

TRIBUNALE DI SIENA

Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Marta Dell'Unto

esecuzione immobiliare R.G.E. n. 69/2025

Promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Esperto stimatore: geom. Gianni Rusci

Data decreto di nomina: 09.09.2025

Data trasmissione del giuramento: 03.11.2025

Data udienza ex 569 c.p.c.: 08.07.2026

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo di un più ampio fabbricato, costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere ed ulteriore ripostiglio.

L'unità immobiliare è raggiungibile tramite vano scala condominiale avente accesso, quest'ultimo, direttamente dalla pubblica via.

RELAZIONE TECNICA

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI.

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel centro storico del paese di Asciano.

A.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA.

A.2.1 – L'immobile risulta essere, attualmente, così catastalmente censito:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Asciano** – foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED];
categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani (catastali), rendita €. 355,06;

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

A.2.2 - Gli identificativi catastali indicati al suo interno corrispondono sia con quelli attualmente in atti presso l'Ufficio Provinciale di Siena dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto), che con quelli indicati all'interno degli atti di pignoramento.

A.2.3 - E' stato prodotto l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni afferenti l'immobile succedutesi nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, quest'ultima avvenuta in data [REDACTED] (n. [REDACTED] del registro particolare).

Alla data del 27.06.2026 non erano presenti ulteriori iscrizioni o trascrizioni rispetto a quelle indicate nelle succitate relazioni notarili.

A.2.4 - Per quanto attiene alla provenienza ultraventennale ed alla continuità delle trascrizioni, esperite le necessarie verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena, lo scrivente evidenzia quanto segue.

A seguito dell' **atto di compravendita** stipulato in data [REDACTED] ai rogiti del Notaio Roberto Ceni di Siena (rep. [REDACTED]), trascritto in data [REDACTED] presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena al n. [REDACTED] del registro particolare, l'esecutata divenne proprietaria dell'immobile oggetto delle presente relazione, oggi come allora così catastalmente censito:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Asciano** – foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED];

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

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

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

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

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

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

Nello specifico caso in esame, a seguito degli accertamenti effettuati, è possibile asserire che seppur siano state riscontrate delle difformità che necessitano di essere regolarizzate sotto il profilo edilizio/urbanistico, la planimetria catastale in atti può definirsi conforme sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale sopra richiamate.

A.3. IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA

A.3.1 - TITOLI ABILITATIVI REPERITI ED ANALIZZATI

La realizzazione del fabbricato del quale è parte l'immobile staggito è da ricondursi a data antecedente al 1° settembre 1967: ciò, in considerazione del fatto che l'immobile risulta essere già presente sulla c.d. “mappa di impianto catastale”, quest'ultima ufficialmente pubblicata in data 01.11.1951.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il competente ufficio comunale sono state reperite ed analizzate le ulteriori documentazioni tutte riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione:

- **Comunicazione ai sensi dell'articolo 48 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, depositata in data** [REDACTED] **(prot. [REDACTED])**: con tale comunicazione venne legittimata la presenza di alcune pareti divisorie interne(c.d. “tramezzature”). Tale modifica venne realizzata all'interno della porzione evidenziata con bordatura di colore azzurro nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente (allegato n. 2).

E' ritenuto opportuno precisare che quest'ultima porzione (evidenziata con bordatura di colore azzurro nell'allegato n. 2) era in origine parte di una unità immobiliare sviluppatasi, oltre che al piano primo, anche ai piani secondo e terzo;

- **Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED]**: il titolo abilitativo venne richiesto per frazionare la porzione evidenziata con bordatura di colore azzurro nell'allegato n. 2 dalla residua consistenza dell'immobile del quale era parte, andando così a costituire una nuova unità immobiliare a sé stante;

- **Autorizzazione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] (P.E. [REDACTED])**: con il presente titolo abilitativo vennero autorizzate delle modifiche volte a realizzare una diversa distribuzione degli spazi interni.

