

TRIBUNALE DI SIENA

Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Marta Dell'Unto

esecuzioni immobiliari riunite R.G.E. nn. 166/2023 e 145/2025

Promossa da:

contro:

Esperto stimatore: geom. Gianni Rusci

Data di nomina: 12.02.2026 (*ex* verbale dell'udienza tenutasi in pari data)

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo (e ultimo) di un più ampio fabbricato, costituito da ingresso/disimpegno, cucina (con ripostiglio annesso), soggiorno, due camere e bagno. Completano la consistenza due cantine, tra loro non comunicanti, poste al piano seminterrato della costruzione.

E' da ritenersi compresa all'interno del lotto anche la quota di 1/4 della piena proprietà di un ulteriore locale "a comune", anch'esso posto al piano seminterrato del fabbricato.

Per accedere all'appartamento è necessario attraversare un piazzale circostante la costruzione e, una volta raggiunto l'ingresso principale della costruzione, usufruire di un vano scala, quest'ultimo anche a servizio delle altre unità immobiliari del fabbricato.

Utilizzando il medesimo vano scala è altresì possibile accedere sia al locale a comune che alle cantine (per queste ultime è necessario usufruire anche di un altro corridoio, sempre a comune).

Il locale (comune) del quale l'esecutato detiene la quota di 1/4 della piena proprietà è altresì dotato di un ingresso carrabile raggiungibile dal piazzale esterno.

Le dotazioni per mezzo delle quali è possibile raggiungere le porzioni costituenti il presente lotto (piazzale esterno, vano scala e corridoio) sono a tutti gli effetti accessori privi di una propria autonomia reddituale e non vendibili separatamente dalle porzioni del fabbricato alle quali sono asserviti, tra le quali quella oggetto della procedura.

In ragione di ciò, seppur sprovviste di autonomi identificativi catastali, le dotazioni appena descritte sono in tutto e per tutto assimilabili a "beni comuni non censibili" e pertanto, secondo l'attuale prassi adottata dal Tribunale di Siena, e fatte comunque salve eventuali diverse determinazioni che l'Ill.ma G.E. dovesse intendere prendere in merito, a sommosso avviso dello scrivente possono comunque ritenersi ricomprese nella procedura.

RELAZIONE TECNICA

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI.

Il fabbricato del quale fanno parte le porzioni oggetto delle procedure esecutive riunite è posto in zona a vocazione prettamente agricola, in Località [REDACTED], ed il suo resede esterno a comune precedentemente descritto è posto a confine con la viabilità pubblica: sul limite del confine sono presenti due accessi – uno pedonale ed uno carrabile – per mezzo dei quali è possibile accedere a detto resede comune.

A.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA.

A.2.1 - Gli immobili oggetto delle esecuzioni risultano essere, attualmente, così catastalmente censiti:

1) Catasto **Fabbricati** del Comune di **Gaiole in Chianti** – foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED];
categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani (*catastali*), rendita €. 340,86;
porzione immobiliare della quale l'esecutato detiene l'intera quota della piena proprietà;

2) Catasto **Fabbricati** del Comune di **Gaiole in Chianti** – foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED];
categoria C/2, classe 8, consistenza 42 m² (*catastali*), rendita €. 58,57;
porzione immobiliare della quale l'esecutato detiene la quota di 1/4 della piena proprietà;

Con riferimento all'art. 567 c.p.c. si precisa che all'interno dei fascicoli di entrambe le procedure (oggi riunite) sono state depositate le "certificazioni notarili" sostitutive delle certificazioni catastali ed ipocatastali: dall'analisi di dette documentazione è emerso quanto segue.

A.2.2 - Gli identificativi catastali indicati al loro 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 agli immobili avvenute nei venti anni anteriori alla data di trascrizione dei pignoramenti, queste ultime avvenute in data [REDACTED] (procedura 166/2023, trascritta al n. [REDACTED] del registro particolare) ed in data [REDACTED] (procedura 145/2025, trascritta al n. [REDACTED] del registro particolare).

Alla data del 06.06.2026 non erano presenti ulteriori iscrizioni o trascrizioni rispetto a quelle indicate nelle succitate relazioni notarili.

