particella █;

Catasto **Terreni** del Comune di **Poggibonsi** – foglio █ – particella █;

detti immobili fanno parte di quello che, nel proseguo della presente relazione, verrà denominato **LOTTO 4**.

Preme altresì evidenziare che alcuni di essi sono stati oggetto di variazioni catastali succedutesi nel corso degli anni, che hanno comportato la modifica degli identificativi catastali indicati all'interno dell'atto di provenienza.

Stante ciò, lo scrivente ritiene corretto rappresentare di seguito la storia catastale delle porzioni.

CATASTO TERRENI

foglio █ - particella █	foglio █ - particella █
↓	↓
foglio █ - particella █ Identificativo catastale in atti a seguito della variazione d'Ufficio per "allineamento mappe" n. ███ del █████ (prot. █████), in atti in pari data. NOTA BENE: con la stessa variazione vennero soppresse ed unite alla nuova consistenza della particella █ anche altre particelle adiacenti alla stessa: <u>trattasi però di porzioni, oggi come allora, di proprietà di soggetti terzi estranei all'esecuzione.</u>	

CATASTO FABBRICATI

foglio █ - particella █ – subalterno █ “graffato” con foglio █ – particella █
↓
foglio █ - particella █ – subalterni █ “graffati” Identificativi catastali in atti a seguito della variazione d'Ufficio per “modifica identificativo” n. ███ del █████ (prot. █████), in atti in pari data.

All'interno dell'atto sopra richiamato, le porzioni immobiliari furono così descritte (*cit.*):

“omissis quartiere popolare di vecchia costruzione, sito in Comune di Poggibonsi, [REDACTED] al piano primo, composto di ingresso, cucinotto, disimpegno, quattro camere, cameretta, bagno, ripostiglio e terrazza, con annesso resede ad uso ortivo omissis”. La descrizione riportata all'interno dell'atto non è esattamente corrispondente con lo stato attuale dei luoghi e quanto risultante dalla planimetria catastale attualmente in atti: ciò, in ragione delle modifiche apportate in epoca alla costruzione, meglio e dettagliatamente descritte al successivo punto n. 11.

2) atto di compravendita a rogito del Notaio Alberto Carli di Poggibonsi, stipulato in data [REDACTED] (rep. [REDACTED]) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare.

Con tale atto il *de cuius* divenne proprietario del seguente immobile:

Catasto **Terreni** del Comune di **Poggibonsi** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED];

detto immobile fa parte di quello che, nel proseguo della presente relazione, verrà denominato **LOTTO 4**.

Gli identificativi catastali dell'immobile sono rimasti immutati, ovvero corrispondono con quelli attualmente in atti.

All'interno dell'atto sopra richiamato, la porzione immobiliare fu così descritta (*cit.*):

“omissis piccolo appezzamento di terreno potenzialmente edificabile ma non di fatto, posto in Poggibonsi, [REDACTED], in sinistra della [REDACTED] omissis”.

3) atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Miraldi di Poggibonsi, stipulato in data [REDACTED] (rep. [REDACTED]) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare.

Con tale atto il *de cuius* divenne proprietario dei seguenti immobili:

3.1) Catasto Fabbricati del Comune di **Poggibonsi** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED];

detto immobile costituisce quello che, nel proseguo della presente relazione, verrà denominato **LOTTO 3**.

Preme altresì evidenziare lo stesso (immobile) è stato oggetto di variazioni catastali succedutesi nel corso degli anni, che hanno comportato la modifica degli identificativi catastali indicati all'interno dell'atto di provenienza. Stante ciò, lo scrivente ritiene corretto rappresentare di seguito la storia catastale della porzione.

CATASTO FABBRICATI

foglio ■ - particella ■ – subalterno ■



foglio ■ - particella ■ – subalterni ■

Identificativi catastali in atti a seguito della variazione d'Ufficio per “modifica identificativo” n. ■ del ■ (prot. ■), introdotta in atti in pari data.

All'interno dell'atto sopra richiamato, la porzione immobiliare venne così descritta (*cit.*):

“omissis locale ad uso magazzino di vecchia costruzione, ed occupato dalla ditta omissis sito in Poggibonsi, ■ omissis”. La descrizione riportata all'interno dell'atto è coerente con lo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo e con la planimetria catastale attualmente in atti.

3.2) Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■;

detti immobili costituiscono quello che, nel proseguo della presente relazione, verrà denominato **LOTTO 1**.

Preme altresì evidenziare gli stessi (immobili) sono stati oggetto di radicali opere di ristrutturazione che hanno portato alla loro fusione in una nuova, ed unica, unità immobiliare: opere alle quali sono seguite le canoniche variazioni catastali che hanno comportato la modifica degli identificativi catastali indicati all'interno dell'atto di provenienza. Stante ciò, lo scrivente ritiene corretto rappresentare di seguito la storia catastale delle porzioni.

CATASTO FABBRICATI

foglio ■ - particella ■ – subalterno ■

foglio ■ - particella ■ – subalterno ■



foglio ■ - particella ■ – subalterni ■

Identificativi catastali in atti a seguito della variazione n. ■ del ■, introdotta in atti in pari data.

All'interno dell'atto sopra richiamato, le porzioni immobiliari vennero così descritte (*cit.*):

articolo 2, lettera B: “locale ad uso negozio sito in Poggibonsi, ■, al piano terreno, della superficie complessiva di circa metri quadrati 143 con due terrazze e con annessa piccola cantina al piano primo sottostrada, occupato con fitto bloccato da omissis rappresentato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Poggibonsi, alla partita ■, nel foglio di mappa ■ con la particella ■ subalterno ■ omissis”.

articolo 2, lettera C: “piccolo quartiere per civile abitazione sito in Poggibonsi, ■ al piano terreno, composto di ingresso, cucina, una camera, bagno e ripostiglio, con annessa piccola cantina al piano primo sottostrada, occupato con fitto bloccato da omissis rappresentato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Poggibonsi, alla partita ■, nel foglio di mappa ■ con la particella ■ subalterno ■ omissis”.

La descrizione riportata all'interno dell'atto, in ragione delle opere di ristrutturazione succedutesi nel corso degli anni (cfr. risposta al successivo punto n. 11), non è – e non può essere – coerente con né con lo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo né con la planimetria catastale attualmente in atti.

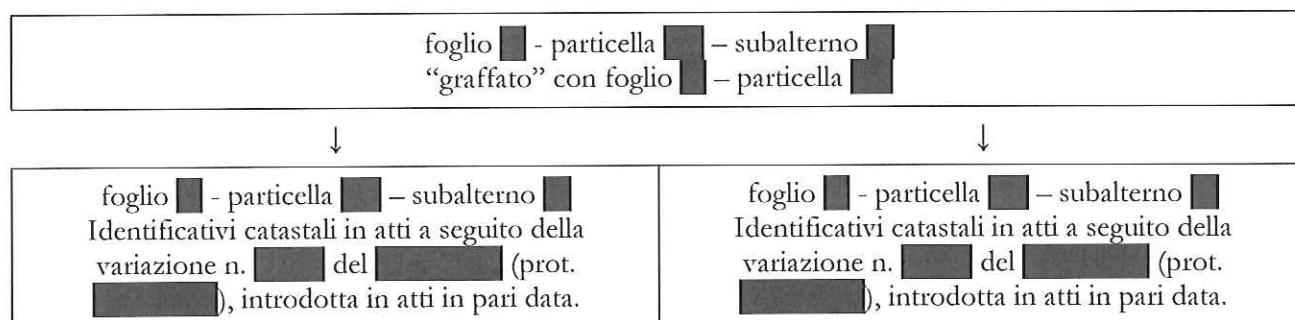
3.3) Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ graffato

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■

detto immobile costituisce quello che, nel proseguo della presente relazione, verrà denominato **LOTTO 2**.

Preme altresì evidenziare lo stesso (immobile) è stato oggetto di variazioni catastali succedutesi nel corso degli anni, che hanno comportato la modifica degli identificativi catastali indicati all'interno dell'atto di provenienza. Stante ciò, lo scrivente ritiene corretto rappresentare di seguito la storia catastale della porzione.

CATASTO FABBRICATI



All'interno dell'atto sopra richiamato, la porzione immobiliare venne così descritta (cit.):

“omissis locale scantinato sito in Poggibonsi, ■ al piano primo sottostrada, della superficie di circa mq. 264 con piccolo resede omissis”. La descrizione riportata all'interno dell'atto è coerente con lo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo e con la planimetria catastale attualmente in atti, eccezion fatta per il resede esterno di pertinenza esclusiva.

Relativamente a detta pertinenza, in precedenza catastalmente censita come particella ■ e attualmente come subalterno ■ della particella ■, lo scrivente evidenzia che la stessa fu oggetto di un successivo atto di compravendita del ■ a rogito del Notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi (rep. ■), stipulato tra il *de cuius* (Sig. ■) ed un soggetto terzo estraneo all'esecuzione.

Con tale atto, a seguito del quale la proprietà del solo resede venne ceduta al soggetto terzo prima citato, venne altresì costituita (cit.): “omissis servitù perpetua e gratuita di passo pedonale e carrabile, al fine di permettere il raggiungimento del fondo dominante (attuale sub. ■ della particella ■ – n.d.r.) omissis”.

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

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

Le documentazioni di cui al presente punto - planimetrie e copia del titolo di provenienza - sono state acquisite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione tecnica d'Ufficio.

Al fine di rendere più immediata la lettura del presente elaborato d'Ufficio, lo scrivente riassume di seguito l'elenco dei beni immobili oggetto di esecuzione ed un riferimento loro assegnato che verrà richiamato nel proseguo della presente relazione al momento della loro trattazione.

Lotto 1 (immobile indicato con la lettera **a** nell'atto di pignoramento)

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■
categoria C/1, classe 2, consistenza 188 m² (catastali), rendita catastale €. 1.912,75;

Lotto 2 (immobile indicato con la lettera **b** nell'atto di pignoramento)

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■
categoria C/2, classe 2, consistenza 264 m² (catastali), rendita catastale €. 790,80;

Lotto 3 (immobile indicato con la lettera **c** nell'atto di pignoramento)

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■
categoria C/2, classe 3, consistenza 38 m² (catastali), rendita catastale €. 133,45;

Lotto 4 (immobili indicati con le lettere **d**, **e** ed **f** nell'atto di pignoramento)

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■ – subalterni graffiati ■
categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani (catastali), rendita catastale €. 880,56;

Catasto **Terreni** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■
qualità seminativo-arborato, classe 2, superficie 00.03.59 (ha.a.ca.), red. dom. €. 1,67, red. agr. €. 1,11;

Catasto **Terreni** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■
qualità seminativo-arborato, classe 2, superficie 00.00.40 (ha.a.ca.), red. dom. €. 0,19, red. agr. €. 0,12;

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

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

Repertori al **05.07.2022**

3.1 - ipoteca volontaria del giorno ■ (rep. ■), iscritta in data ■ al n. ■ del registro particolare di lire ■ di cui lire ■ in linea capitale a favore ■ con sede in ■ gravante il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, del seguente immobile:

- **Catasto Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi**, foglio ■, particella ■, subalterno ■ graffato al foglio ■, particella ■ (precedente identificazione catastale di parte degli immobili costituenti il **Lotto 4**);

La banca ha eletto domicilio ipotecario presso la propria sede di ■;

NOTA BENE: relativamente alla presente formalità (3.1), tenuto conto della data di iscrizione dell'ipoteca (■) e che la stessa può ragionevolmente considerarsi come perenta, lo scrivente rimette all'Ill.mo G.E. ogni valutazione in merito, ivi compresa l'opportunità di disporre comunque la sua cancellazione.

3.2 - ipoteca volontaria del giorno ■ (rep. ■), iscritta in data ■ al n. ■ del registro particolare di euro ■ di cui euro ■ in linea capitale a favore ■ con sede in ■ gravante il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, del seguente immobile:

- **Catasto Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi**, foglio ■, particella ■, subalterno ■
(attuale identificazione catastale dell'immobile costituente il **Lotto 1**);

La banca ha eletto domicilio ipotecario presso la propria sede di ■;

3.3 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del giorno ■ (rep. ■) iscritta in data ■ al n. ■ del registro particolare di euro ■ di cui euro ■ in linea capitale a favore ■ con sede in ■ gravante, unitamente a maggior consistenza, il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- **Catasto Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi**, foglio ■, particella ■, subalterno ■
(attuale identificazione catastale dell'immobile costituente il **Lotto 1**);

- **Catasto Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi**, foglio ■, particella ■, subalterno ■
(attuale identificazione catastale dell'immobile costituente il **Lotto 2**);

- **Catasto Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi**, foglio ■, particella ■, subalterno ■
(attuale identificazione catastale dell'immobile costituente il **Lotto 3**);

- **Catasto Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi**, foglio ■, particella ■, subb. graffati ■

- **Catasto Terreni** del Comune di **Poggibonsi**, foglio ■, particella ■

- **Catasto Terreni** del Comune di **Poggibonsi**, foglio ■, particella ■

(attuale identificazione catastale degli immobili costituenti il **Lotto 4**);

La banca ha eletto domicilio ipotecario presso la propria sede di ■;

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

- **Catasto Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi**, foglio ■, particella ■, subalterno ■
(attuale identificazione catastale dell'immobile costituente il **Lotto 1**);

- **Catasto Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi**, foglio ■, particella ■, subalterno ■
(attuale identificazione catastale dell'immobile costituente il **Lotto 2**);

- **Catasto Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi**, foglio ■, particella ■, subalterno ■
(attuale identificazione catastale dell'immobile costituente il **Lotto 3**);

- Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subb. graffati [REDACTED]
 - Catasto Terreni del Comune di Poggibonsi, foglio [REDACTED], particella [REDACTED]
 - Catasto Terreni del Comune di Poggibonsi, foglio [REDACTED], particella [REDACTED]
- (attuale identificazione catastale degli immobili costituenti il **Lotto 4**);

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

- Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED]
(attuale identificazione catastale dell'immobile costituente il **Lotto 1**);
 - Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED]
(attuale identificazione catastale dell'immobile costituente il **Lotto 2**);
 - Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED]
(attuale identificazione catastale dell'immobile costituente il **Lotto 3**);
 - Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subb. graffati [REDACTED]
 - Catasto Terreni del Comune di Poggibonsi, foglio [REDACTED], particella [REDACTED]
 - Catasto Terreni del Comune di Poggibonsi, foglio [REDACTED], particella [REDACTED]
- (attuale identificazione catastale degli immobili costituenti il **Lotto 4**);

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

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

Solamente alcuni degli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di Condomini formalmente costituite.