NOTA BENE:

- dall'analisi della documentazione della pratica si evince che, all'epoca, la porzione evidenziata con bordatura di colore azzurro precedentemente descritta venne già considerata come fusa/unità alla adiacente consistenza;

- sugli elaborati progettuali (cfr. planimetria dello stato attuale) furono rappresentate come già realizzate/esistenti le due aperture indicate con i numeri 1 e 2 nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente (allegato n. 2), entrambe realizzate sulle murature portanti;
- sugli stessi elaborati progettuali (cfr. planimetria dello stato attuale) il preesistente ingresso alla porzione evidenziata con bordatura di colore azzurro venne rappresentato come chiuso/tamponato;

Denuncia di Inizio Attività presentata in data [REDACTED], prot. [REDACTED] (P.E. [REDACTED]): a differenza di quelli costituenti parte della Autorizzazione Edilizia n. [REDACTED] analizzata al punto che precede, sugli elaborati progettuali della presente pratica la porta di ingresso alla porzione evidenziata con bordatura di colore azzurro venne rappresentata come ancora esistente, e la porta che metteva in comunicazione detta porzione con quella adiacente venne rappresentata come parzialmente chiusa/tamponata. Ciò premesso, secondo quanto desumibile dagli elaborati progettuali costituenti parti integranti e sostanziali della stessa, la D.I.A. di cui al presente punto venne presentata per:

- “stamponare” l’apertura indicata con il numero 1 sull’elaborato redatto dallo scrivente, andando così ad unire/fondere le due unità immobiliari (quella evidenziata con bordatura di colore azzurro e quella adiacente);
- chiudere/tamponare il precedente ingresso alla porzione evidenziata con bordatura di colore azzurro (indicato con il n. 3 nell’allegato n. 2);

Denuncia di Inizio Attività presentata in data [REDACTED], prot. [REDACTED] (P.E. [REDACTED]): la pratica, secondo quanto desumibile dagli elaborati progettuali costituenti parti integranti e sostanziali della stessa, venne presentata per realizzare una serie di opere interne essenzialmente volte a modificare la distribuzione degli spazi interni ed al rifacimento delle dotazioni impiantistiche, senza però apportare modifiche alle parti strutturali;

A.3.2 - CONSIDERAZIONI PRELIMINARI IN MERITO ALLA “CONFORMITÀ URBANISTICA”

Prima ancora di esprimersi in merito alla conformità urbanistica dell’immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

Il vigente comma 1-bis dell’articolo 34-bis del D.P.R. 380/2001, così come modificato a seguito dell’entrata in vigore della legge 24 luglio 2024, n. 105, ovvero della conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 29.05.2024 n. 69 (c.d. “Decreto Salva Casa”), recita testualmente che:

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

a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

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

L'appartamento oggetto della presente relazione ha una superficie utile – quest'ultima calcolata nel rispetto delle indicazioni contenute all'interno del D.P.G.R. Toscana 39/R - pari a mq. 97 circa: in considerazione di ciò, e del riferimento normativo prima richiamato (articolo 34-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), il valore di riferimento assunto per la verifica della tolleranza è il 5%.

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

Fermo restando quanto evidenziato ai precedenti punti A.3.1 e A.3.2, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare un primo controllo, volto a verificare la corrispondenza tra le misure progettuali indicate sugli elaborati della D.I.A. presentata in data [REDACTED], prot. [REDACTED] (P.E. [REDACTED]) e lo stato dei luoghi accertato in occasione dei sopralluoghi. Si riportano di seguito i risultati ottenuti.

A	B	C	D		E
dimensioni camera-1 (con affaccio su Via Amos Cassioli)	ml. 3,20 ml. 4,91	ml. 3,22 ml. 4,75	ml. 0,02 ml. 0,16	< <	ml. 0,16 ml. 0,25
altezza interna camera (con affaccio su Via Amos Cassioli)	ml. 2,70	ml. 2,68	ml. 0,02	<	ml. 0,14
dimensioni ripostiglio	ml. 1,79 ml. 2,13	ml. 1,80 ml. 2,12	ml. 0,01 ml. 0,01	< <	ml. 0,09 ml. 0,11
dimensioni camera-2	ml. 3,26 ml. 5,38 ml. 2,97 ml. 5,98	ml. 3,28 ml. 5,42 ml. 3,18 ml. 6,02	ml. 0,02 ml. 0,04 ml. 0,21 ml. 0,04	< < > <	ml. 0,16 ml. 0,27 ml. 0,15 ml. 0,30
altezza interna camera-2	ml. 2,95	ml. 3,01	ml. 0,06	<	ml. 0,15
larghezza disimpegno	ml. 1,21	ml. 1,20	ml. 0,01	<	ml. 0,06
dimensioni bagno	ml. 1,88 ml. 3,29	ml. 1,89 ml. 3,33	ml. 0,01 ml. 0,04	< <	ml. 0,09 ml. 0,16
dimensioni soggiorno	ml. 4,29 ml. 6,14 ml. 4,37 ml. 6,74	ml. 4,28 ml. 6,10 ml. 4,57 ml. 6,80	ml. 0,01 ml. 0,04 ml. 0,20 ml. 0,06	< < > <	ml. 0,21 ml. 0,31 ml. 0,22 ml. 0,34
altezza interna soggiorno	ml. 3,10	ml. 3,05	ml. 0,05	<	ml. 0,16
dimensioni cucina	ml. 4,94 ml. 3,88 ml. 4,56	ml. 4,86 ml. 3,81 ml. 4,48	ml. 0,08 ml. 0,07 ml. 0,08	< < <	ml. 0,25 ml. 0,19 0,23
altezza interna cucina	ml. 3,05	ml. 2,99	ml. 0,06	<	ml. 0,15