A.2.4 - Per quanto invece 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 del contratto di cessione in proprietà con pagamento in unica soluzione di un alloggio costruito a totale carico dello stato stipulato in data [REDACTED] ai rogiti del Notaio Riccardo Coppini di Siena (rep. [REDACTED]), trascritto in data [REDACTED] presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena al n. [REDACTED] del registro particolare, l'esecutato divenne proprietario (in quote diverse) degli immobili oggetto delle procedure oggi riunite, oggi come allora così catastalmente censite:

1) Catasto **Fabbricati** del Comune di **Gaiole in Chianti** – foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED];
porzione immobiliare della quale venne acquistata l'intera quota della piena proprietà;

2) Catasto **Fabbricati** del Comune di **Gaiole in Chianti** – foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED];
porzione immobiliare della quale venne acquistata la quota di 1/4 della piena proprietà;

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

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

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

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

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

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

Nello specifico caso in esame, 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, le planimetrie catastali in atti possono definirsi conformi 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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il preposto ufficio del Comune è emerso che il fabbricato del quale sono parte gli immobili oggetto di esecuzione venne realizzato sulla scorta della **Licenza n. [] del []**.

All'interno del fascicolo non sono state reperite le comunicazioni di inizio e fine lavori, né l'agibilità/abitabilità.

In occasione dell'accesso agli atti sono state altresì reperite ed analizzate le ulteriori documentazioni:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. [] del []**: il titolo abilitativo venne richiesto, e poi rilasciato, per legittimare la realizzazione di una cantina all'interno di un preesistente vuoto tecnico, quest'ultimo già rappresentato sugli elaborati del titolo abilitativo originario (Licenza []);

- **Richiesta di Condonò Edilizio ai sensi della Legge 47/85, presentata in data [], relativa al solo locale a comune del quale l'esecutato detiene la quota di 1/4 della piena proprietà**, in merito alla quale è ritenuto opportuno precisare che:

- la richiesta venne a suo tempo presentata dall'[], ovvero dall'Ente che in origine si occupava della gestione di immobili di proprietà dello stato (come era quello oggetto di esecuzione prima della stipula dell'atto di compravendita del [], con il quale l'esecutato ne è poi divenuto pieno proprietario);

- la stessa, ed unica, richiesta aveva come oggetto non soltanto il fabbricato del quale è parte la porzione oggetto di esecuzione, ma tutti gli immobili che l'Ente prima citato ([]) aveva in gestione nel Comune di Gaiole in Chianti;

- alla medesima richiesta **NON** furono allegati elaborati grafici rappresentativi delle opere per le quali si chiedeva la sanatoria straordinaria, ma solamente una sintetica e sommaria descrizione di dette opere, che si riporta pedissequamente di seguito:

"L'opera oggetto della sanatoria consiste nella diversa posizione della porta carrabile nei fondi, prevista sul fianco, ma realizzata nel prospetto; diverso posizionamento della quota del marciapiede ed eliminazione di un cordolo faccia-vista a livello delle architravi delle finestre sul retro. ";

- al momento dell'accesso agli atti effettuato dallo scrivente non è stata reperita all'interno del fascicolo nessuna documentazione tecnica riguardante la costruzione della quale è parte la porzione oggetto di esecuzione oltre a quella appena citata né, tanto meno, il titolo edilizio in sanatoria;

In pratica, sulla scorta di quanto desumibile dalla documentazione in atti presso il Comune, è ragionevole ritenere che la richiesta di Condono Edilizio presentata in data [REDACTED] – che si rammenta nuovamente riguarda il solo locale posto al piano seminterrato e denominato “zona comune” sugli elaborati progettuali della Licenza Edilizia n. [REDACTED], del quale l'esecutato detiene la sola quota di 1/4 della piena proprietà - non abbia concluso il proprio iter procedurale.

A.3.2 - CONSIDERAZIONI PRELIMINARI INERENTI ALLA “CONFORMITÀ URBANISTICA”

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

A.3.2.1 - 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. 79 circa, mentre il locale a comune del quale l'esecutato detiene la quota di 1/4 della piena proprietà ha una superficie utile, sempre calcolata in base allo stesso riferimento (D.P.G.R. Toscana 39/R), pari a mq. 43 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.), i valori di riferimento assunti per la verifica le tolleranze sono:

- il 5% per l'appartamento;
- il 6% per il locale a comune posto al piano seminterrato;

A.3.2.2 - La zona nella quale è ubicato l'immobile del quale è parte la porzione oggetto di esecuzione ricade all'interno di un'area sottoposta a “vincolo paesaggistico”.