Immobili costituenti il **Lotto 1** ed il **Lotto 2**

Secondo quanto formalmente comunicato allo scrivente dall'Amministratore pro-tempore del Condominio, i millesimi di proprietà generale (Tabella A) **attualmente in uso** delle porzioni costituenti il **Lotto 1** ed il **Lotto 2** sono pari, complessivamente, a 147/1000. Ha altresì evidenziato allo scrivente di aver ricevuto i millesimi attualmente in uso dal precedente Amministratore, in carica fino al 13.04.2017.

Lo scrivente C.T.U. ha quindi cercato, per quanto possibile, di reperire dati sulla base dei quali per operare una suddivisione degli attuali millesimi per singolo lotto.

In allegato all'atto di compravendita stipulato a rogito del Notaio Antonio Miraldi di Poggibonsi in data [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] dal n. [REDACTED]

al n. ■ del registro particolare, venne prodotto e contestualmente approvato anche il primo regolamento di condominio, quest'ultimo comprensivo delle originarie tabelle millesimali e di una planimetria dimostrativa.

Dalla lettura di detti documenti si evince che, in origine (anno ■), le porzioni immobiliari costituenti quelli nella presente relazione sono definiti come **Lotto 1** ed il **Lotto 2** avevano – rispettivamente – i seguenti millesimi di proprietà generale (Tabella A):

Lotto 1

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ → 75/1000

Lotto 2

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■ → 56/1000

Appare evidente che la sommatoria dei millesimi dell'epoca ($75 + 56 = 131$) non corrisponde con quelli attualmente in uso (147).

La differenza - pari a $16/1000$ ($147 - 131$) - potrebbe essere da ricondurre a successive revisioni effettuate nel corso degli anni, una delle quali forse effettuata anche in occasione del cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale di una porzione del Lotto 1 (*cfi. risposta al successivo punto n. 11*). Ciò, anche in considerazione del fatto che il magazzino posto al piano seminterrato – Lotto 2 – sembrerebbe essere rimasto immutato nel corso degli anni. In tale eventualità, potrebbe essere ragionevole attribuire l'intera differenza ($16/1000$) al Lotto 1, sommandola al valore iniziale sancito nell'atto del ■.

Lo scrivente non ha però reperito ulteriori elementi oggettivi sufficienti per corroborare con assoluta certezza tale ipotesi né, tanto meno, ne ha ricevuti dall'attuale Amministratore pro-tempore.

L'attuale Amministratore pro-tempore del Condominio ha altresì formalmente comunicato allo scrivente che:

- alla data del 23.05.2022 non era ancora stato redatto il bilancio consuntivo del 2021 ed il relativo bilancio preventivo 2022: ciò nonostante - con riferimento al bilancio ordinario preventivo relativo al periodo compreso tra il 01.01.2021 ed il 31.12.2021 - i versamenti sono stati regolari e non ci sono pendenze nei confronti del Condominio;

- nel corso dell'assemblea tenutasi il giorno 11.10.2017, il Condominio ha deliberato di prevedere un piano di accantonamento pari a complessivi € 15.000,00 da ripartire in quote mensili, in base alle tabelle millesimali, con inizio dal mese di gennaio 2018, per la creazione di un fondo straordinario per la realizzazione di opere per porre rimedio alle problematiche presenti nello stabile (infiltrazioni d'acqua dal tetto all'interno di alcuni appartamenti, infiltrazioni dai lastrici solari, deterioramento diffuso dell'intonaco della facciata e del cornicione, problemi di umidità con conseguenti distacchi dell'intonaco nei corridoi delle cantine e dei vani scala). Alla data del 23.05.2022 dette opere non sono state ancora effettuate, in ragione del fatto che i condomini stanno valutando se sia possibile effettuare gli interventi usufruendo delle agevolazioni connesse al c.d. "superbonus": ciò anche a causa di difformità che afferiscono l'intero immobile;

- relativamente al piano di accantonamento deliberato in data 11.10.2017, risultano versate solamente una parte delle quote dovute. Alla data del 23.05.2022 deve ancora essere versata al Condominio la somma di €. 1.464,00;
- sempre in relazione agli interventi sopra descritti, nell'ultima assemblea tenutasi in data 21.12.2021, la maggioranza dei condomini ha deliberato di:
 - proseguire con gli accertamenti tecnici necessari al fine di stabilire l'entità delle difformità riscontrate nell'edificio,
 - proseguire le attività necessarie al completamento dell'iter tecnico-amministrativo necessario all'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria da effettuare sull'edificio condominiale. Tutti i condomini, anche quelli che si sono dichiarati contrari, dovranno partecipare alle spese sia riguardo alle attività tecniche necessarie alle valutazioni circa la conformità urbanistica dell'immobile, che per tutte le attività tendenti a stabilire la fattibilità dell'intervento, nonché tutte le spese derivanti in caso di esecuzione di eventuali lavori che dovessero essere effettuati sulla stabile condominiale usufruendo del c.d. "superbonus 110%;
 - affidare un incarico professionale per uno studio di fattibilità propedeutico all'esecuzione di interventi di efficientamento energetico da eseguire sull'immobile condominiale;

Immobile costituente il **Lotto 3**

L'Amministratore pro-tempore del Condominio, in data 10.06.2022, ha inviato allo scrivente le informazioni richiestegli, allegando inoltre una "nota esplicativa" della quale si riporta il seguente estratto (sic.):

"In qualità di amministratore pro-tempore del condominio in intestazione sono a comunicare quanto segue.

Il sottoscritto [REDACTED] è stato nominato amministratore dal Condominio [REDACTED] a seguito di un'assemblea condominiale eseguita nel mese di giugno 2021 al fine di eseguire alcuni lavori sullo stabile condominiale quali il ripristino delle facciate e il rifacimento della copertura così da accedere agli attuali bonus in essere quali il Bonus Facciate ed il Superbonus 110%.

Alla data odierna (10.06.2022 – n.d.r.) presso il suddetto fabbricato è stato eseguito solo il rifacimento delle facciate visibili dalla pubblica via, lavori terminati il 31/12/2021, utilizzando il Bonus Facciate mediante lo sconto in fattura da parte della ditta esecutrice.

Per quanto riguarda invece gli ulteriori lavori da eseguire con il Superbonus 110%, è stato dato incarico ai professionisti di redigere uno studio di fattibilità al fine di valutare gli interventi da realizzare. Alla data odierna (10.06.2022 – n.d.r.) siamo ancora in attesa degli esiti del suddetto studio.

Tutti i suddetti lavori sono riconducibili, in quota parte millesimale, anche all'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi – foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] – sub. [REDACTED] (Lotto 3 – n.d.r.) attualmente di proprietà [REDACTED].

Il condominio [REDACTED] non ha ancora deliberato la redazione di un bilancio preventivo per il versamento delle quote condominiali in quanto allo stato di fatto è stato deciso di versare esclusivamente delle quote

forfettarie per la costituzione di un fondo cassa e delle quote riguardanti la differenza dell'importo tra i lavori eseguiti e lo sconto in fattura del Bonus Facciate. Per il condominio in intestazione non è stato ancora redatto un bilancio consuntivo.

Alla data odierna (10.06.2022 – n.d.r.) la proprietà [] risulta in linea con i pagamenti delle quote richieste."

Sempre secondo le informazioni fornite dall'Amministratore pro-tempore del Condominio, i millesimi generali di proprietà generale (c.d. Tabella A) dell'immobile costituente il presente lotto sono i seguenti:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio [] – particella [] – subalterno [] → 30,17/1000

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

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

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

verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

- *l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);*
- *la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);*
- più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
- *le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);*
- *gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*

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

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

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

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

- cancellazione ipoteche volontarie → (€ 35,00 x 2) → € 70,00;
- cancellazione ipoteca giudiziale → 0,5% dell'ipoteca ([]) – cfr. punto 3.3) → .. [];
- cancellazione pignoramenti → (€ 294,00 x 2) → € 588,00;

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

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

Lotto 1 *(immobile indicato con la lettera a nell'atto di pignoramento)*

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione immobiliare posta al piano terreno di un più ampio fabbricato, avente accesso sia dal lastrico solare prospiciente la pubblica via, che dal vano scala condominiale interno.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (E DEL FABBRICATO)

struttura portante: cemento armato;

copertura: tetto a più falde;

prospetti esterni: intonaco tinteggiato (prevalente);

divisori interni: muratura di laterizio;

infissi esterni: metallo;

infissi interni: legno tamburato;

pavimenti: monocottura di ceramica;

impianto elettrico: del tipo “sotto-traccia”;

impianto di riscaldamento: autonomo, con unità esterna e fan-coil;

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■
categoria C/1, classe 2, consistenza 188 m² (*catastali*), rendita catastale €. 1.912,75;

INDIRIZZO, NUMERO CIVICO E INTERNO

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

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

parti comuni (vani scale condominiali) su più lati, [REDACTED], [REDACTED], salvo se Altri;

CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

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

Detta superficie commerciale è stata calcolata adottando come dato di riferimento iniziale le risultanze del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, opportunamente confrontate e verificate con le varie documentazioni in atti. La superficie scaturita è stata poi convertita nell'equivalente superficie commerciale, utilizzando i parametri

ed i criteri di calcolo adottati dalla "CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEGLI OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI SIENA" all'interno del documento denominato "STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE", tenendo così nella dovuta considerazione, oltre che l'incidenza delle murature interne ed esterne, anche le specifiche destinazioni d'uso delle diversi porzioni costituenti l'immobile.

La **superficie utile** dell'immobile costituente il presente lotto è la seguente:

locali principali e accessori diretti	mq.	178,6
lastrico solare	mq.	70,5

La **superficie commerciale complessiva** dell'immobile costituente 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.	208,7	1,00	mq.	208,7
lastrico solare	mq.	70,5	0,25/0,10	mq.	10,8
superficie commerciale complessiva				mq.	219,5

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

NOTA BENE: in occasione del sopralluogo, all'interno della porzione immobiliare in esame, è stata riscontrata la presenza di numerose suddivisione interne, realizzate però con pareti attrezzate/armadi che, secondo quanto verbalmente dichiarato allo scrivente, furono realizzate dall'attuale conduttore. Ritenendo corretto – in fede – assimilare tali dotazioni ad arredi o comunque beni mobili di un soggetto Terzo estraneo all'esecuzione, lo scrivente ha determinato la superficie utile considerando, astrattamente, dette dotazioni non presenti.

Lotto 2 (immobile indicato con la lettera **b** nell'atto di pignoramento)

DESCRIZIONE

L'immobile costituente il presente lotto è un magazzino posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato, avente due accessi distinti, entrambi prospicienti un'area esterna di proprietà di un soggetto terzo estraneo all'esecuzione posta a confine con la viabilità pubblica. Detta area esterna (attuale sub. ■ della particella ■) è comunque gravata da servitù di passo a favore dell'immobile costituente il presente lotto (cfr. risposta al precedente punto 1, lettera 3.3).

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (E DEL FABBRICATO)

struttura portante: cemento armato;
 copertura: tetto a più falde;
 prospetti esterni: intonaco tinteggiato;
 divisori interni: muratura di laterizio;
 infissi esterni: metallo;
 infissi interni: non presenti;
 pavimenti: "battuto" di cemento;
 impianto elettrico: non presente;
 impianto di riscaldamento: non presente;

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■
categoria C/2, classe 2, consistenza 264 m² (*catastali*), rendita catastale €. 790,80;

INDIRIZZO, NUMERO CIVICO E INTERNO

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

parti comuni su più lati, _____, _____, _____, _____,
_____, _____, _____, _____, _____,
_____, salvo se Altri;

CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

La **superficie utile** dell'immobile costituente il presente lotto è la seguente:

locali principali e accessori diretti	mq.	275,5
---------------------------------------	-----	-------

La superficie commerciale complessiva dell'immobile costituente 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.	317,9	1,00	mq.	317,9
superficie <u>commerciale</u> complessiva				mq.	317,9

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

NOTA BENE: pur non essendo stato specificato nell'atto di provenienza (rep. [REDACTED]), all'interno del magazzino sono presenti diverse "fosse biologiche" a servizio delle unità immobiliari facenti parte del medesimo Condominio. Trattandosi di impianti indispensabili per poter fruire degli immobili, e considerando che gli stessi sono ragionevolmente presenti sin dalla costruzione dell'intero fabbricato, è lecito e ragionevole ritenere che la presenza delle fosse biologiche possa aver – di fatto – costituito una servitù a favore Condominio e gravante la porzione fin qui descritta (Lotto 2).