legenda:

A – valore analizzato;

B – valore indicato sugli elaborati progettuali;

C – valore accertato dallo scrivente in occasione del sopralluogo;

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

E – scostamento massimo ammissibile (5% di B);

Stante quanto sopra è possibile asserire che le differenze riscontrate sono tutte all'interno della vigente tolleranza, eccezion fatta per soltanto una delle dimensioni di una camera: trattandosi di una misura intercorrente tra le preesistenti murature portanti, e che quasi sicuramente queste ultime non hanno subito degli spostamenti, è lecito ricondurre la differenza ad un errore materiale.

Preme altresì evidenziare, come peraltro evidenziato nell'allegato n. 2 (cfr. riferimento n. 6), che in occasione dei sopralluoghi effettuati sul posto non è stato possibile misurare due aperture esterne: trattasi infatti, più che di finestre, di vere e proprie luci che non consentono l'affaccio, poste ad una altezza rispetto al pavimento che non consente di raggiungerle senza una scala.

Qualora l'Ill.ma G.E. ritenga necessario acquisire anche tali ulteriori informazioni lo scrivente si rende sin d'ora disponibile ad effettuare un nuovo sopralluogo dotandosi preventivamente di quanto necessario per poterle raggiungere.

E' altresì ritenuto opportuno evidenziare che in una delle due camere e nel ripostiglio, almeno secondo quanto desumibile dagli elaborati progettuali analizzati dallo scrivente, dovrebbero essere presenti delle nicchie (indicate con i numeri 4 e 5 nell'allegato n. 2): stante la presenza di armadi all'interno dell'appartamento non è stato possibile verificarne la presenza né, tanto meno, rilevarne dimensioni e posizione.

In ultimo, è infine ritenuto opportuno evidenziare che il locale denominato "bagno" sugli elaborati della D.I.A. presentata in data [REDACTED], prot. [REDACTED] (P.E. [REDACTED]) è, nella realtà dei luoghi, un ripostiglio: ciò, verosimilmente in ragione del fatto che non sono stati ultimati i lavori per la sua realizzazione.

A.3.4 - CONSIDERAZIONI FINALI IN MERITO ALLA "CONFORMITÀ URBANISTICA"

Sulla scorta di quanto fin qui evidenziato è possibile asserire che l'attuale stato dei luoghi è sostanzialmente corrispondente con quanto desumibile dagli elaborati progettuali costituenti parti integranti e sostanziali dell'ultima pratica edilizia che ha interessato l'immobile, ovvero della D.I.A. presentata in data [REDACTED], prot. [REDACTED] (P.E. [REDACTED]), eccezion fatta per il secondo bagno.

E' però altrettanto vero che, in linea generale, la verifica della conformità urbanistica non può prescindere dall'analisi combinata di tutte le pratiche che nel corso degli anni hanno riguardato un immobile.

In ragione di ciò, nello specifico caso in esame è ritenuto opportuno trattare ed analizzare le discordanze rilevate tra la C.E. n. [REDACTED] del [REDACTED] e la Autorizzazione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED], nonché tra quest'ultima e la successiva D.I.A. presentata in data [REDACTED], prot. [REDACTED] (P.E. [REDACTED]).