In merito a tale specifico aspetto è però opportuno evidenziare che a seguito dell'entrata in vigore della legge 105/2024 è stato convertito in legge anche l'articolo 3, comma 1, del D.L. 69/2024 (c.d. "Salva Casa"), il quale recita testualmente (*cit.*):

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

Dalla lettura di tale riferimento normativo è ragionevole ritenere che le nuove tolleranze costruttive edilizie introdotte con l'articolo 34-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 trovano applicazione anche sotto il profilo paesaggistico.

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

A.3.3.1 – Appartamento (*Catasto Fabbricati del Comune di Gaiole in Chianti – foglio ■ – p.lla ■ – sub. ■*)

Fermo restando quanto evidenziato ai precedenti punti A.3.2.1 e A.3.2.2, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare un primo controllo, volto a verificare le differenze tra la superficie coperta a suo tempo autorizzata e quella reale, in considerazione del fatto che alcune delle misure indicate sugli elaborati non sono esattamente corrispondenti con quelle accertate in occasione dei sopralluoghi.

Tali superfici sono state calcolate nel rispetto delle indicazioni contenute all'interno del D.P.G.R. Toscana 39/R: il calcolo della superficie coperta autorizzata è stato effettuato utilizzando come supporto gli elaborati progettuali – pianta - della Licenza ■, mentre per il calcolo della superficie coperta attuale è stato effettuato un apposito rilievo strumentale (*cf. allegato 1, pagine 1 e 2*). Si riportano di seguito i risultati ottenuti

Superficie coperta autorizzata (*cf. allegato 1, pagina 1*):

figura A →	ml. 3,00 x ml. 1,70 =	mq. 5,10
figura B →	ml. 2,80 x ml. 3,30 =	mq. 9,24
figura C →	ml. 11,00 x ml. 3,50 =	mq. 38,50
figura D →	ml. 4,80 x ml. 4,25 =	mq. 20,40
figura E →	ml. 5,60 x ml. 4,75 =	mq. 26,60
figura F →	ml. 1,10 x ml. 2,40 =	mq. 2,64
figura G →	(ml. 1,40 x ml. 1,85) + (ml. 0,26 x ml. 1,45) + (ml. 0,40 x ml. 1,25) =	mq. 3,47
	sommano	<u>mq. 105,95</u>

Superficie coperta risultante dal rilievo (*cf. allegato 1, pagina 2*):

figura A →	ml. 3,11 x ml. 1,60 =	mq. 4,98
figura B →	ml. 2,88 x ml. 3,44 =	mq. 9,91
figura C →	ml. 11,05 x ml. 3,47 =	mq. 38,34
figura D →	ml. 4,82 x ml. 4,26 =	mq. 20,53

figura E → ml. 5,62 x ml. 4,74 = mq. 26,64
 figura F → ml. 1,06 x ml. 2,44 = mq. 2,59
 figura G → (ml. 0,26 x ml. 0,36) + (ml. 1,34 x ml. 1,85) +
 + (ml. 0,26 x ml. 1,46) + (ml. 0,39 x ml. 1,06) = mq. 3,37
sommano mq. 106,36

A	B	C	D		E
superficie coperta	mq. 105,95	mq. 106,36	mq. 0,41	<	mq. 5,29

legenda:

A – valore analizzato;

B – valore calcolato in base ai dati indicati sulla pianta della Licenza [REDACTED];

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

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

E – scostamento massimo ammissibile (5%);

Stante quanto sopra è possibile asserire che la differenza riscontrata tra la superficie coperta autorizzata e quella reale, rientrando all'interno delle vigenti tolleranze, non si configura come una violazione edilizia.

Dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi e gli elaborati progettuali costituenti parte integrante e sostanziale dei titoli abilitativi edilizi sono emerse delle ulteriori incongruenze, che vengono di seguito analizzate e trattate.

NOTA BENE: per maggiore praticità e per rendere più immediata la lettura del presente elaborato, lo scrivente ha redatto degli appositi elaborati grafici schematici (*cf. allegato 1, pagine 3, 4 e 5*), nei quali le difformità appresso elencate sono evidenziate con gli stessi riferimenti di seguito riportati.