Lotto 3 (immobile indicato con la lettera **c** nell'atto di pignoramento)

DESCRIZIONE

Magazzino posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato, avente un unico accesso verso l'esterno, raggiungibile dallo spazio esterno condominiale prospiciente la parte retrostante della costruzione.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (E DEL FABBRICATO)

struttura portante: cemento armato;
copertura: tetto a più falde;
prospetti esterni: intonaco tinteggiato;
divisori interni: muratura di laterizio;
infissi esterni: metallo;
infissi interni: non presenti;
pavimenti: "battuto" di cemento;
impianto elettrico: del tipo con canaletta esterna;
impianto di riscaldamento: non presente;

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■
categoria C/2, classe 3, consistenza 38 m² (catastali), rendita catastale €. 133,45;

INDIRIZZO, NUMERO CIVICO E INTERNO

■

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

■, ■ su più lati, salvo se Altri;

CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

La **superficie utile** dell'immobile costituente il presente lotto è la seguente:

locali principali e accessori diretti (piano seminterrato)	mq.	36,6
--	-----	------

La **superficie commerciale complessiva** dell'immobile costituente 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 (<i>piano seminterrato</i>)	mq.	46,4	1,00	mq.	46,4
superficie commerciale complessiva				mq.	46,4

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

Lotto 4 (*immobili indicati con le lettere d, e ed f nell'atto di pignoramento*)

DESCRIZIONE

Porzione di villetta bifamiliare, avente accesso autonomo dal piano terreno della costruzione, sviluppantesi ai piani primo e sottotetto del fabbricato. Completa la consistenza del presente lotto un resede esterno ad uso esclusivo e due particelle di terreno in parte occupate dalla viabilità di accesso.

NOTA BENE: su porzione del resede esterno – attualmente censito come particella ■ – è stata riscontrata la presenza di un manufatto ad uso autorimessa, del quale non vi è traccia sulla documentazione catastale in atti.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (E DEL FABBRICATO)

struttura portante: cemento armato;

copertura: tetto a più falde;

prospetti esterni: intonaco esterno (prevalente) e muratura di laterizio;

divisori interni: muratura di laterizio;

infissi esterni: metallo;

infissi interni: non presenti;

pavimenti: "battuto" di cemento;

impianto elettrico: del tipo "sotto traccia";

impianto di riscaldamento: autonomo;

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■ – subalterni graffiati ■
categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani (*catastali*), rendita catastale €. 880,56;

Catasto **Terreni** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■
qualità seminativo-arborato, classe 2, superficie 00.03.59 (*ha.a.ca.*), red. dom. €. 1,67, red. agr. €. 1,11;

Catasto **Terreni** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■
qualità seminativo-arborato, classe 2, superficie 00.00.40 (*ha.a.ca.*), red. dom. €. 0,19, red. agr. €. 0,12;

INDIRIZZO, NUMERO CIVICO E INTERNO

■■■■■■■■■■

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

■■■■■■■■■■, ■■■■■■■■■■, ■■■■■■■■■■, salvo se Altri;

CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

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

Detta superficie commerciale è stata calcolata adottando come dato di riferimento iniziale le risultanze del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, opportunamente confrontate e verificate con le varie documentazioni in atti. La superficie scaturita è stata poi convertita nell'equivalente superficie commerciale, utilizzando i parametri ed i criteri di calcolo adottati dalla "CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEGLI OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI SIENA" all'interno del documento denominato "STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE", tenendo così nella dovuta considerazione, oltre che l'incidenza delle murature interne ed esterne, anche le specifiche destinazioni d'uso delle diversi porzioni costituenti l'immobile. Tenuto altresì conto che all'interno del documento appena citato non sono previste, e non possono oggettivamente esserlo, tutte le casistiche possibili lo scrivente ha adottato per talune superficie dei "rapporti mercantili" per la conversione in superficie commerciale ritenuti essere adeguati allo specifico caso in esame

Le **superfici utili** degli immobili costituenti il presente lotto sono le seguenti:

locali principali e accessori diretti (<i>piano terreno e primo</i>)	mq.	112,4
terrazze (<i>piano primo</i>)	mq.	11,6
locali accessori (<i>piano secondo</i>)	mq.	104,0
autorimessa e locali adiacenti (<i>immobile sulla particella []</i>)	mq.	42,6
aree esterne (<i>superficie ricavata in base alla superficie catastale</i>)	mq.	348,3

La **superficie commerciale complessiva** degli immobili 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 (<i>piano terreno e primo</i>)	mq.	141,6	1,00	mq.	141,6
terrazze (<i>piano primo</i>)	mq.	11,6	0,25	mq.	2,9
locali accessori (<i>piano secondo – superficie con h>1,50</i>)	mq.	98,0	0,35	mq.	34,3
autorimessa e locali adiacenti (<i>immobile sulla p.lla []</i>)	mq.	50,7	0,50	mq.	25,3
aree esterne (<i>sup. ricavata in base alla superficie catastale</i>)	mq.	348,3	0,15/0,02/0,005	mq.	24,4
superficie commerciale complessiva				mq.	228,5

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

NOTA BENE: sia nell'atto di provenienza con il quale il *de cuius* acquisì la proprietà dell'abitazione e dell'adiacente resede (rep. []), che nell'atto con il quale lo stesso acquistò l'ulteriore particella attualmente censita al Catasto Terreni con il numero [] (rep. []), non venne evidenziato che l'unico accesso alle porzioni immobiliari costituenti l'attuale particella [] - ivi compresa quella estranea alla procedura - era costituito da un vialetto carrabile che si sviluppa su porzioni delle due particelle ancora oggi censite al Catasto Terreni. Trattandosi, verosimilmente oggi come allora, dell'unica viabilità esistente, è lecito e ragionevole ritenere che – di fatto – possa considerarsi come preesistente una servitù di passo.

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

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

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

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

9.1 – ESITO DEI SOPRALUOGHI

Prima ancora di pronunciarsi in merito alla conformità catastale delle planimetrie attualmente in atti, lo scrivente ritiene opportuno riassumere quanto emerso a seguito dei sopralluoghi effettuati sul posto.

Lotto 1 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■;

La suddivisione degli spazi interni è coerente con quanto desumibile dalla planimetria catastale in atti. L'altezza interna indicata accertata in occasione del sopralluogo varia da ml. 3,48 a ml. 3,55, a fronte di un'altezza indicata sulla scheda di ml. 3,45.

Lotto 2 - Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■;

La suddivisione degli spazi interni è coerente con quanto desumibile dalla planimetria catastale in atti.

Per quanto attiene all'altezza interna, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

La struttura che di fatto sostiene il solaio venne realizzata con travi di cemento armato e soprastanti travetti di cemento armato. Al di sopra di questi ultimi si trova un "impalcato", ovvero il solaio vero e proprio, nella parte inferiore del quale (c.d. "intradosso") sono visibili delle tabelle in laterizio.

La prassi catastale non specifica quale sia il riferimento da assumere in tali circostanze per la misurazione dell'altezza interna, ed è facilmente intuibile come assumere un riferimento anziché un altro restituisca dei valori differenti. Allo stesso tempo, la non perfetta complanarità del pavimento comporta che vi siano delle limitate differenze su altezze interne misurate in punti diversi dell'ampia superficie dell'immobile in esame.

Lo scrivente, in occasione del sopralluogo, ha quindi effettuato misurazioni multiple (travi, travetti e tabelle) in diversi punti del locale: a seguito di detta operazione è emerso che l'altezza indicata sulla planimetria catastale è sostanzialmente corrispondente con quella misurata dal pavimento all'intradosso delle tabelle in laterizio, con risibili differenti - da zona a zona – ricomprese comunque nell'ordine di 2/3 centimetri.

Lotto 3 – Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■

La suddivisione degli spazi interni è coerente con quanto desumibile dalla planimetria catastale in atti, eccezion fatta per la presenza di un soppalco avente una superficie tutt'altro che risibile (mq. 21 circa), del quale non vi è traccia nella documentazione catastale in atti. Sulla medesima planimetria catastale, sul lato opposto a quello dove si trova la porta di accesso, è rappresentata una finestra: lo scrivente, in occasione del sopralluogo, non ha potuto verificare se la stessa sia effettivamente presente oppure no. Ciò sia in ragione del fatto che sul soppalco sono presenti materiali e suppellettili che impediscono la visione della parte superiore della parete dove è disegnata la finestra che, soprattutto, in ragione del fatto che le condizioni statiche del soppalco non consentono di accedervi in sicurezza (cfr. documentazione fotografica allegata alla presente relazione).

Per quanto attiene all'altezza interna, l'immobile costituente il presente lotto è caratterizzato da circostanze analoghe a quelle della porzione costituente il Lotto 2.

Anche in questo caso, la struttura che di fatto sostiene il solaio venne realizzata con travi di cemento armato e soprastanti travetti di cemento armato. Al di sopra di questi ultimi si trova un "impalcato", ovvero il solaio vero e proprio, nella parte inferiore del quale (c.d. "intradosso") sono visibili delle tabelle in laterizio. La prassi catastale, come già evidenziato in precedenza, non specifica quale sia il riferimento da assumere in tali circostanze per la misurazione dell'altezza interna, ed è facilmente intuibile come assumere un riferimento anziché un altro restituisca dei valori differenti.

Lo scrivente, in analogia con quanto fatto per il Lotto 2, in occasione del sopralluogo ha effettuato misurazioni multiple (travi, travetti e tabelle) in diversi punti del locale: a seguito di detta operazione è emerso che l'altezza indicata sulla planimetria catastale è sostanzialmente corrispondente con quella misurata dal pavimento all'intradosso delle tabelle in laterizio, con risibili differenti ricomprese nell'ordine di 4/5 centimetri.

Lotto 4

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■ – subalterni graffiati ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■

la planimetria catastale dell'immobile principale del **Lotto 4**, ovvero dell'appartamento attualmente censito al Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■ – subalterni graffiati ■, è sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo. Preme però evidenziare, come verrà più dettagliatamente descritto nel proseguo della presente relazione (*cfr. risposta al successivo punto n. II*), che sull'area immediatamente adiacente allo stesso - attuale particella ■ – è stata riscontrata la presenza di una autorimessa della quale non vi è traccia nella documentazione catastale in atti. Tale autorimessa, realizzata sulla scorta di titoli abilitativi, ed è stata successivamente oggetto di una richiesta di **Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/94**, depositata in data ■ (P.E. ■). La pratica di Condono venne redatta ed

inoltrata per legittimare alcune opere realizzate in difformità alla [REDACTED] ma, non essendo stata ancora completata, non è stato ancora rilasciato il relativo titolo abilitativo;

9.2 – CONSIDERAZIONI INERENTI ALLA “CONFORMITÀ CATASTALE”

Lo scrivente, preliminarmente, ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

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

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

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

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

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

Nello specifico caso in esame, a seguito degli accertamenti effettuati, è pertanto possibile asserire che:

- per quanto attiene agli immobili costituenti il **Lotto 1** ed il **Lotto 2**, le differenze riscontrate sulle altezze non incidono sulla rendita catastale e per tale motivo, sulla scorta delle circolari e della prassi operativa catastale suesposte, è possibile asserire che non è necessario redigere alcun aggiornamento (catastale);

- la presenza del soppalco all'interno dell'immobile costituente il **Lotto 3** da luogo ad un aumento della sua consistenza (e quindi della rendita catastale), e per tale ragione si renderebbe necessario procedere alla redazione di un aggiornamento catastale. Preme però evidenziare che la presenza del soppalco necessita di essere regolarizzata sotto il profilo edilizio per mezzo di una apposita pratica di sanatoria (*cf. risposta al successivo punto n. 11*) e per tale ragione, nel rispetto delle istruzioni impartite dall'Ill.mo G.E., lo scrivente non ha redatto alcuna variazione catastale;

- come già evidenziato in precedenza, la planimetria catastale dell'appartamento costituente parte del **Lotto 4** (ovvero di quello attualmente censito al Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi**, foglio ■, particella ■, subalterni graffiati ■) è sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo, e per tale ragione non è necessario procedere – relativamente a detta porzione – alla redazione di un aggiornamento catastale.

Diversamente, l'autorimessa necessiterebbe di essere autonomamente censita al Catasto Fabbricati, previa introduzione della stessa sulla mappa del Catasto Terreni. Trattandosi però di un fabbricato non ancora del tutto legittimato sotto il profilo urbanistico (il titolo abilitativo in sanatoria non è stato ancora rilasciato), lo scrivente ha depositato all'interno del fascicolo una apposita istanza con la quale ha richiesto formali istruzioni su come procedere. Nel corso dell'udienza del 17.06.2022, l'Ill.mo G.E. ha disposto che gli aggiornamenti catastali saranno effettuati a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario.

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

Secondo il vigente Piano Operativo del Comune di Poggibonsi, la costruzione della quale fanno parte il **Lotto 1** ed il **Lotto 2** ricade all'interno di una zona denominata "*Tessuto urbano di formazione recente*", e gli interventi realizzabili sulla medesima costruzione sono essenzialmente regolamentati dall'articolo 23 delle N.T.A. afferenti al medesimo strumento urbanistico.

Anche all'immobile costituente il **Lotto 3**, lo stesso ricade nella stessa dei lotti precedenti ("*Tessuto urbano di formazione recente*" - articolo 23 delle N.T.A.). Gli immobili costituenti il **Lotto 4** ricadono invece all'interno di una zona denominata "*Edificato collinare di formazione recente*": gli interventi ammissibili sono quelli essenzialmente descritti all'interno dell'articolo 24 delle N.T.A.

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

11.1 – TITOLI ABILITATIVI REPERITI ED ANALIZZATI

La costruzione degli immobili oggetto di esecuzione ebbe inizio in epoca remota. Da allora gli stessi sono stati oggetto di modifiche/innovazioni loro apportate, eseguite sulla scorta di diversi titoli abilitativi richiesti e rilasciati ai vari soggetti che nel corso degli anni hanno avuto la titolarità degli stessi. In ragione di ciò, utilizzando detti nominativi, lo scrivente ha effettuato l'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggibonsi ed ha reperito i seguenti titoli abilitativi:

11.1.1 - Lotto 1

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

- **Licenza Edilizia n. ■ del ■**

Sulla scorta di tale titolo abilitativo ebbe inizio la realizzazione del fabbricato del quale è parte la porzione in esame;

- **Licenza Edilizia n. ■ del ■**

Trattasi di una variante in corso d'opera rilasciata per poter eseguire la (cit.) *“sopraelevazione del piano attico alla costruzione di cui alla licenza n° ■”*. Essendo la porzione in esame posta al piano terreno del fabbricato, detto titolo abilitativo non rileva ai fini della conformità urbanistica della stessa;

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. ■ del ■ (P.E. ■)**

Con detto titolo abilitativo, richiesto in data ■ e rilasciato in data ■, venne legittimato il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale di una porzione dell'immobile in argomento;

- **Denuncia di Inizio Attività depositata in data ■, prot. ■ (P.E. ■)**

Sulla scorta di tale pratica, inoltrata successivamente alla presentazione della richiesta di sanatoria, vennero realizzate delle modifiche interne all'unità immobiliare;

In data ■ venne rilasciata la abitabilità/agibilità dell'intero immobile del quale è parte la porzione immobiliare in argomento.