Come già fatto presente, sugli elaborati della Autorizzazione Edilizia n. [] del [] vengono rappresentati come già esistenti/realizzate le aperture indicate con i numeri 1 e 2 nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente (allegato n. 2), entrambe realizzate sulle murature portanti e NON rappresentate sugli elaborati della precedente C.E. n. [] del []: non avendo reperito in occasione dell'accesso agli atti nessuna pratica "intermedia" è, quanto meno, lecito e ragionevole ritenere che le stesse siano state realizzate nel lasso temporale intercorrente tra la C.E. [] e l'Aut. Edilizia [] (ovvero tra il 1987-1999) in assenza del necessario titolo abilitativo. Sempre come già fatto presente, sugli elaborati della stessa Autorizzazione Edilizia n. [] del [] le due porzioni in origine costituenti due unità immobiliari distinte e separate vengono considerate come un unico appartamento, e la porta di ingresso alla porzione evidenziata con bordatura di colore azzurro nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente viene già rappresentata come chiusa/tamponata.

Dagli elaborati della successiva D.I.A. presentata in data [], prot. [] (P.E. []) si evince invece un quadro diverso della situazione: si precisa infatti che siamo in presenza di due unità immobiliari distinte, e l'apertura che poi le mette in collegamento – andando a creare una unica unità immobiliare - è rappresentata come parzialmente tamponata. Sugli stessi elaborati viene rappresentata come esistente anche la porta di ingresso per mezzo della quale era, in precedenza, possibile accedere alla porzione evidenziata con bordatura di colore azzurro nell'allegato n. 2 redatto dallo scrivente.

Alla luce di ciò, **pur non potendone avere la certezza**, è lecito e ragionevole ritenere che prima della D.I.A. presentata in data [], prot. [] (P.E. []) siano state eseguite delle opere di rimissione in pristino volte a ricostituire, **seppur solamente in parte (cfr. infra)**, quello che era lo stato legittimo.

Qualora il competente Ufficio comunale dovesse condividere tale ipotesi, **circostanza della quale lo scrivente non è, e non può oggettivamente essere certo**, non si renderebbe necessario predisporre alcuna sanatoria per legittimare la fusione delle due preesistenti unità immobiliari.

Diversamente, le realizzazione delle aperture indicate con i numeri 1 e 2 nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente **necessitano invece di essere sanate/regolarizzate**.

Preme infatti evidenziare che sugli elaborati della D.I.A. presentata in data [], prot. [] (P.E. []) in corrispondenza dell'apertura indicata con il numero 1 nell'allegato redatto dallo scrivente viene rappresentato solamente un tramezzo, ma la "breccia" dell'apertura vera e propria viene – di fatto – considerata come preesistente (e quindi non completamente ripristinata). L'apertura indicata con il numero 2 viene, semplicemente, rappresentata come preesistente.

Trattandosi di modifiche realizzate sulle parti strutturali dell'immobile, la sanatoria sarà – comunque ed in ogni caso – subordinata al rispetto di quanto previsto dall'articolo 182 della stessa Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.



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

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

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

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

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

Pertanto:

- nel caso in cui le modifiche riguardanti le parti strutturali (aperture sulle murature portanti) siano state eseguite sia nel rispetto delle normative strutturali vigenti all'epoca della loro realizzazione che di quelle vigenti al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria dovrà essere effettuato, presso il preposto Ufficio del Genio Civile, il deposito di una apposita pratica di “sanatoria strutturale” dove ciò dovrà essere dimostrato;
- nel caso in cui le opere fin qui realizzate NON dovessero rispettare anche una delle normative strutturali sopra citate (mancato rispetto del requisito della c.d. “doppia conformità”), previa emissione di una apposita ordinanza da parte del Comune, un ipotetico acquirente potrà realizzare delle opere di adeguamento dopo aver effettuato, sempre presso il preposto ufficio del Genio Civile, il “deposito” di una pratica nella quale dovranno essere descritte le opere di adeguamento necessarie (oltre, ovviamente, ai calcoli di verifica);

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

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

Stante quanto fin qui evidenziato lo scrivente, in via cautelativa e rimettendo comunque all’Ill.ma G.E. ogni e qualsiasi diversa decisione in merito allo specifico caso in esame, ritiene opportuno applicare al valore di stima un abbattimento verosimilmente in grado di coprire tutti gli eventuali costi della sanatoria.

Preme però evidenziare che detto abbattimento NON può determinarsi con assoluta certezza, stanti le ordinarie e numerose incertezze che caratterizzano ogni sanatoria: in primis l’esatto importo delle sanzioni che verrà determinato dal Dirigente Responsabile del servizio solamente dopo la conclusione della pratica.

Nello specifico caso in esame vi è poi anche l’ulteriore incertezza legata al rispetto delle norme strutturali che, qualora non fosse possibile soddisfare, comporterebbe la necessità di realizzare delle opere di adeguamento tutt’altro che risibili (c.d. “cerchiature”).