riferimento n.1 → secondo quanto desumibile dagli elaborati della Licenza n. [REDACTED] del [REDACTED] (pianta), la terrazza a sbalzo doveva essere a 65 cm dall'angolo del fabbricato, mentre nella realtà dei luoghi il lato della terrazza si trova 50 cm dallo spigolo;

riferimento n.2 → l'altra terrazza a servizio dell'appartamento doveva terminare a filo dello spigolo, mentre nella realtà è leggermente avanzata rispetto allo stesso;

riferimento n.3 → la porta-finestra per mezzo della quale è possibile accedere all'altra terrazza dell'appartamento, sull'elaborato progettuale posta in posizione leggermente arretrata rispetto allo spigolo del fabbricato, è invece pressoché allineata con quest'ultimo, andando di fatto a ridurre – seppur di poco – l'originaria superficie della terrazza;

referimento n.4 → sempre secondo quanto desumibile dalla pianta della Licenza n. ■ del ■ all'interno del locale ingresso/disimpegno, in adiacenza al bagno, doveva esserci una partizione muraria: nella realtà dei luoghi detta partizione non è presente, ed in luogo della stessa è invece presente la canna fumaria che, sempre secondo la pianta del titolo abilitativo originario, doveva essere invece nell'angolo opposto;

referimento n.5 → lo spessore delle murature portanti accertato in occasione del sopralluogo è leggermente maggiore rispetto a quello indicato sulla pianta (45 centimetri anziché 40);

referimento n.6 → nella realtà dei luoghi l'altezza interna è pari a ml. 3,05/ml. 3,07, mentre sugli elaborati progettuali venne indicata un'altezza interna pari a ml. 3,00;

referimento n.7 → le dimensioni interne del locale in precedenza denominato "cantina-2", ovvero della cantina realizzata in luogo di un preesistente vuoto tecnico sono pressoché corrispondenti con quelle indicate nella C.E. in sanatoria n. ■ del ■ (con la quale la cantina venne legittimata). E' stata riscontrata una differenza sull'altezza, ma la circostanza è da ricondurre al fatto che il locale è di fatto privo di una pavimentazione vera e propria: è infatti presente solamente un riporto di terreno compattato verosimilmente modificatosi nel corso degli anni. E' però stata riscontrata una differenza tra il limite della porzione indicato sugli elaborati con linea tratteggiata e la delimitazione fisica attualmente presente;

A.3.3.2 – Locale a comune (*Catasto Fabbricati del Comune di Gaiole in Chianti – foglio ■ – p.lla ■ – sub. ■*)

Per quanto attiene al locale di cui al presente punto, è ritenuto opportuno rammentare nuovamente che sebbene lo stesso sia stato oggetto di una richiesta di Condono Edilizio (*cf. risposta al precedente punto A.3.1*) detta richiesta non sembra aver concluso il suo iter amministrativo.

In considerazione di ciò, e del fatto che secondo quanto desumibile dai documenti allegati alla richiesta le opere per le quali venne richiesta la sanatoria straordinaria non apportarono modifiche all'originaria consistenza, ai fini della verifica della conformità urbanistica sono state assunte come riferimento le informazioni desumibili dagli elaborati progettuali costituenti parti integranti e sostanziali del titolo abilitativo iniziale, ovvero della **Licenza n. ■ del ■**.

E' infine ritenuto opportuno evidenziare che su detti elaborati NON furono riportate tutte le canoniche quote dimensionali: in considerazione di ciò lo scrivente, non potendo fare altrimenti, ha dedotto i valori mancanti in via esclusivamente grafica dagli elaborati.

Premesso quanto sopra, si riporta di seguito quanto emerso dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi e gli elaborati progettuali sopra citati.

Superficie coperta autorizzata:

ml. 9,00 x ml. 5,50 (*misura grafica*) = mq. 49,50

Superficie coperta reale:

ml. 9,10 x ml. 5,60 = mq. 50,96

A	B	C	D		E
superficie coperta	mq. 49,50	mq. 50,96	mq. 1,46	<	mq. 2,97

legenda:

A – valore analizzato;

B – valore calcolato in base ai dati indicati sulla pianta della Licenza [REDACTED];

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

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

E – scostamento massimo ammissibile (6%);

Stante quanto sopra è possibile asserire che la differenza riscontrata tra la superficie coperta autorizzata e quella reale, rientrando all'interno delle vigenti tolleranze, non si configura come una violazione edilizia.

Dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi e gli elaborati progettuali costituenti parte integrante e sostanziale dei titoli abilitativi edilizi sono emerse delle ulteriori incongruenze, di seguito descritte.

La porta carrabile del locale, per mezzo della quale è possibile accedere con i mezzi al suo interno, è sul lato esterno più lungo, anziché su quello corto: oltre a questo, nella realtà dei luoghi, è presente un'altra apertura – quest'ultima a metà circa del lato interno più lungo – utilizzando la quale è possibile accedere a delle cantine di proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura.