11.1.2 - Lotto 2

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

- **Licenza Edilizia n. ■ del ■**

Sulla scorta di tale titolo abilitativo ebbe inizio la realizzazione del fabbricato del quale è parte la porzione in esame;

- **Licenza Edilizia n. ■ del ■**

Trattasi di una variante in corso d'opera rilasciata per poter eseguire la (cit.) *“sopraelevazione del piano attico alla costruzione di cui alla licenza n° ■”*. Essendo la porzione in esame posta al piano seminterrato del fabbricato, detto titolo abilitativo non rileva ai fini della conformità urbanistica della stessa;

- **Denuncia di Inizio Attività depositata in data** [REDACTED] (P.E. [REDACTED])

Sulla scorta di tale pratica, il proprietario dell'epoca intendeva realizzare delle modifiche, interne ed esterne, alla porzione immobiliare in esame. In ragione del fatto che la costruzione della quale è parte l'immobile in argomento ricade in zona sottoposta a "vincolo paesaggistico", venne richiesta anche l'Autorizzazione Paesaggistica, rilasciata in data [REDACTED] (P.E. [REDACTED]).

A seguito del sopralluogo effettuato sul posto, è possibile asserire che gli interventi descritti all'interno della Denuncia di Inizio Attività NON furono realizzati.

In data [REDACTED] venne rilasciata la abitabilità/agibilità dell'intero immobile della quale è parte la porzione immobiliare in argomento.

11.1.3 - Lotto 3

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

- **Licenza Edilizia n.** [REDACTED] **del** [REDACTED]

Sulla scorta di tale titolo abilitativo ebbe inizio la realizzazione del fabbricato del quale è parte la porzione in esame;

- **Licenza Edilizia n.** [REDACTED] **del** [REDACTED]

Trattasi di una variante in corso d'opera rilasciata sulla scorta del quale venne autorizzata la sopraelevazione dell'erigendo fabbricato;

In data [REDACTED] venne rilasciata la abitabilità/agibilità dell'intero immobile del quale è parte la porzione immobiliare in argomento.

Relativamente alle pratiche appena citate, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

La documentazione reperita all'interno del fascicolo del primo titolo abilitativo - Licenza Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] – è estremamente carente. Al suo interno è stata riscontrata la presenza, oltre che della domanda, di soli due elaborati grafici, relativi però al solo piano terreno e primo: non è presente alcun elaborato progettuale attinente al piano seminterrato, al quale si trova il bene immobile costituente il presente lotto.

Il fascicolo relativo alla variante - Licenza Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] – è risultato essere ancora più scarso: al suo interno non è stata riscontrata di nessun elaborato grafico progettuale, ma solamente titolo abilitativo e della richiesta.

11.1.4 - Lotto 4

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterni graffiati [REDACTED]

Catasto **Terreni** del Comune di **Poggibonsi** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED]

Catasto **Terreni** del Comune di **Poggibonsi** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED]

- Licenza Edilizia n. [] del []

Il titolo abilitativo venne richiesto, e poi rilasciato, per realizzare un (cit.) *"ampliamento di fabbricato per abitazione in località [] e completa ristrutturazione della parte esistente con sopraelevazione del tetto"*. Tenuto altresì conto che l'originaria costruzione era già rappresentata sulla mappa catastale di impianto, la pubblicazione ufficiale della quale risale al 01.07.1940, è lecito e ragionevole ritenere che la realizzazione della porzione originaria sia da ricondurre a prima di tale data (01.07.1940);

- Licenza Edilizia n. [] del []

Secondo quanto espressamente dichiarato al suo interno, il proprietario dell'epoca inoltrò la richiesta per richiedere una proroga della Licenza [] (cit.) *"non avendo potuto fino ad oggi iniziare i lavori"*. Il Comune di Poggibonsi, anziché concedere una proroga, rilasciò un vero e proprio – nuovo – titolo abilitativo;

- Licenza Edilizia n. [] del []

Il titolo abilitativo venne richiesto, e poi rilasciato, per poter realizzare due autorimesse a servizio delle abitazioni;

- Concessione Edilizia n. [] del [] (P.E. [])

Con il presente titolo abilitativo venne concessa al proprietario dell'epoca la facoltà di realizzare un'autorimessa in muratura in luogo di un preesistente manufatto in lamiera;

- Concessione Edilizia n. [] del [] (P.E. [])

Trattasi di una variante in corso d'opera al titolo indicato al punto precedente (C.E. []). Detta variante venne richiesta modificare l'originario posizionamento della nuova autorimessa in muratura;

- Concessione Edilizia n. [] del [] (P.E. [])

Con il presente titolo abilitativo venne concessa al proprietario dell'epoca la facoltà di apportare delle modifiche, sia interne che esterne, alla costruzione in precedenza interessata dalla Licenza Edilizia n. []. Tra le varie modifiche esterne venne autorizzata anche la modifica della preesistente copertura, con un lieve ampliamento della volumetria;

- Concessione Edilizia n. [] del [] (P.E. [])

Trattasi di una variante al titolo indicato al punto precedente (C.E. []), a seguito del rilascio del quale vennero autorizzate delle ulteriori modifiche esterne;

- Concessione Edilizia n. [] del [] (P.E. [])

Il titolo abilitativo venne richiesto, e rilasciato, come ulteriore variante in corso d'opera alla C.E. [] del []. Le ulteriori variazioni apportate furono relative alla distribuzione degli spazi interni ed alla realizzazione di nuove aperture esterne;

- richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/94, depositata in data [REDACTED] (P.E. [REDACTED])

La pratica di Condono venne redatta ed inoltrata per legittimare alcune opere realizzate in difformità alla C.E. [REDACTED], ovvero di alcune difformità relative all'autorimessa in muratura. Ad oggi, la pratica di Condono non è stata ancora completata, e per tale ragione non è stato ancora rilasciato il relativo titolo abilitativo;

11.2 – RISPONDENZA DELLO STATO DEI LUOGHI CON QUANTO RISULTANTE DAI TITOLI ABILITATIVI E CONSIDERAZIONI INERENTI LA CONFORMITÀ URBANISTICA

11.2.1 - Lotto 1

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

La suddivisione degli spazi interni è coerente con quanto desumibile dagli ultimi due titoli abilitativi sulla scorta dei quali vennero apportate delle modifiche all'originaria unità immobiliare, ovvero con quanto desumibile dagli elaborati grafici progettuali costituenti parte integrante e sostanziale della **Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED]** del [REDACTED] (P.E. [REDACTED]) e della **Denuncia di Inizio Attività depositata in data [REDACTED], prot. [REDACTED]** (P.E. [REDACTED]). Ciò, ad eccezione della mancata presenza di una piccola tramezzatura a delimitazione di un piccolo locale – attualmente utilizzato come archivio/ripostiglio – posto a confine con l'androne condominiale al quale si accede dal civico [REDACTED] (*cf. documentazione allegata alla presente relazione tecnica d'Ufficio*). A differenza di quelli della D.I.A., sugli elaborati grafici progettuali della sanatoria furono riportati anche alcune “quote dimensionali”: in ragione di ciò lo scrivente, anziché limitarsi ad un mero confronto visivo, ha ritenuto corretto ed opportuno accertare - per quanto possibile - anche la corrispondenza tra valori “dichiarati” sugli elaborati e quelli reali, verificando contestualmente se le differenze riscontrate fossero ricomprese o meno all'interno della tolleranza massima prevista dalle vigenti normative (*cf. articolo 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e articolo 198 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.*).

A	B	C	D		E
locale 1 – lunghezza	ml. 5,80	ml. 5,81	ml. 0,01	<	ml. 0,12
locale 1 – larghezza	ml. 3,07	ml. 3,07	----	--	----
locale 2 – lunghezza	ml. 4,44	ml. 4,39	ml. 0,05	<	ml. 0,09
locale 2 – larghezza	ml. 3,68	ml. 3,72	ml. 0,04	<	ml. 0,07
disimpegno – lunghezza	ml. 3,68	ml. 3,70	ml. 0,02	<	ml. 0,07
wc – lunghezza	ml. 1,84	ml. 1,86	ml. 0,02	<	ml. 0,04

A – valore analizzato;

B – misura/valore del parametro autorizzata/o con il titolo abilitativo;

C – misura/valore risultante a seguito degli accertamenti effettuati;

D – scostamento dalle misure/dai valori di progetto (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – scostamento massimo ammissibile (2% rispetto alle/ai misure/valori di progetto);

Sugli elaborati di entrambi i titoli abilitativi – sanatoria e D.I.A. – venne altresì dichiarata l'altezza interna dei locali, pari a ml. 3,45.

L'altezza accertata nei locali oggetto della Denuncia di Inizio Attività depositata in data [REDACTED], prot. [REDACTED] (P.E. [REDACTED]) è pari a ml. 3,48/3,49; la differenza tra detto valore e quello a suo tempo dichiarato, pari a cm. 3/4, ricade all'interno del valore massimo ammesso dalle tolleranze prima citate (ml. 3,45 x 2% = ml. 0,07).

Diversamente, le altezze interne accertate all'interno dei locali oggetto Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED] (P.E. [REDACTED]) sono pari a ml. 3,54/3,55.

Sulla scorta delle pratiche edilizie reperite ed analizzate è lecito e ragionevole ritenere che, dal momento della realizzazione del fabbricato ([REDACTED]), le parti strutturali dell'intera costruzione non abbiano più subito modifiche. Allo stesso tempo, all'interno degli elaborati grafici progettuali costituenti parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo iniziale - Licenza Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] – non vi sono "sezioni" o valori indicati sulle "piante" che sanciscono quale fosse l'altezza interna dei locali in argomento (Lotto 1) a suo tempo autorizzata.

In un simile contesto, lo scrivente ritiene opportuno richiamare l'articolo 9-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il quale recita testualmente che:

l-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Alla luce di ciò, a sommosso avviso dello scrivente, può ritenersi ammissibile assumere come legittima/autorizzata l'altezza interna indicata negli ultimi due titoli abilitativi (sanatoria e D.I.A.), pari a ml. 3,45. Pertanto, una parte dei locali costituenti l'immobile in argomento hanno un'altezza interna che, oltre a non corrispondere a quella che può ragionevolmente ritenersi come legittima/autorizzata eccede – seppur di poco – il valore massimo della tolleranza ammesso dalle vigenti normative (cfr. articolo 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e articolo 198 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.).

A	B	C	D		E
altezza interna	ml. 3,45	ml. 3,55	<u>ml. 0,10</u>	>	ml. 0,07

- A – valore analizzato;
B – misura/valore del parametro autorizzata/o con il titolo abilitativo;
C – misura/valore risultante a seguito degli accertamenti effettuati;
D – scostamento dalle misure/dai valori di progetto (differenza tra B e C, in valore assoluto);
E – scostamento massimo ammissibile (2% rispetto alle/ai misure/valori di progetto);

A seguito dell'analisi dei titoli abilitativi succedutisi nel corso degli anni, è emersa anche un'altra circostanza che rileva ai fini della conformità urbanistica, riguardante la destinazione d'uso dell'immobile in esame (Lotto 1).

La porzione del Lotto 1 interessata dalla Denuncia di Inizio Attività depositata in data [REDACTED], prot. [REDACTED] (P.E. [REDACTED]), secondo quanto desumibile dal titolo abilitativo iniziale (Licenza Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED]), era un appartamento. Ciò, al pari dell'altra porzione che venne successivamente annessa alla stessa sulla scorta della Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED] (P.E. [REDACTED]).

In pratica, le due unità immobiliari costituenti attualmente il Lotto 1 erano in origine, sotto il profilo urbanistico, due appartamenti distinti e separati.

Con il titolo abilitativo in sanatoria prima richiamato (C.E. in Sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED]) venne legittimato il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale della porzione più piccola.

Diversamente, con la D.I.A. depositata in data [REDACTED] (P.E. [REDACTED]), vennero apportate solamente delle modifiche interne alla porzione più grande, dichiarando nella pratica che detta porzione aveva - già all'epoca ([REDACTED]) - la destinazione d'uso commerciale.

Lo scrivente, resosi conto di ciò, si è recato nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggibonsi per effettuare degli ulteriori accertamenti con il personale del predetto ufficio, ovvero per verificare se vi fossero delle ulteriori pratiche edilizie non emerse nel corso del precedente accesso agli atti, e che avessero sancito il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale della porzione più grande del Lotto 1: a seguito di tale ulteriore verifica, secondo quanto verbalmente riferito dal personale dell'Ufficio Tecnico, non è stata riscontrata la presenza di nessuna ulteriore pratica rispetto a quelle già visionate in precedenza.

Vale la pena rammentare che in epoca precedente alle due pratiche più recenti (C.E. in Sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED], P.E. [REDACTED] / D.I.A. depositata in data [REDACTED], P.E. [REDACTED]) le due porzioni attualmente costituenti il Lotto 1 erano così catastalmente censite:

- Catasto Fabbricati, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] → categoria C/1 (porzione più grande);
 - Catasto Fabbricati, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] → categoria A/2 (porzione più piccola);
- con l'attribuzione delle categorie catastali - C/1 e A/2 - risalente al [REDACTED].