Alla luce di quanto sopra, sempre in via cautelativa, e sempre rimettendo all’Ill.ma G.E. ogni e qualsiasi diversa decisione in merito allo specifico caso in esame, lo scrivente ritiene che il verosimile costo complessivo da sostenere per la sanatoria, considerando al suo interno – in via cautelativa – oltre a quelli per gli onorari professionali e le sanzioni, anche quelli per le opere degli adeguamenti strutturali (cerchiature), sia di almeno €. 15.000,00.

Importo quest’ultimo che, in assenza di specifici accertamenti ed in ragione delle numerose incertezze caratterizzanti lo specifico caso in esame, deve intendersi come “INDICATIVO E NON INFERIORE A”.

A.4. GRAVAMI SULLA PROPRIETÀ

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

A.5. STATO DI POSSESSO

Al momento dei sopralluoghi gli immobili erano occupati ed utilizzati dall’esecutata.

Secondo quanto formalmente riferito allo scrivente dalla competente Agenzia delle Entrate (cfr. corrispondenza intercorsa allegata alla presente) l’immobile oggetto della procedura non è gravato da contratti di affitto.

A.6. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Sulla scorta delle informazioni acquisite in occasione del sopralluogo è emerso che gli immobili oggetto delle procedure, pur costituendo porzioni di un più ampio corpo di fabbrica comprendente al suo interno anche altre unità immobiliari, non fanno parte di alcun condominio **formalmente** costituito.

A.7. DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO

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

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

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

A.8. PENDENZE GIUDIZIARIE

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

A.9. CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

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

Repertori al **27.06.2026**

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

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Asciano**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
domicilio ipotecario eletto: [REDACTED];

- ipoteca conc. amministrativa / riscossione del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), iscritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare di [REDACTED] di cui [REDACTED] in linea capitale a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], gravante il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, del seguente immobile:
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Asciano**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
domicilio ipotecario eletto: [REDACTED];

- 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 il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, del seguente immobile:
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Asciano**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1 – DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo di un più ampio fabbricato, costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere ed ulteriore ripostiglio.

L'unità immobiliare è raggiungibile tramite vano scala condominiale avente accesso, quest'ultimo, direttamente dalla pubblica via.

CARATTERISTICHE GENERALI

struttura portante: muratura;
copertura: tetto a più falde;
prospetti esterni: muratura mista;
divisori interni: muratura di laterizio;
infissi esterni: legno;
infissi interni: legno tamburato;
pavimenti: monocottura di ceramica;
impianto elettrico: del tipo "sotto-traccia";
impianto idro-termo-sanitario: autonomo;

CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

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

Detta superficie commerciale è stata calcolata adottando come dato di riferimento iniziale le risultanze del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo: la superficie scaturita è stata poi convertita nell'equivalente superficie commerciale, utilizzando i parametri ed i criteri di calcolo adottati dalla "**CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEGLI OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI SIENA**" all'interno del documento denominato

“STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE”, tenendo così nella dovuta considerazione, oltre che l’incidenza delle murature interne ed esterne, anche le specifiche destinazioni d’uso delle diverse porzioni costituenti l’immobile.

Stante quanto sopra:

la **superficie utile** complessiva dell’unità immobiliare è la seguente:

locali principali ed accessori	mq.	97,0
--------------------------------	-----	------

La **superficie COMMERCIALE** complessiva dell’unità immobiliare è la seguente:

destinazione d’uso	A - superficie lorda		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
locali principali ed accessori	mq.	125,6	1,00	mq.	125,6
superficie COMMERCIALE dell’unità immobiliare				mq.	125,6

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

NOTA BENE: la differenza tra la superficie utile e quella lorda è in massima parte da ricondurre al rilevante spessore delle murature perimetrali dell’unità immobiliare che devono, come previsto dal documento sopra citato (STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE), comunque essere considerate ai fini del calcolo della superficie commerciale.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Asciano** – foglio ■ - particella ■ – subalterno ■;
categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani (catastali), rendita €. 355,06;

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

parti comuni (vano scala), ■, ■, salvo se altri;

STATO MANUTENTIVO

L’immobile oggetto della presente relazione si presenta in uno stato manutentivo che, a livello generale, può definirsi normale.

B.2 – CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE

Il fabbricato del quale è parte l’immobile oggetto di esecuzione è di remota costruzione, dispone di più accessi tutti prospicienti la pubblica via: da uno di questi, posto al civico ■ di Via Amos Cassioli, è possibile accedere al vano scala condominiale per mezzo del quale si raggiunge l’appartamento staggito.