A.3.4 - CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

A.3.4.1 – Appartamento (*Catasto Fabbricati del Comune di Gaiole in Chianti – foglio [REDACTED] – p.lla [REDACTED] – sub. [REDACTED]*)

Le difformità afferenti l'appartamento (cfr. precedente punto A.3.3.1) necessitano di essere trattate in maniera distinta in ragione della loro differente natura.

Quelle di cui ai referimenti nn. 1, 2 e 3 possono ragionevolmente considerarsi come delle lievi modifiche apportate al progetto originario al momento della realizzazione delle opere. Ciò nonostante, ricadendo l'immobile in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, l'articolo 34-bis comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e l'articolo 198 comma 3 della Legge Regionale Toscana 65/2014 e s.m.i. (dei quali si riportano di seguito gli estratti), NON consentono di poterle considerare come "tolleranze costruttive".

articolo 34-bis, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

"2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile."

articolo 198, comma 3, della L.R. Toscana 65/2014 e s.m.i.

Fuori dai casi di cui ai commi 1 e 2, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice, costituiscono tolleranze di costruzione le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

E' poi ritenuto altrettanto opportuno riportare di seguito un estratto del D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31, ovvero del **Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata**, il quale recita testualmente che:

Allegato B - interventi soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato

*B.3. interventi sui prospetti, diversi da quelli di cui alla voce B.2, comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, quali: **modifica delle facciate mediante realizzazione o riconfigurazione di aperture esterne**, ivi comprese vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, o di manufatti quali cornicioni, ringhiere, parapetti; interventi sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci, tinteggiature o rivestimenti esterni, modificativi di quelli preesistenti; **realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze**; **realizzazione o modifica sostanziale di scale esterne**;*

Alla luce dei riferimenti normativi appena citati è ragionevole ritenere che l'attuale stato dei luoghi necessiti di essere regolarizzato - in primis sotto il profilo paesaggistico - con una apposita pratica tesa ad ottenere il rilascio di un Accertamento di Compatibilità Paesaggistica: rilascio in ogni caso subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa pari a (cit.) **“una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.”** che verrà determinata dal Dirigente Responsabile dopo la conclusione dell'iter procedurale della pratica “paesaggistica”.

Una volta regolarizzate sotto il profilo paesaggistico, le difformità fin qui trattate necessitano di essere sanate anche sotto il profilo edilizio: trattandosi di interventi riconducibili a quelli di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per legittimare l'attuale stato dei luoghi (sotto il profilo edilizio) si renderà necessario redigere e depositare una apposita pratica edilizia tesa ad ottenere il rilascio di un Permesso di Costruire in sanatoria.

Con la stessa pratica, ovvero con lo stesso Permesso di Costruire in Sanatoria, potranno essere legittimate anche le difformità indicate con i riferimenti nn. 4 e 5 al precedente punto A.3.3.1.

Il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, così come l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, sarà anch'esso subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, l'esatto importo della quale sarà determinato dal Dirigente Responsabile dopo la conclusione dell'iter procedurale della pratica.

Tenuto conto che alcune delle difformità afferiscono alle parti strutturali, per l'ottenimento della sanatoria edilizia sarà necessario produrre anche il certificato di idoneità statica a firma di un ingegnere strutturista (*cfi. art. 182, comma 5, della L.R. Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.*).

Per quanto attiene alla differenza evidenziata con il riferimento n. 6 (maggiore altezza interna) è invece opportuno rilevare che la stessa, rientrando all'interno della tolleranza descritta al precedente punto A.3.2.1, non si configura come una difformità, e quindi non necessita di essere regolarizzata.

A	B	C	D		E
altezza interna	ml. 3,00	ml. 3,05/3,07	ml. 0,05/0,07	<	mq. 0,15

legenda:

A – valore analizzato;

B – valore indicato sull'elaborato della Licenza [REDACTED];

C – valore accertato dallo scrivente;

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

E – scostamento massimo ammissibile (5%);

Lo scrivente non è - e non può oggettivamente essere - in grado di stabilire la causa della differenza evidenziata con il riferimento n. 7, ovvero il motivo per il quale la delimitazione fisica della porzione è posta in posizione differente sia rispetto a quella indicata sull'elaborato progettuale della C.E. in Sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED], sia rispetto a quella desumibile dalla planimetria catastale attualmente in atti.