Lo scrivente, pur non potendone avere la certezza, ritiene plausibile che la precedente destinazione catastale (C/1 - commerciale) possa aver indotto a ritenere che la porzione più grande avesse già la stessa destinazione commerciale anche sotto il profilo urbanistico: destinazione d'uso che però - sempre sotto il profilo urbanistico - sarebbe stato possibile sancire solamente con un apposito titolo abilitativo edilizio rilasciato dal Comune di Poggibonsi successivamente a quello iniziale.

Alla luce di quanto fin qui evidenziato al presente punto 11.2.1, è pertanto possibile asserire che:

- la mancanza della tramezzatura a delimitazione dell'attuale ripostiglio posto a confine con l'androne condominiale avente accesso dal civico [REDACTED] (cfr. documentazione allegata alla presente relazione tecnica d'Ufficio) necessita di essere regolarizzata/sanata. Per fare ciò si renderà pertanto necessario predisporre un Accertamento di Conformità in Sanatoria (cfr. art. 209 Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.). Il rilascio della sanatoria sarà comunque subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, quest'ultima **NON inferiore ad € 1.000,00**, l'esatto importo della quale dovrà comunque essere determinato Dirigente Responsabile dal competente Ufficio comunale dopo la conclusione dell'iter procedurale della pratica;

- si renderà altresì necessario legittimare il cambio di destinazione d'uso – da residenziale a commerciale - di una porzione dell'immobile, ovvero quella interessata dalla D.I.A. depositata in data [REDACTED] (P.E. [REDACTED]). Secondo quanto verbalmente riferito allo scrivente dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Poggibonsi, in base alle vigenti normative comunali, la sanatoria è potenzialmente fattibile, ovviamente a condizione che vengano rispettate anche tutte le altre normative di settore. Una di queste è quella relativa ai requisiti igienico-sanitari, ovvero al c.d. "rapporto aero-illuminante": attualmente, gran parte delle aperture non sono apribili e non sono pertanto in grado di fornire la necessaria aerazione al locale. E' però altrettanto vero, sempre come verbalmente riferito dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune, che sarebbe possibile richiedere alla competente USL una deroga che consentirebbe di superare tale problematica. **E' facilmente intuibile che la certezza circa l'ottenimento della deroga potrà essere ottenuta solamente dopo aver inoltrato la richiesta ed aver ricevuto la risposta da parte dell'Ente.**

Nel caso in cui la USL concedesse la deroga richiesta, il rilascio dell'eventuale sanatoria sarà comunque subordinato al pagamento dei seguenti importi:

- sanzione amministrativa =	€ 1.732,33
- oneri di urbanizzazione = (€/mq. 26,37 + €/mq. 13,18) x mq. 130,00 circa =	€ 5.141,50
- contributo sul costo di costruzione = (€/mq. 260,59 x mq. 130,00 circa) x 6% =	€ 2.032,60
	sommano € 8.906,43
	discrezionalmente arrotondati ad € 9.000,00

NOTA BENE:

- trattandosi di un conteggio preliminare, che dovrà essere necessariamente "affinato" nell'ambito della redazione della pratica di sanatoria, l'importo quantificato dallo scrivente - € 9.000,00 - deve comunque intendersi come **"indicativo e comunque non inferiore a"**;
- al medesimo importo dovranno essere sommati anche gli onorari professionali per la redazione della pratica di sanatoria e del successivo aggiornamento catastale, indicativamente quantificabili in € 3.500,00 imponibili. Detto

importo deve intendersi comprensivo anche delle spese tecniche per regolarizzare la mancanza della porzione di muro a delimitazione del ripostiglio;

- anche la maggiore altezza interna di una parte dei locali necessiterebbe di essere regolarizzata/sanata, ma a sommeso avviso dello scrivente è necessario analizzare la circostanza sotto tutti i vari profili che la caratterizzano. In primo luogo, è opportuno evidenziare che la maggior altezza configura anche un maggior volume: in ragione di ciò sarebbe necessario verificare se, con riferimento all'intero fabbricato del quale è parte l'unità immobiliare in esame, è ancora presente una potenzialità edificatoria tale da consentire aumenti volumetrici. La verifica appena descritta comporterebbe però la necessità di analizzare la costruzione nel suo intero complesso, andando anche ad effettuare verifiche su porzioni (per la quasi totalità) estranee all'esecuzione. Nel caso in cui detta verifica dovesse dare esito positivo, dovrebbe essere poi stabilito quale sarebbe l'eventuale volume residuo a disposizione delle singole unità immobiliare da suddividere – ragionevolmente – in base alle singole quote di comproprietà (millesimali?).

E' evidente come un simile accertamento, oltre a comportare dei costi rilevanti per la procedura, potrebbe essere eseguito solamente previa autorizzazione da parte del G.E. ad accedere a tutte le unità immobiliari del complesso, e necessiterebbe di un lasso temporale tutt'altro che risibile.

Sempre a sommeso avviso dello scrivente, e comunque fatte salve le decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito, potrebbe essere il caso di ipotizzare fin da subito la necessità di realizzare all'interno dell'unità immobiliare delle opere di ripristino volte a "ricostituire" lo stato dei luoghi legittimo.

Ritenendo assai remota la possibilità che l'Amministrazione ordini la demolizione e la successiva ricostruzione delle parti strutturali della costruzione (solai), che dovrebbe necessariamente interessare anche immobili estranei all'esecuzione e che potrebbe ragionevolmente portare nocumento a porzioni degli stessi legittime, tra le varie ipotesi possibili potrebbe esserci anche quella di realizzare - all'interno dei soli locali nei quali la differenza eccede le vigenti tolleranze costruttive - un controsoffitto posto in posizione tale da "ripristinare" un'altezza pari a quella legittima (ml. 3,45).

L'ipotesi appena descritta, benché ritenuta dallo scrivente fondata su principi di ragionevolezza, necessiterebbe comunque di essere condivisa ed avallata dal Comune di Poggibonsi.

Qualora l'Ill.mo G.E. ritenga necessario dirimere con assoluta certezza la circostanza si renderà pertanto necessario inoltrare all'Amministrazione una apposita e circostanziata richiesta di chiarimenti.

Lo scrivente, almeno per il momento e sempre fatte salve le decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito, ritiene che l'ipotesi di ripristinare l'altezza interna legittima/autorizzata tramite la realizzazione di opere (controsoffitto) all'interno della porzione in esame sia quella più ragionevole e percorribile, che allo stesso tempo è quella in grado di ridurre al massimo le incertezze caratterizzanti lo specifico caso in esame.

All'interno del Rapporto di Valutazione afferente al presente lotto (*cfr. allegato 4*) lo scrivente ha prodotto un dettagliato riepilogo dei costi relativi alle prestazioni professionali connesse alla redazione della sanatoria, alle

sanzioni ed alle opere di ripristino sopra descritte, ottenendo dalla somma dei singoli importi un totale complessivo verosimilmente pari ad €. 25.000,00 imponibili circa.

Trattandosi, a tutti gli effetti, di “costi di non conformità”, l’importo complessivo è stata detratto - sempre all’interno del Rapporto di Valutazione - al più probabile, attuale, valore di mercato.

NOTA BENE: essendo l’importo complessivo dei “costi di non conformità” il risultato di una quantificazione effettuata sulla scorta di valutazioni preventive che necessariamente dovranno essere successivamente affinate, lo stesso deve comunque intendersi come **“indicativo e non inferiore a”**. Ciò, anche in considerazione dell’attuale andamento dei prezzi di mercato delle opere edili, negli ultimi mesi sempre in costante aumento.

In ultimo, lo scrivente medesimo ritiene opportuno evidenziare nuovamente che all’interno della porzione immobiliare in esame sono attualmente presenti diverse pareti attrezzate ed armadiature che, di fatto, suddividono la superficie dell’immobile in più locali.

Secondo quanto verbalmente dichiarato allo scrivente dall’attuale locatario/conduuttore in occasione del sopralluogo, dette pareti attrezzate/armadiature furono realizzate dal locatario/conduuttore stesso: lo scrivente ritiene pertanto ragionevole – in fede – assimilare e considerare le stesse (pareti attrezzate/armadiature) come beni mobili di proprietà di un soggetto terzo estraneo all’esecuzione.

11.2.2 - Lotto 2

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

Come già evidenziato in precedenza, le opere descritte all’interno della **Denuncia di Inizio Attività depositata in data** ■ (P.E. ■) **NON** sono state realizzate.

In ragione di ciò lo scrivente, per potersi esprimere in merito alla conformità urbanistica, ha assunto come riferimento gli elaborati grafici progettuali del titolo abilitativo iniziale, ovvero quelli della **Licenza Edilizia n. ■ del ■**.

La rappresentazione grafica desumibile da questi ultimi non è conforme con l’attuale stato dei luoghi: preme infatti evidenziare che sugli stessi l’attuale superficie era suddivisa in due magazzini, ciascuno avente accesso dalle due porte di ingresso ancora oggi esistenti, ed al loro interno erano presenti delle suddivisioni che nella realtà non ci sono.

Tra i medesimi elaborati vi è anche una sezione del magazzino, con riferimento alla quale venne dichiarato, all’epoca, che i locali avrebbero avuto un’altezza interna pari a ml. 3,00.

Sempre come già precedentemente evidenziato (*cf. risposta al precedente punto 9*), la struttura che sostiene il solaio venne realizzata con travi di cemento armato e soprastanti travetti di cemento armato. Al di sopra di questi ultimi si trova un “impalcato”, ovvero il “pacchetto solaio” vero e proprio, nella parte inferiore del quale (c.d. “intradosso”) sono visibili delle tabelle in laterizio: è facilmente intuibile come assumere un riferimento anziché un altro restituisca dei valori differenti.

Sulla “sezione” prodotta negli elaborati della **Licenza Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED]**, verosimilmente in ragione di una rappresentazione grafica non particolarmente accurata, non vennero disegnate le strutture “emergenti” poste al di sotto del solaio, ovvero le travi in cemento armato ed i travetti. Quello che venne rappresentato all’epoca può pertanto ragionevolmente considerarsi come il “pacchetto solaio”, in corrispondenza dell’intradosso del quale si trovano, oggi, le tabelle in laterizio. Detta considerazione può ritenersi ragionevole anche in ragione dello spessore desumibile graficamente (cm. 30 circa), quanto meno coerente con le caratteristiche costruttive del manufatto.

Fermo restando quanto appena evidenziato, in occasione del sopralluogo lo scrivente a quindi effettuato delle misurazioni in più punti della superficie del locale, cercando così di mediare tutte quelle piccole differenze riconducibili alla non perfetta complanarità del pavimento, attualmente costituito da un piano realizzato con un “battuto” di cemento non perfettamente livellato. L’altezza “media” risultante, misurata dal pavimento all’intradosso delle tabelle in laterizio, è risultata essere pari a **ml. 3,54**.

Alla luce di quanto fin qui evidenziato al presente punto 11.2.2, è pertanto possibile asserire che:

- la diversa distribuzione degli spazi interni e la fusione dei due magazzini che costituiscono – oggi – una unica unità immobiliare, necessitano di essere regolarizzate/sanate. Per fare ciò si renderà pertanto necessario predisporre un Accertamento di Conformità/Permesso di Costruire in Sanatoria (*cf. art. 209 Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.*). Il rilascio della sanatoria sarà comunque subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, quest’ultima **NON inferiore ad €.** **1.000,00**, l’esatto importo della quale dovrà comunque essere determinato Dirigente Responsabile dal competente Ufficio comunale dopo la conclusione dell’iter procedurale della pratica.

Sempre in relazione a detta sanatoria, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

Diverse delle suddivisione interne che non sono presenti, almeno per come le stesse furono all’epoca rappresentate sugli elaborati grafici progettuali, sembravano essere delle parti aventi funzione strutturale. La circostanza potrebbe far presupporre che a corredo della sanatoria edilizia dovrebbe essere anche redatta una sanatoria strutturale. E’ però altrettanto vero che lo stato attuale dei luoghi è sostanzialmente corrispondente con quello desumibile dalla planimetria catastale di primo impianto, quest’ultima in atti dal [REDACTED].

In ragione di ciò, è lecito ritenere che la modifiche apportate al progetto originario siano da ricondurre a prima di tale data ([REDACTED]), ovvero a prima che il Comune di Poggibonsi fosse dichiarato “sismico”.

Pertanto, al momento della presentazione della sanatoria, sarà sufficiente produrre un “certificato di idoneità statica”, comunque redatto da un professionista abilitato (ingegnere strutturista);

- anche la maggiore altezza interna di una parte dei locali necessiterebbe di essere regolarizzata/sanata, ma a sommosso avviso dello scrivente è necessario analizzare la circostanza sotto tutti i vari profili che la caratterizzano. In primo luogo, è opportuno evidenziare che la maggior altezza configura anche un maggior volume: in ragione di ciò sarebbe necessario verificare se, con riferimento all’intero fabbricato del quale è

parte l'unità immobiliare in esame, è ancora presente una potenzialità edificatoria tale da consentire aumenti volumetrici. La verifica appena descritta comporterebbe però la necessità di analizzare la costruzione nel suo intero complesso, andando anche ad effettuare verifiche su porzioni (per la quasi totalità) estranee all'esecuzione. Nel caso in cui detta verifica dovesse dare esito positivo, dovrebbe essere poi stabilito quale sarebbe l'eventuale volume residuo a disposizione delle singole unità immobiliare da suddividere – ragionevolmente – in base alle singole quote di comproprietà (millesimali?).

E' evidente come un simile accertamento, oltre a comportare dei costi rilevanti per la procedura, potrebbe anche avere un esito negativo, e potrebbe essere eseguito solamente previa autorizzazione da parte del G.E. ad accedere a tutte le unità immobiliari del complesso, necessitando comunque di un lasso temporale tutt'altro che risibile.

Sempre a sommosso avviso dello scrivente, e comunque fatte salve le decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito, potrebbe essere il caso di ipotizzare fin da subito la necessità di realizzare all'interno dell'unità immobiliare delle opere di ripristino volte a "ricostituire" lo stato dei luoghi legittimo.