B.3 – CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE

Il fabbricato del quale è parte l'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel centro storico del paese di Asciano.

C) STIMA DEL BENE

C.1 – SCELTA DELLA MODALITÀ DI VENDITA IN LOTTI

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

C.2 – SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

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.

Tra i vari procedimenti estimativi contemplati nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari** quello che viene utilizzato nello specifico caso in esame è il *Market Comparison Approach* (comunemente definito con l'acronimo M.C.A.). Detta metodologia estimativa (M.C.A.) si basa sul concetto della comparazione tra beni immobili simili ubicati nella stessa zona ed appartenenti allo stesso segmento di mercato (metodo del confronto di mercato) ma riesce, tramite procedimenti induttivi e matematici, a ridurre al minimo le differenze tra le varie caratteristiche del “soggetto di stima” ed i “soggetti comparabili” presi come riferimento quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, la differenze tra le superfici - principali ed accessorie - dei soggetti analizzati.

In pratica, il c.d. “valore di stima atteso” determinato con il metodo dell'M.C.A. diventa un dato oggettivamente attendibile, in quanto riduce in modo sensibile, e con un procedimento matematico, tutte le diversità intrinseche proprie dei “soggetti comparabili” che caratterizzano il prezzo di ognuno di essi, ma non necessariamente quello dell'immobile da valutare.

Nello specifico caso in esame, a seguito di una circostanziata indagine di mercato, sono stati reperiti due recenti atti di compravendita che hanno avuto per oggetto due appartamenti appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello oggetto di esecuzione, che in ragione di ciò sono stati utilizzati per lo sviluppo della valutazione.

C.3 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Le valutazioni eseguite secondo i canoni e le linee guida del **Codice delle Valutazioni Immobiliari** si articolano e si compongono in diverse fasi, tutte riportate all'interno del **Rapporto di valutazione**: documento, quest'ultimo, nel quale oltre allo sviluppo dei calcoli sono espressamente evidenziate le considerazioni afferenti il procedimento estimativo adottato. Lo scrivente C.T.U., nel tentativo di rendere più immediata la lettura del presente elaborato peritale d'Ufficio, riporta di seguito la sintesi delle risultanze ottenute.

Più probabile, attuale, valore di mercato considerando

Pimmobile privo di difformità (cfr. *Rapporto di Valutazione – Allegato 3*) € 109.000,00

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

valore di mercato stimato al lordo delle detrazioni che seguono (cfr. <i>Rapporto di Valutazione, allegato 3</i>)	€ 109.000,00	(a)
detrazione 1 - regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate (cfr. <i>punto n. A.3.4 della relazione</i>), importo in ogni caso NON inferiore a	€ 15.000,00	(b)
detrazione 2 - spese condominiali insolute	----	(c)
detrazione 3 - altri costi	----	(d)
valore di mercato stimato al netto delle detrazioni (a – (b + c + d))	€ 94.000,00	(e)

valore di mercato stimato al netto delle detrazioni	€ 94.000,00	(e)
abbattimento percentuale per la mancanza di garanzia dell'assenza di vizi occulti - 15% di (e)	€ 14.100,00	(f)
prezzo da porre “a base d’asta” – (e – f)	€ 79.900,00	
arrotondato a	€ 80.000,00	

* * * * *

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

Monteriggioni (SI) li, 01.07.2026

Il C.T.U.
geom. Gianni Rusci

Documentazioni allegate al presente elaborato tecnico d'Ufficio:

Allegato 1 → prospetto riassuntivo redatto in conformità alle linee guida del Tribunale di Siena;

allegato 2 → elaborato grafico rappresentativo dello stato attuale redatto dal C.T.U.;

allegato 3 → Rapporto di valutazione;

allegato 4 → documentazione fotografica;
allegato 5 → documentazione catastale;
allegato 6 → documentazione urbanistica;
allegato 7 → copia dell'atto di provenienza;
allegato 8 → copie delle note di iscrizione e trascrizione estratte presso la Conservatoria dei RR.II.;
allegato 9 → documentazione anagrafica;
allegato 10 → Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
allegato 11 → corrispondenza intercorsa con l'Agenzia delle Entrate (contratti di locazione);
allegato 12 → ricevute attestanti l'invio alle parti della bozza;
allegato 13 → relazione tecnica d'Ufficio epurata dai dati sensibili (c.d. "versione privacy");