La circostanza, tra le varie ipotesi possibili, potrebbe essere da ricondurre al fatto che qualora detta delimitazione fisica fosse nella posizione indicati sugli elaborati, l'accesso al locale oggetto di esecuzione (ed a quello adiacente) sarebbe assai difficoltoso, se non addirittura impossibile.

Preme comunque evidenziare, nell'ipotesi di un eventuale ripristino, che la delimitazione fisica attualmente presente è costituita da un semplice pannello in legno avente uno spessore di 2 centimetri, facilmente rimovibile.

A.3.4.2 – Locale a comune (*Catasto Fabbricati del Comune di Gaiole in Chianti – foglio [REDACTED] – p.lla [REDACTED] – sub. [REDACTED]*)

Come già fatto presente (*cfi. precedente punto A.3.1*) la richiesta di condono edilizio relativa a detta porzione immobiliare non ha, ad oggi, ancora concluso il suo iter amministrativo.

Per quanto di conoscenza dello scrivente non vi è alcuna norma che espressamente vieta di integrare una richiesta pendente anche a distanza di molti anni né, al tempo stesso, vi è alcuna norma che espressamente lo consente: in ragione di ciò lo scrivente non è, e non può oggettivamente essere, in grado di sapere se il Comune di Gaiole in Chianti potrebbe rilevare motivi ostativi alla presentazione degli elaborati necessari all'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria. Qualora non fosse possibile integrare/completare la richiesta ancora oggi "pendente" si renderà necessario predisporre ed inoltrare una nuova richiesta di sanatoria.

Fermo restando quanto sopra precisato, l'eventuale rilascio della sanatoria sarà comunque ed in ogni caso - sia nel caso che possa essere integrata la richiesta a suo tempo presentata, oppure nel caso che venga richiesta una nuova istanza – subordinato all'ottenimento del necessario ottenimento del parere favorevole da parte della Soprintendenza. Si rammenta infatti, nuovamente, che il fabbricato del quale la porzione è parte ricade in zona sottoposta a “vincolo paesaggistico”, e che una delle difformità che necessitano di essere sanate è, per l'appunto, lo spostamento della porta esterna di ingresso al locale.

Si precisa inoltre che lo spostamento della porta esterna si configura anche come una modifica ad una delle parti strutturali, e che in ragione di ciò per l'ottenimento della sanatoria edilizia sarà necessario produrre anche il certificato di idoneità statica a firma di un ingegnere strutturista (*cf. art. 182, comma 5, della L.R. Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.*).

A.3.4.3 – I costi da sostenere per porre rimedio alle difformità riscontrate (onorari professionali, sanzioni, ecc.) si configurano come delle detrazioni al valore (c.d. “costi di non conformità”): è però ritenuto opportuno precisare nuovamente che, nello specifico caso in esame, **dovranno essere redatte pratiche e/o integrazioni distinte e separate per ciascuno dei beni staggiti.**

Ciò, in considerazione delle diverse quote di proprietà detenute dall'esecutato: l'appartamento, pignorato per l'intera quota della piena proprietà, dovrà essere trattato con una pratica di sanatoria a se stante, mentre gli adempimenti connessi all'integrazione della richiesta di condono (o alla redazione di una nuova pratica di sanatoria) relativi al locale posto al piano seminterrato dovranno seguire un iter distinto e separato, essendo quest'ultimo pignorato la sola quota di 1/4 della piena proprietà (ovvero non avendo l'esecutato, e quindi un eventuale acquirente, la piena ed unica titolarità della porzione).

E' poi ritenuto opportuno precisare che la presentazione dell'integrazione alla richiesta di condono relativa al locale posto al piano seminterrato (oppure di una nuova pratica di sanatoria) richiederà, necessariamente, **l'accordo e la sottoscrizione da parte di tutti i comproprietari (non esegutati) di detta porzione.**

La quantificazione economica di detti costi può, per il momento, effettuarsi solamente in via indicativa, non potendo stabilire l'esatto importo delle sanzioni – paesaggistica ed edilizia- che verranno quantificate solamente dopo la conclusione dell'iter amministrativo delle pratiche.