Ritenendo assai remota la possibilità che l'Amministrazione ordini la demolizione e la successiva ricostruzione delle parti strutturali della costruzione (muri, travi e solai), che dovrebbe necessariamente interessare anche immobili estranei all'esecuzione e che potrebbe ragionevolmente portare documento a porzioni degli stessi legittime, tra le varie ipotesi possibili potrebbe esserci anche quella di "ripristinare" l'altezza legittima di ml. 3,00 (quest'ultima misurata dal piano finito all'intradosso delle tabelle in laterizio).

Ciò sarà possibile realizzando un nuovo solaio, con una soprastante nuova pavimentazione, al di sopra dell'attuale piano di calpestio. Pur trattandosi di un'opera di ripristino, per sua natura non soggetta al preventivo rilascio di un titolo abilitativo, si renderà comunque necessario predisporre e depositare una apposita pratica all'Ufficio Provinciale di Siena del Genio Civile, avendo la stessa come oggetto la realizzazione di un'opera di carattere "strutturale" (nuovo solaio, soprastante l'attuale piano di calpestio). Tenuto altresì conto che all'interno del locale sono presenti delle fosse biologiche a servizio delle soprastanti unità immobiliari, dovranno essere realizzate anche delle opere volte a rialzare la sommità di tali dotazioni in modo da consentire in futuro ogni e qualsiasi opera di manutenzione/svuotamento delle stesse.

L'ipotesi appena descritta, benché ritenuta dallo scrivente fondata su principi di ragionevolezza, necessiterebbe comunque di essere condivisa ed avallata dal Comune di Poggibonsi.

Qualora l'Ill.mo G.E. ritenga necessario dirimere con assoluta certezza la circostanza si renderà pertanto necessario inoltrare all'Amministrazione una apposita e circostanziata richiesta di chiarimenti.

Lo scrivente, almeno per il momento e sempre fatte salve le decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito, ritiene che l'ipotesi di ripristinare l'altezza interna legittima/autorizzata tramite la realizzazione di opere all'interno della porzione in esame sia quella più ragionevole e percorribile, che allo stesso tempo è quella in grado di ridurre al massimo le incertezze caratterizzanti lo specifico caso in esame.

All'interno del Rapporto di Valutazione afferente al presente lotto (cfr. allegato 8) lo scrivente ha prodotto un dettagliato riepilogo dei costi relativi alle prestazioni professionali connesse alla redazione della sanatoria, alle sanzioni ed alle opere di ripristino sopra descritte, ottenendo dalla somma dei singoli importi un totale complessivo verosimilmente pari ad €. 40.000,00 imponibili circa.

Trattandosi, a tutti gli effetti, di "costi di non conformità", l'importo complessivo è stata detratto - sempre all'interno del Rapporto di Valutazione - al più probabile, attuale, valore di mercato.

NOTA BENE: essendo l'importo complessivo dei "costi di non conformità" il risultato di una quantificazione effettuata sulla scorta di valutazioni preventive che necessariamente dovranno essere successivamente affinate, lo stesso deve comunque intendersi come **"indicativo e non inferiore a"**. Ciò, anche in considerazione dell'attuale andamento dei prezzi di mercato delle opere edili, negli ultimi mesi sempre in costante aumento.

11.2.3 - Lotto 3

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

Come già evidenziato in precedenza, all'interno degli elaborati grafici progettuali costituenti parte e integrante e sostanziale della **Licenza Edilizia n. ■ del ■** e della successiva variante (**Licenza Edilizia n. ■ del ■**) non sono state reperite informazioni utili a potersi pronunciare in merito alla conformità urbanistica dell'immobile in argomento. Preme infatti evidenziare che all'interno del fascicolo custodito presso il Comune di Poggibonsi sono presenti solamente gli elaborati grafici del piano terreno e del piano primo.

Lo scrivente ritiene opportuno rammentare che la porzione in esame è posta al piano seminterrato di una costruzione di complessivi quattro piani dei quali tre fuori terra: è pertanto lecito ritenere che la realizzazione della stessa – **Lotto 3** - ebbe inizio contestualmente alle altre che la compongono, ovvero in data ■ (cfr. dichiarazione di inizio lavori).

Stanti le carenze suesposte, a sommosso avviso dello scrivente è ragionevolmente corretto assumere come riferimento per le proprie considerazioni inerenti la conformità urbanistica la documentazione catastale di primo impianto: ciò, ai sensi dell'articolo 9-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il quale recita testualmente che:

"1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."

Lo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo è pressoché conforme con quanto desumibile dalla planimetria catastale, quest'ultima in atti dal [REDACTED]. Per quanto attiene all'altezza interna, come già evidenziato in precedenza (*cf. risposta al precedente punto n. 9.1*), la struttura che sostiene il solaio venne realizzata con travi di cemento armato e soprastanti travetti di cemento armato. Al di sopra di questi ultimi si trova un "impalcato", ovvero il solaio vero e proprio, nella parte inferiore del quale (c.d. "intradosso") sono visibili delle tabelle in laterizio: è facilmente intuibile come assumere un riferimento anziché un altro restituisca dei valori differenti.

Lo scrivente, in occasione del sopralluogo, ha effettuato misurazioni multiple (travi, travetti e tabelle) in diversi punti del locale: a seguito di detta operazione è emerso che l'altezza indicata sulla planimetria catastale è sostanzialmente corrispondente con quella misurata dal pavimento all'intradosso delle tabelle in laterizio, con risibili differenze ricomprese nell'ordine di 4/5 centimetri. Pur non potendone avere la certezza, è lecito e ragionevole ritenere che dal momento della sua realizzazione il solaio non sia mai stato modificato: in ragione di ciò, è altrettanto lecito ritenere che l'altezza indicata sulla planimetria catastale dell'epoca sia effettivamente quella – oggi come allora – misurata dal piano di calpestio all'intradosso delle tabelle in laterizio. Quest'ultima, pur non essendo esattamente corrispondente con il valore indicato sulla planimetria, differisce dalla stessa di un valore inferiore rispetto a quello massimo previsto dalle tolleranze sancite dalle vigenti normative (*cf. articolo 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e articolo 198 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.*).

Sempre come già precedentemente evidenziato, all'interno del locale è stata riscontrata la presenza di un soppalco: stante la mancata rappresentazione di detto accessorio sulla planimetria catastale di primo impianto, detto accessorio **NON** può ritenersi legittimo sotto il profilo edilizio/urbanistico, e per tale ragione necessiterebbe di essere regolarizzato con una apposita pratica di sanatoria.

Trattandosi di una difformità afferente ad una parte strutturale, a corredo della richiesta di Accertamento di Conformità/Permesso di Costruire in Sanatoria dovrebbe essere prodotta anche una apposita pratica di sanatoria da depositare all'Ufficio Provinciale di Siena del Genio Civile, volta e dimostrare il rispetto delle norme strutturali vigenti all'epoca della realizzazione dell'opera e quelle vigenti al momento della presentazione della sanatoria "strutturale".

Sempre a tale riguardo, il vigente articolo 182 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. recita testualmente che:

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

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

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

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

In pratica, ha seguito di specifici accertamenti preliminari, **verosimilmente necessitanti di elementi desumibili da saggi invasivi/distruttivi prodromici ai successivi calcoli strutturali**, potrebbe emergere che:

- l'opera realizzata rispetta sia le normative strutturali vigenti all'epoca della realizzazione delle opere che quelle vigenti al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria → in tale eventualità dovrà essere effettuato, presso il preposto Ufficio del Genio Civile il deposito di una apposita pratica con la quale dovrà essere dimostrato il rispetto delle normative appena citate;

- l'opera realizzata NON rispetta le normative strutturali sopra citate (c.d. "doppia conformità") → in questa seconda ipotesi, previa emissione di una apposita ordinanza da parte del Comune, un ipotetico acquirente potrà realizzare delle opere di adeguamento dopo aver effettuato, sempre presso il preposto Ufficio del Genio Civile, il "deposito" di una pratica nella quale dovranno essere descritte le opere di adeguamento necessarie (oltre, ovviamente, ai calcoli di verifica);

Trattandosi di un'opera già realizzata, come premesso, si renderà necessario acquisire tutta una serie di informazioni necessarie per poter verificare analiticamente, con specifici calcoli sviluppati da un ingegnere strutturista, la conformità o meno del soppalco alle norme strutturali. In assenza di tali specifici accertamenti, che esulano dalle proprie competenze professionali, lo scrivente non è in grado di poter asserire se, ai fini di una ipotetica sanatoria, l'opera è attualmente "strutturalmente conforme" oppure se siano necessarie delle opere di adeguamento. Né, tanto meno, è in condizione di potersi pronunciare in merito alla natura e quantità delle eventuali opere di adeguamento, nonché sulla loro, sempre eventuale, "anti-economicità".

A sommosso avviso dello scrivente, anche e soprattutto in ragione delle mediocri condizioni conservative del manufatto - dalle foto sono chiaramente visibili molteplici lesioni delle parti in laterizio - è assai improbabile che il soppalco possa soddisfare il requisito della c.d. "doppia conformità" sotto il profilo strutturale. Allo stesso tempo, è lecito ritenere che l'entità delle opere di adeguamento possa superare l'apporto che l'accessorio è in grado di fornire al valore complessivo del lotto.

Per il momento, in assenza di un “quadro” completo e certo della situazione, lo scrivente ha ritenuto più corretto – in fede – NON considerare il soppalco ai fini della valutazione dell’immobile, detraendo dal più probabile valore di mercato i costi per la sua demolizione/rimozione: nel caso in cui P^{Ill.mo} G.E. ritenga invece necessario chiarire tutti gli aspetti della circostanza suesposta, lo scrivente medesimo evidenzia sin d’ora che oltre all’operato di un ausiliario specificatamente competente in materia (ingegnere strutturista) potrebbe rendersi necessario anche quello di un artigiano edile per l’effettuazione di eventuali saggi invasivi/distruttivi.

Per il momento, e sempre fatte salve le decisioni che P^{Ill.mo} G.E. intenderà prendere in merito, lo scrivente ha prodotto all’interno del Rapporto di Valutazione afferente al presente lotto (*cfr. allegato 12*) una quantificazione economica delle opere di ripristino sopra descritte, verosimilmente pari ad €. 5.000,00 imponibili.

Trattandosi, a tutti gli effetti, di un “costo di non conformità”, l’importo è stata detratto - sempre all’interno del Rapporto di Valutazione - al più probabile, attuale, valore di mercato.

NOTA BENE: essendo l’importo del “costi di non conformità” il risultato di una quantificazione effettuata sulla scorta di valutazioni preventive che necessariamente dovranno essere successivamente affinate, lo stesso deve comunque intendersi come **“indicativo e non inferiore a”**. Ciò, anche in considerazione dell’attuale andamento dei prezzi di mercato delle opere edili, negli ultimi mesi sempre in costante aumento.

11.2.4 - Lotto 4

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■ – subalterni graffiati ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■

Catasto **Terreni** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■

I titoli abilitativi elencati precedentemente riguardano due immobili, ovvero un appartamento ed una autorimessa, entrambi costituenti parte del **Lotto 4**.

Per quanto attiene all’appartamento, che si rammenta essere parte di un immobile realizzato in data antecedente al 01.07.1940 (*cfr. precedente punto 11.1.4*), i titoli riguardanti lo stesso sono i seguenti:

- Licenza Edilizia n. ■ del ■;
- Licenza Edilizia n. ■ del ■;
- Concessione Edilizia n. ■ del ■ (P.E. ■);
- Concessione Edilizia n. ■ del ■ (P.E. ■);
- Concessione Edilizia n. ■ del ■ (P.E. ■);

Con i primi due titoli abilitativi venne autorizzata la realizzazione di un ampliamento dell’originaria costruzione – essenzialmente costituente il vano scala di accesso al piano primo – e la completa ristrutturazione della parte esistente.

Con le successive concessioni vennero invece autorizzate delle modifiche, interne ed esterne, da realizzarsi all'interno dell'appartamento oggetto di esecuzione.

A seguito del sopralluogo effettuato sul posto, è possibile asserire che la suddivisione degli spazi interni accertata in occasione del sopralluogo è coerente con quella desumibile dagli elaborati grafici costituenti parte integrante e sostanziale dei titoli abilitativi prima citati. E' stata però accertata – al piano secondo/sottotetto – la presenza di un bagno in luogo di quella che, secondo quanto desumibile dalla **Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED]** (P.E. [REDACTED]), doveva essere una “lavanderia”.

Sempre in riferimento alla concetto della conformità urbanistica, lo scrivente ritiene opportuno richiamare i seguenti riferimenti normativi:

- articolo 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

“1. 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 il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo. omissis”;

- articolo 198 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.

“Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui agli articoli 200 e 206, non si ha parziale difformità dal permesso di costruire oppure difformità dalla SCIA, in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2 per cento delle misure progettuali.”;

Alla luce delle norme appena citate lo scrivente, anziché limitarsi ad un sommario confronto visivo, ha ritenuto corretto ed opportuno accertare anche la corrispondenza tra valori “dichiarati” sugli elaborati progettuali (c.d. “quote dimensionali”), verificando così contestualmente se le eventuali differenze riscontrate in sede di sopralluogo fossero ricomprese o meno all'interno della tolleranza prevista per Legge.

legenda – valida per tutte le tabelle che seguono:

A – valore analizzato;

B – misura/valore del parametro autorizzata/o con il titolo abilitativo;

C – misura/valore risultante a seguito degli accertamenti effettuati;

D – scostamento dalle misure/dai valori di progetto (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – scostamento massimo ammissibile (2% rispetto alle/ai misure/valori di progetto);

dimensioni esterne

A	B	C	D		E
lato sud-est	ml. 9,52	ml. 9,53	ml. 0,01	<	ml. 0,19
lato sud-ovest	ml. 11,28	ml. 11,30	ml. 0,02	<	ml. 0,23
	ml. 0,15	ml. 0,15	ml. 0,00	<	ml. 0,01
	ml. 4,55	ml. 4,52	ml. 0,03	<	ml. 0,09
lato nord-ovest	ml. 6,35	ml. 6,34	ml. 0,01	<	ml. 0,13
	ml. 3,32	ml. 3,34	ml. 0,02	<	ml. 0,07
lato nord-est	ml. 4,28	ml. 4,24	ml. 0,04	<	ml. 0,09
	ml. 11,55	ml. 11,57	ml. 0,02	<	ml. 0,23



dimensioni interne

A	B	C	D		E
piano terreno – vano scala larghezza e lunghezza	ml. 2,40 ml. 4,50	ml. 2,40 ml. 4,42	ml. 0,00 ml. 0,08	< <	ml. 0,05 ml. 0,09
piano primo – pianerottolo dimensioni	ml. 4,00 ml. 1,84 ml. 2,73	ml. 4,02 ml. 1,81 ml. 2,73	ml. 0,02 ml. 0,03 ml. 0,00	< < <	ml. 0,08 ml. 0,04 ml. 0,06
piano primo – soggiorno larghezza e lunghezza	ml. 4,00 ml. 4,48	ml. 3,96 ml. 4,48	ml. 0,04 ml. 0,00	< <	ml. 0,08 ml. 0,09
piano primo – pranzo larghezza e lunghezza	ml. 4,00 ml. 4,05	ml. 3,96 ml. 4,02	ml. 0,04 ml. 0,03	< <	ml. 0,08 ml. 0,08
piano primo – punto cottura larghezza e lunghezza	ml. 1,50 ml. 3,90	ml. 1,50 ml. 3,86	ml. 0,00 ml. 0,04	< <	ml. 0,03 ml. 0,08
piano primo – disimpegno larghezza	ml. 2,44	ml. 2,37	<u>ml. 0,07</u>	>	ml. 0,05
piano primo – corridoio larghezza	ml. 1,11	ml. 1,06	<u>ml. 0,05</u>	>	ml. 0,02
piano primo – bagno larghezza e lunghezza	ml. 2,44 ml. 3,30	ml. 2,35 ml. 3,28	<u>ml. 0,09</u> ml. 0,02	> <	ml. 0,05 ml. 0,07
piano primo – camera larghezza e lunghezza	ml. 4,00 ml. 4,00	ml. 3,99 ml. 3,94	ml. 0,01 ml. 0,06	< <	ml. 0,08 ml. 0,08
piano primo – camera larghezza e lunghezza	ml. 4,00 ml. 4,52	ml. 3,94 ml. 4,45	ml. 0,06 ml. 0,07	< <	ml. 0,08 ml. 0,09
piano secondo – locale sopra vano scala larghezza e lunghezza	ml. 4,00 ml. 5,85	ml. 3,97 ml. 5,58	ml. 0,03 <u>ml. 0,27</u>	< >	ml. 0,08 ml. 0,12
piano secondo – locale a destra della scala larghezza	ml. 4,15	ml. 4,16	ml. 0,01	<	ml. 0,08
piano secondo – locale centrale larghezza	ml. 2,44	ml. 2,36	<u>ml. 0,08</u>	>	ml. 0,05
piano secondo – locale a sinistra della scala larghezza	ml. 4,15	ml. 4,15	ml. 0,00	<	ml. 0,08

altezze interne

A	B	C	D		E
piano primo	ml. 3,00	ml. 3,02	ml. 0,02	<	ml. 0,06
piano secondo	ml. 1,00 ml. 2,80	ml. 1,08 ml. 2,79	<u>ml. 0,08</u> ml. 0,01	> <	ml. 0,02 ml. 0,06

NOTA BENE: il valore indicato come altezza interna minima accertata del piano secondo – ml. 1,08 – è il risultato della media dei valori, questi ultimi variabili tra ml. 1,06 e ml. 1,10

Per quanto invece attiene all'autorimessa, i titoli abilitativi ad essa afferenti sono i seguenti:

- Licenza Edilizia n. [] del [];
- Concessione Edilizia n. [] del [] (P.E. []);
- Concessione Edilizia n. [] del [] (P.E. []);

In epoca successiva venne poi inoltrata una **richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/94, depositata in data** [REDACTED] (P.E. [REDACTED]), per legittimare alcune opere realizzate in difformità rispetto alla C.E. [REDACTED].

Lo stato attuale dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo è pressoché conforme a quanto desumibile dagli elaborati grafici allegati alla richiesta di condono, eccezion fatta per la presenza di una ulteriore suddivisione interna del locale denominato “ufficio” sugli stessi, con la quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio avente accesso diretto dall’autorimessa.

Analogamente a quanto fatto per l’appartamento lo scrivente, anziché limitarsi ad un sommario confronto visivo, ha ritenuto corretto ed opportuno accertare anche la corrispondenza tra valori “dichiarati” sugli elaborati progettuali (c.d. “quote dimensionali”), verificando così contestualmente se le eventuali differenze riscontrate in sede di sopralluogo fossero ricomprese o meno all’interno della tolleranza prevista per Legge.

A	B	C	D		E
autorimessa dimensioni	ml. 4,85	ml. 4,85	ml. 0,00	<	ml. 0,10
	ml. 6,90	ml. 6,94	ml. 0,04	<	ml. 0,14
	ml. 3,80	ml. 3,77	ml. 0,03	<	ml. 0,08
bagno larghezza e lunghezza	ml. 1,35	ml. 1,36	ml. 0,01	<	ml. 0,03
	ml. 2,10	ml. 2,08	ml. 0,02	<	ml. 0,04
ufficio larghezza	ml. 2,40	ml. 2,43	ml. 0,03	<	ml. 0,05
altezza interna	ml. 2,50	ml. 2,50	ml. 0,00	<	ml. 0,05

A – valore analizzato;

B – misura/valore del parametro autorizzata/o con il titolo abilitativo;

C – misura/valore risultante a seguito degli accertamenti effettuati;

D – scostamento dalle misure/dai valori di progetto (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – scostamento massimo ammissibile (2% rispetto alle/ai misure/valori di progetto);

Alla luce di quanto fin qui evidenziato al presente punto 11.2.4, è pertanto possibile asserire che:

- **in riferimento all’appartamento:** lo stato attuale dei luoghi è sostanzialmente conforme con quanto desumibile dai titoli abilitativi a suo tempo rilasciati dal Comune di Poggibonsi, e gran parte delle differenze riscontrate, non eccedendo i limiti massimi ammessi dalle vigenti normative in tema di tolleranze, non necessitano di essere sanate/regolarizzate. **Ciò, ad accezione di alcune dimensioni interne delle altezze minime del piano secondo e del bagno realizzato in luogo della lavanderia.**

Per quanto attiene alle prime – dimensioni interne – è lecito ricondurre le differenze riscontrate ad una rappresentazione grafica non particolarmente accurata: la considerazione, a sommosso avviso dello scrivente, trova riscontro sia nel fatto che le dimensioni esterne della costruzione sono pressoché corrispondenti con

quelle a suo tempo autorizzate, sia nel fatto che le stesse eccedono le misure indicate sugli elaborati (questi ultimi, peraltro, redatti "a mano", senza l'ausilio degli attuali software di disegno) di qualche centimetro.

L'unica discordanza degna di un'ulteriore considerazione, sempre in relazione alle dimensioni interne dei vani, è quella relativa al locale posto sul lato ovest della costruzione: a fronte di una lunghezza "dichiarata" di ml. 5,85, è stata accertata una lunghezza di ml. 5,58.

Lo scrivente, nel tentativo di ricostruire la natura e l'origine di tale discordanza, ha effettuato una accurata analisi dei diversi titoli abilitativi, comparandoli gli uni con gli altri.

A seguito di detta analisi è emerso che con la **Concessione Edilizia n. [] del []** (P.E. []) il Comune di Poggibonsi autorizzò la realizzazione di una "contro-parete" sui lati nord e sud del corpo principale (*cf. tavola 9 – stato sovrapposto*). Verosimilmente in ragione di ciò, a fronte dell'originaria lunghezza interna complessiva di ml. 9,02 dichiarata sugli elaborati, quella attuale è pari a ml. 8,50 circa.

In considerazione di ciò, e del fatto che – come già evidenziato in precedenza – le dimensioni esterne della costruzione indicate sugli elaborati progettuali sono pressoché corrispondenti con quelle reali, è lecito e ragionevole ritenere che la differenza accertata nel locale posto sopra vano scala (pari a cm. 27) sia da ricondurre ad una contro-parete realizzata anche all'interno di detto locale.

La difformità fin qui descritta (minore lunghezza interna del locale posto sul lato ovest del fabbricato, al piano secondo dello stesso) può ritenersi verosimilmente sanabile, per mezzo di un Accertamento di Conformità in Sanatoria/Permesso di Costruire in Sanatoria (*cf. art. 209 Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.*). Il rilascio della sanatoria sarà comunque subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, quest'ultima **NON inferiore ad € 1.000,00**, l'esatto importo della quale dovrà comunque essere determinato Dirigente Responsabile dal competente Ufficio comunale dopo la conclusione dell'iter procedurale della pratica.

Per quanto invece alla difformità relativa alle altezze minime del piano secondo/sottotetto, lo scrivente evidenzia quanto segue.

L'altezza interna minima dichiarata sugli elaborati progettuali dei titoli precedenti all'ultimo (**Concessione Edilizia n. [] del []**, P.E. [] - **Concessione Edilizia n. [] del []**, P.E. []) è sempre stata pari a ml. 1,00. Nell'ultimo – **Concessione Edilizia n. [] del []** (P.E. []) – detta misura venne confermata, ma non venne indicata l'altezza interna in corrispondenza del lato interno della contro-parete. Lo scrivente, utilizzando i valori dichiarati sugli elaborati e con l'ausilio di un software CAD, ha quindi ricostruito – ovviamente per quanto possibile – l'altezza mancante, ottenendo un valore pari a ml. 1,08 circa. I valori accertati in occasione del sopralluogo, variabili da ml. 1,06 a ml. 1,10, non eccedono le vigenti tolleranze, e per tale ragione le differenze riscontrate non si configurano come difformità.

Sempre in riferimento all'appartamento, come già evidenziato in precedenza, è stata riscontrata la presenza di un ulteriore bagno al piano secondo, in luogo di quella che doveva essere una "lavanderia" (cfr. **Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] - P.E. [REDACTED]**).

A differenza delle altre, la difformità **NON** è sanabile.

Preme infatti evidenziare che secondo quanto espressamente previsto dall'articolo 57 dal Regolamento Edilizio del Comune di Poggibonsi, i locali accessori – tra i quali vengono annoverati i servizi igienici, devono avere (in caso di soffitti inclinati) un'altezza media non inferiore a ml. 2,40, ed un'altezza minima non inferiore a ml. 2,00.

Nello specifico caso in esame, l'altezza media del bagno è pari a ml. 1,78 e l'altezza minima è pari a ml. 1,22.

Il contrasto con la norma appena citata non consente di poter soddisfare il principio della c.d. "doppia conformità", e per tale ragione non è possibile legittimare la presenza del bagno.

- **in riferimento all'autorimessa**: ad oggi, come già evidenziato in precedenza (cfr. *risposta al precedente punto 11.1.4*), la pratica di condono non risulta essere stata ancora completata, ed in conseguenza di ciò non è stato ancora rilasciato il titolo abilitativo vero e proprio.

Sulla scorta degli accertamenti fin qui svolti, è emerso che per il completamento della pratica è necessario:

- acquisire il parere della Soprintendenza. ovvero ottenere la c.d. "compatibilità paesaggistica";
- effettuare il pagamento "a saldo" dell'oblazione;
- procedere all'accatastamento del fabbricato;

Per quanto attiene alla c.d. "compatibilità paesaggistica", secondo quanto verbalmente riferito allo scrivente dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Poggibonsi, la stessa dovrebbe essere rilasciata senza particolari problemi. Ovviamente, **l'assoluta certezza potrà essere ottenuta solamente dopo la conclusione dell'iter procedurale della formale richiesta inviata alla Soprintendenza.**

Per quanto invece attiene al saldo dell'oblazione, in data [REDACTED], lo stesso Comune di Poggibonsi determinò il costo complessivo dell'oblazione e quindi di quanto ancora dovuto, comunicandolo poi al Sig. [REDACTED], all'epoca proprietario del terreno sul quale insiste la costruzione. E' lecito ritenere che l'importo a suo tempo determinato dovrà essere rivalutato all'attualità in ragione degli interessi maturati da allora. Il censimento dell'immobile al Catasto Fabbricati è, tra i vari adempimenti, quello di natura meramente fiscale, che potrà essere effettuato senza particolari problemi.

E' però pur vero che l'ulteriore suddivisione del locale "ufficio" si configura a tutti gli effetti come una difformità, che non sarà sanata a seguito del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria/condono.

In ragione di ciò un ipotetico acquirente dovrà, ancora prima di integrare la richiesta di condono, ripristinare lo stato dei luoghi conformemente agli elaborati progettuali già in atti.

All'interno del Rapporto di Valutazione afferente al presente lotto (cfr. *allegato 16*) lo scrivente ha prodotto un dettagliato riepilogo dei costi relativi alle prestazioni professionali connesse alla redazione della sanatoria, a quelle

relative al completamento del condono (ivi compresa la pratica di accatastamento), alle sanzioni ed alle opere di ripristino sopra descritte, ottenendo dalla somma dei singoli importi un totale complessivo verosimilmente pari ad €. 10.000,00 imponibili circa.

Trattandosi, a tutti gli effetti, di “costi di non conformità”, l'importo complessivo è stata detratto - sempre all'interno del Rapporto di Valutazione - al più probabile, attuale, valore di mercato.

NOTA BENE: essendo l'importo complessivo dei “costi di non conformità” il risultato di una quantificazione effettuata sulla scorta di valutazioni preventive che necessariamente dovranno essere successivamente affinate, lo stesso deve comunque intendersi come **“indicativo e non inferiore a”**. Ciò, anche in considerazione dell'attuale andamento dei prezzi di mercato delle opere edili, negli ultimi mesi sempre in costante aumento.