In assenza di tale dato, è comunque ragionevole ritenere che i costi da sostenere saranno comunque **NON inferiori ad €.** 5.000,00 **imponibili per ognuna delle due pratiche** (ovvero €. 10.000,00 **imponibili complessivi).**

Tenuto conto che i costi da sostenere per regolarizzare il locale posto al piano seminterrato dovrebbero, almeno in termini di ragionevolezza, essere sostenuti in quota parte da tutti i comproprietari lo scrivente, **almeno per il momento e rimettendo comunque all'Ill.ma G.E. eventuali diverse decisioni in merito**, ha decurtato dal valore complessivo stimato l'intero costo verosimilmente da corrispondere per la sanatoria dell'appartamento e solamente 1/4 del costo verosimilmente da sostenere per regolarizzazioni (ovvero €. 5.000,00 **+ €.** 1.250,00).

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'esecutato.

Secondo quanto formalmente riferito allo scrivente dalla competente Agenzia delle Entrate (cfr. corrispondenza intercorsa allegata alla presente) gli immobili oggetto delle procedure riunite non sono gravati 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

Gli immobili oggetto della presente relazione sono una abitazione (censita con categoria catastale A/4) ed un magazzino (censito con categoria catastale C/2), attualmente di proprietà – seppur con quote diverse - di una persona fisica: in ragione di ciò, è lecito ritenere che il trasferimento sia soggetto ad imposta di registro.

Gli stessi immobili sono, in linea teorica, compresi 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 06.06.2026

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

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Gaiole in Chianti**, 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], gravante il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, del seguente immobile:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Gaiole in Chianti**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];

- pignoramento immobiliare del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare a favore [REDACTED], gravante il diritto di proprietà, per la quota di 1/4, del seguente immobile:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Gaiole in Chianti**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1 – DESCRIZIONE DEI BENI

L'appartamento oggetto della procedura 166/2023 è posto al piano primo (e ultimo) di un più ampio fabbricato ed è composto da ingresso/disimpegno, cucina (con ripostiglio annesso), soggiorno, due camere e bagno. Completano la consistenza dell'appartamento due cantine, tra loro non comunicanti, poste al piano seminterrato della costruzione.

E' da ritenersi compresa all'interno del lotto anche la quota di 1/4 della piena proprietà di un ulteriore locale "a comune" (oggetto invece della procedura 145/2025), anch'esso posto al piano seminterrato del fabbricato.

Per accedere all'appartamento è necessario attraversare un piazzale circostante la costruzione e, una volta raggiunto l'ingresso principale della costruzione, usufruire di un vano scala, quest'ultimo anche a servizio delle altre unità immobiliari del fabbricato: utilizzando il medesimo vano scala è altresì possibile accedere sia al locale a comune che alle cantine (per queste ultime è necessario usufruire anche di un altro corridoio, sempre a comune). Il locale (comune) del quale l'esecutato detiene la quota di 1/4 della piena proprietà è altresì dotato di un ingresso carrabile raggiungibile dal piazzale esterno.

Le dotazioni per mezzo delle quali è possibile raggiungere le porzioni costituenti il presente lotto (piazzale esterno, vano scala e corridoio) sono a tutti gli effetti accessori privi di una propria autonomia reddituale e non vendibili separatamente dalle porzioni del fabbricato alle quali sono asserviti, tra le quali quella oggetto delle procedure.

In ragione di ciò, seppur sprovviste di autonomi identificativi catastali, le dotazioni appena descritte sono in tutto e per tutto assimilabili a “beni comuni non censibili” e pertanto, secondo l'attuale prassi adottata dal Tribunale di Siena, e fatte comunque salve eventuali diverse determinazioni che l'Ill.ma G.E. dovesse intendere prendere in merito, a sommosso avviso dello scrivente possono comunque ritenersi ricomprese nella procedura.

CARATTERISTICHE GENERALI

struttura portante: muratura;
copertura: tetto a più falde;
prospetti esterni: intonaco civile;
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.

NOTA BENE:

- il locale che nelle tabelle che seguono è stato denominato come “cantina-2” è posto ad una quota di calpestio più alta rispetto a quella del disimpegno, ed è possibile accedere allo stesso solamente con l'ausilio di una scala: ciò comporta una oggettiva diminuzione della sua fruibilità, ed in ragione di ciò è ritenuto opportuno differenziare le superfici delle due cantine, anche e soprattutto in funzione del calcolo della superficie commerciale complessiva;
- le superfici del locale a comune (sub. ■ della particella) riportate nelle tabelle che seguono corrispondono ad 1/4 di quelle accertate: ciò in considerazione della quota di proprietà che è stata pignorata;

Le superfici utili degli immobili staggiati sono le seguenti:

locali principali e accessori diretti – sub. ■	mq.	79,0
terrazze – sub. ■	mq.	5,9
cantina-1 (posta alla quota del disimpegno) – sub. ■	mq.	8,1
cantina-2 (ex vuoto tecnico) – sub. ■	mq.	16,8
locali a comune – sub. ■	mq.	10,8

La superficie commerciale complessiva degli immobili staggiati è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
locali principali e accessori diretti – sub. ■	mq.	100,0	1,00	mq.	100,0
terrazze – sub. ■	mq.	5,9	0,25	mq.	1,5
cantina-1 (posta alla quota del disimpegno) – sub. ■	mq.	11,3	0,20	mq.	2,3
cantina-2 (ex vuoto tecnico) – sub. ■	mq.	21,8	0,10	mq.	2,2
locali a comune – sub. ■	mq.	12,8	0,40	mq.	5,1
superficie <u>commerciale</u> complessiva				mq.	111,1

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

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Gaiole in Chianti** – foglio ■ - particella ■ - subalterno ■;
 categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani (catastali), rendita €. 340,86;
porzione immobiliare della quale l'esecutato detiene l'intera quota della piena proprietà;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Gaiole in Chianti** – foglio ■ - particella ■ - subalterno ■;
 categoria C/2, classe 8, consistenza 42 m² (catastali), rendita €. 58,57;
porzione immobiliare della quale l'esecutato detiene la quota di 1/4 della piena proprietà;

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

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

STATO MANUTENTIVO

Gli immobili oggetto della presente relazione si presentano in uno stato manutentivo che, a livello generale, può definirsi mediocre/pessimo.

B.2 – CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE

Il fabbricato del quale fanno parte le porzioni oggetto delle procedure esecutive riunite è posto in zona a vocazione prettamente agricola, in Località [REDACTED], ed il suo resede esterno a comune precedentemente descritto è posto a confine con la viabilità pubblica: sul limite del confine sono presenti due accessi – uno pedonale ed uno carrabile – per mezzo dei quali è possibile accedere a detto resede comune.

B.3 – CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE

Il fabbricato del quale fanno parte le porzioni oggetto delle procedure esecutive riunite è posto in zona a vocazione prettamente agricola.

C) STIMA DEL BENE

C.1 – SCELTA DELLA MODALITÀ DI VENDITA IN LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili oggetto della presente relazione, ad avviso dello scrivente è opportuno porre in vendita gli immobili come un unico lotto.

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 facenti parte dello stesso immobile, uno dei quali avente peraltro le stesse caratteristiche e, almeno secondo quanto desumibile dall’atto, lo stesso stato manutentivo.

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 2*) € 50.000,00

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 2</i>)	€ 50.000,00	(a)
detrazione 1 - regolarizzazione/ripristino delle difformità urbanistiche riscontrate (cfr. <i>punto n. A.3.4.3 della relazione</i>), importo in ogni caso NON inferiore a	€ 6.250,00	(b)
detrazione 2 - spese condominiali insolute	----	(c)
detrazione 3 - altri costi	----	(d)
valore di mercato stimato al netto delle detrazioni (a – (b + c + d))	€ 43.750,00	(e)

valore di mercato stimato al netto delle detrazioni	€ 43.750,00	(e)
abbattimento percentuale per la mancanza di garanzia dell’assenza di vizi occulti - 15% di (e)	€ 6.562,50	(f)
prezzo da porre “a base d’asta” – (e – f)	€ 37.187,50	
arrotondato a	€ 37.000,00	

* * * * *

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

Monteriggioni (SI) lì, 29.09.2026

Il C.T.U.
geom. Gianni Rusci

Documentazioni allegate al presente elaborato tecnico d'Ufficio:

allegato 1 → elaborati grafici redatti dal C.T.U.;

allegato 2 → Rapporto di valutazione;

allegato 3 → documentazione fotografica;

allegato 4 → documentazione catastale;

allegato 5 → documentazione urbanistica;

allegato 6 → copia dell'atto di provenienza;

allegato 7 → copie delle note di iscrizione e trascrizione estratte presso la Conservatoria dei RR.II.;

allegato 8 → corrispondenza intercorsa con l'Agenzia delle Entrate in merito al contratto di affitto;

Allegato 9 → documentazione anagrafica;

allegato 10 → Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);

Allegato 11 → ricevuta attestante l'invio della bozza della relazione alle parti;

Allegato 12 → prospetto riepilogativo redatto in conformità alle linee guida del Tribunale di Siena;

Allegato 13 → relazione tecnica d'Ufficio epurata dai dati sensibili (c.d. "versione privacy");