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

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

A seguito dei sopralluoghi effettuati sul posto, è emerso che gran parte degli immobili oggetto di esecuzione sono occupati/utilizzati. Altri, almeno apparentemente, sembrerebbero essere liberi da persone.

Riassumendo le risultanze degli accertamenti fin qui svolti, unitamente alle informazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate, è emerso che:

LOTTO 1

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

Secondo la documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. allegato 3), nel corso degli anni l'immobile in argomento è stato oggetto di diversi contratti. Di seguito il dettaglio delle informazioni ricevute.

Contratto di locazione registrato in data ■ al n. ■, mod. ■;

- contraenti: ■ (locatore) / ■ (conduttore)

- durata del contratto: 6 anni, con decorrenza dal 01.06.2010 e prima scadenza fissata al 31.05.2016;

- il contratto di locazione, secondo quanto desumibile dalla documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate, è stato risolto in data ■;

Contratto di locazione registrato in data [REDACTED] al n. [REDACTED], serie [REDACTED];

- contraenti: [REDACTED] (locatore) / [REDACTED] (conduttore)
- durata del contratto: 8 anni e 6 mesi, con decorrenza dal 15.06.2015 e prima scadenza fissata al 14.12.2023;
- in data [REDACTED] la Sig.ra [REDACTED] è subentrata in qualità di locatore in luogo del Sig. [REDACTED];

Contratto di sub-locazione registrato in data [REDACTED] al n. [REDACTED], serie [REDACTED];

- contraenti: [REDACTED] (sub-locatore) / [REDACTED] (sub-conduttore)
- durata del contratto: 6 anni, con decorrenza dal 01.07.2015 e prima scadenza fissata al 30.06.2021;
- il contratto di sub-locazione, secondo quanto desumibile dalla documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate, è stato prorogato fino al 30.06.2027;

Scrittura integrativa/rettificativa al contratto registrato in data [REDACTED] al n. [REDACTED], serie [REDACTED];

- contraenti: [REDACTED] (sub-locatore) / [REDACTED] (sub-conduttore)
- con la presente scrittura integrativa/rettificativa le Parti hanno rinegoziato, limitatamente al periodo compreso tra il 01.09.2020 ed il 30.11.2020, il canone iniziale della sub-locazione (cfr. *interrogazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, pagina 2 della stessa*);

LOTTO 2

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

Secondo la documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. *allegato 3*), l'immobile in argomento è stato oggetto del seguente contratto di comodato.

Contratto di comodato registrato in data [REDACTED] al n. [REDACTED], serie [REDACTED];

- contraenti: [REDACTED] (comodante) / [REDACTED] (comodatario)
- durata del contratto: nella scrittura il comodatario dichiarò di essere (cit.) “..... *interessato a utilizzare l'unità immobiliare come sopra indicata a titolo precario*”. Lo stesso comodatario, con la medesima scrittura, assunse (cit.) “..... *l'obbligo di restituire in ogni tempo*” l'unità immobiliare ricevuta in comodato;

LOTTO 4 – IN PARTE

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterni graffiati [REDACTED]

Secondo la documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. *allegato 3*), una porzione del piano secondo dell'immobile in argomento è stato oggetto del seguente contratto di locazione.

Contratto di locazione registrato in data [REDACTED] al n. [REDACTED], serie [REDACTED];

- contraenti: [REDACTED] (locatore) / [REDACTED] (conduttore)
- durata del contratto: 8 anni, con decorrenza dal 01.07.2015 e prima scadenza fissata al 30.06.2023;

- in data [] la Sig.ra [] è subentrata in qualità di locatore in luogo del Sig. [];

In allegato a detta scrittura venne prodotta una planimetria dimostrativa nella quale furono evidenziate – con colore rosso – le porzioni concesse in locazione: una di queste, peraltro, è costituita dall'originaria lavanderia (dove attualmente si trova il bagno che dovrà essere oggetto di opere di rimissione in pristino). **Dette porzioni, peraltro, sono ubicate al piano sottotetto del fabbricato, e sono prive dei requisiti per essere considerate come abitabili.**

LOTTO 4 – IN PARTE

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio [] – particella [] – subalterni graffiati []^{*1}

Catasto **Terreni** del Comune di **Poggibonsi** – foglio [] – particella []

Catasto **Terreni** del Comune di **Poggibonsi** – foglio [] – particella []

^{*1} residua consistenza dell'unità immobiliare al netto di quella oggetto del contratto di locazione registrato in data [] al n. [], serie []

Alla data del sopralluogo, le porzioni risultavano essere occupate ed utilizzate dall'esecutata.

Rimettendo all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi valutazione in merito all'opponibilità dei contratti sopra descritti, lo scrivente ha comunque quantificato il giusto prezzo della locazione - anche ai fini delle valutazioni ai sensi dell'art. 2923 c.c. - determinando contestualmente anche l'indennità di occupazione eventualmente da corrispondere (cfr. *Rapporti di Valutazione afferenti ai singoli "lotti"*).

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

La documentazione di cui al presente punto è stata reperita dallo scrivente ed allegata al presente elaborato.

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

Vedere risposta al precedente punto n. 12.

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

Lotto 1 → impianto elettrico è del tipo "a canaletta" - impianto di riscaldamento/condizionamento garantito da unità esterna e fan-coil;

Lotto 2 → nessun impianto presente;

Lotto 3 → nessun impianto presente;

Lotto 4 → impianto elettrico del tipo “sotto-traccia” - impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano ed elementi radianti in ghisa;

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

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

Gli immobili oggetto di esecuzione sono porzioni immobiliari a sé stanti, indipendenti le une dalle altre. In ragione di ciò, lo scrivente ha proceduto fin da subito alla formazione dei singoli lotti. Per quanto attiene alla descrizione degli immobili, alla loro identificazione catastale ed al valore da porre “a base d’asta”, lo scrivente rimanda il/i lettore/i al successivo punto n. 17.

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

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

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

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

I criteri appena citati, già recepiti a partire dal 27/12/2006 dalla Banca d’Italia, sono stati “tradotti” nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari** edito in Italia da Tecnoborsa. Alla redazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari hanno fattivamente collaborato vari Enti e Associazioni, tra i quali l’ABI (Associazione Bancaria

Italiana), i Consigli Nazionali dei vari Ordini Professionali (Geometri, Architetti, Ingegneri, ecc.), l'UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione), il Ministero dello Sviluppo Economico, ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

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 (es. "Market Comparison Approach", "Income Approach", ecc.).

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

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

LOTTO 1

descrizione dell'immobile

Trattasi di una porzione immobiliare posta al piano terreno di un più ampio fabbricato, avente accesso sia dal lastrico solare prospiciente la pubblica via, che dal vano scala condominiale interno.

Indirizzo, numero civico e interno

██

identificativi catastali

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio █ – particella █ – subalterno █
categoria C/1, classe 2, consistenza 188 m² (catastali), rendita catastale €. 1.912,75;

valutazione dell'immobile (cfr. **Rapporto di Valutazione – Allegato 4**)

Valore di mercato stimato, **allo stato attuale ed al netto dei c.d. "costi di non conformità"** = €. 244.000,00

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

Pertanto:

più probabile, attuale, valore di mercato dell'immobile =	€. 244.000,00
decremento percentuale per eventuali vizi occulti =	-15%
valore da porre a "base d'asta" = (€. 244.000,00 x 0,85) =	€. 207.400,00
discrezionalmente arrotondato ad	€. 207.000,00

giusto prezzo della locazione ed indennità di occupazione (cfr. **Rapporto di Valutazione – Allegato 4**)

più probabile, attuale, giusto prezzo della locazione = **€/anno 15.000,00**

eventuale indennità di occupazione = **€/mese 625,00**

LOTTO 2

descrizione dell'immobile

L'immobile costituente il presente lotto è un magazzino posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato, avente due accessi distinti, entrambi prospicienti un'area esterna di proprietà di un soggetto terzo estraneo all'esecuzione posta a confine con la viabilità pubblica. Detta area esterna (attuale sub. ■ della particella ■) è comunque gravata da servitù di passo a favore dell'immobile costituente il presente lotto (*cf. risposta al precedente punto 1, lettera 3.3*).

Indirizzo, numero civico e interno

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 109–116

identificativi catastali

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■
categoria C/2, classe 2, consistenza 264 m² (*catastali*), rendita catastale €. 790,80;

valutazione dell'immobile (cfr. **Rapporto di Valutazione – Allegato 8**)

Valore di mercato stimato, allo stato attuale ed al netto dei c.d. “costi di non conformità” = €. 74.000,00

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

Pertanto:

più probabile, attuale, valore di mercato dell'immobile =	€. 74.000,00
decremento percentuale per eventuali vizi occulti =	-15%
valore da porre a "base d'asta" = (€. 74.000,00 x 0,85) =	€. 62.900,00
discrezionalmente arrotondato ad	€. 63.000,00

LOTTO 3

descrizione dell'immobile

Magazzino posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato, avente un unico accesso verso l'esterno, raggiungibile dallo spazio esterno condominiale prospiciente la parte retrostante della costruzione.

Indirizzo, numero civico e interno

Identificativi Catastali

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■
categoria C/2, classe 3, consistenza 38 m² (*catastali*), rendita catastale €. 133,45;

valutazione dell'immobile (cfr. Rapporto di Valutazione – Allegato 12)

Valore di mercato stimato, allo stato attuale ed al netto dei c.d. “costi di non conformità” = €. 13.000,00

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

Pertanto:

più probabile, attuale, valore di mercato dell'immobile = € 13.000,00
decremento percentuale per eventuali vizi occulti = -15%
valore da porre a "base d'asta" = (€ 13.000,00 x 0,85) = € 11.050,00
discrezionalmente arrotondato ad **€ 11.000,00**

giusto prezzo della locazione ed indennità di occupazione (cfr. *Rapporto di Valutazione – Allegato 12*)

più probabile, attuale, giusto prezzo della locazione = **€/anno 950,00**

eventuale indennità di occupazione = **€/mese 40,00**

LOTTO 4

descrizione dell'immobile

Porzione di villetta bifamiliare, avente accesso autonomo dal piano terreno della costruzione, sviluppantesi ai piani primo e sottotetto del fabbricato. Completa la consistenza del presente lotto un resede esterno ad uso esclusivo e due particelle di terreno in parte occupate dalla viabilità di accesso.

NOTA BENE: su porzione del resede esterno – attualmente censito come particella ■ – è stata riscontrata la presenza di un manufatto ad uso autorimessa, del quale non vi è traccia sulla documentazione catastale in atti.

Indirizzo, numero civico e interno

■

identificativi catastali

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■ – subalterni graffiati ■
categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani (*catastali*), rendita catastale € 880,56;

Catasto **Terreni** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■
qualità seminativo-arborato, classe 2, superficie 00.03.59 (*ha.a.ca.*), red. dom. € 1,67, red. agr. € 1,11;

Catasto **Terreni** del Comune di **Poggibonsi** – foglio ■ – particella ■
qualità seminativo-arborato, classe 2, superficie 00.00.40 (*ha.a.ca.*), red. dom. € 0,19, red. agr. € 0,12;

valutazione dell'immobile (cfr. *Rapporto di Valutazione – Allegato 16*)

Valore di mercato stimato, allo stato attuale ed al netto dei c.d. "costi di non conformità" = € 314.000,00

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

Pertanto:

più probabile, attuale, valore di mercato dell'immobile = € 314.000,00
decremento percentuale per eventuali vizi occulti = -15%
valore da porre a "base d'asta" = (€ 314.000,00 x 0,85) = € 266.900,00
discrezionalmente arrotondato ad **€ 267.000,00**

giusto prezzo della locazione ed indennità di occupazione (cfr. Rapporto di Valutazione – Allegato 16)

più probabile, attuale, giusto prezzo della locazione – relativo alla

sola porzione oggetto del contratto di locazione registrato in

data al n. , serie = €/anno 450,00

eventuale indennità di occupazione = €/mese 20,00

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

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

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

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

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

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

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

Vedere risposta al precedente punto n. 18.

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

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

* * * * *

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

Monteriggioni (SI), 20.07.2022

Il C.T.U.

geom. Gianni Rusci

Documentazioni allegate al presente elaborato tecnico d'Ufficio:

Allegato 1 → copia degli atti di provenienza;

Allegato 2 → copie delle note di iscrizione e trascrizione estratte presso la Conservatoria dei RR.II.;

Allegato 3 → documentazione estratta/ricevuta dall'Agenzia delle Entrate;

Allegato 4 → Lotto 1 - Rapporto di Valutazione;
Allegato 5 → Lotto 1 - documentazione fotografica;
Allegato 6 → Lotto 1 - documentazione catastale;
Allegato 7 → Lotto 1 - documentazione urbanistica;
Allegato 8 → Lotto 2 - Rapporto di Valutazione;
Allegato 9 → Lotto 2 - documentazione fotografica;
Allegato 10 → Lotto 2 - documentazione catastale;
Allegato 11 → Lotto 2 - documentazione urbanistica;
Allegato 12 → Lotto 3 - Rapporto di Valutazione;
Allegato 13 → Lotto 3 - documentazione fotografica;
Allegato 14 → Lotto 3 - documentazione catastale;
Allegato 15 → Lotto 3 - documentazione urbanistica;
Allegato 16 → Lotto 4 - Rapporto di Valutazione;
Allegato 17 → Lotto 4 - documentazione fotografica;
Allegato 18 → Lotto 4 - documentazione catastale;
Allegato 19 → Lotto 4 - documentazione urbanistica;
Allegato 20 → Lotto 4 - richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.);
Allegato 21 → documentazione ricevuta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Poggibonsi;
Allegato 22 → relazione tecnica d'Ufficio epurata dai dati sensibili (c.d. *versione privacy*);

