

## TRIBUNALE DI SIENA

**Oggetto:** Esecuzioni Immobiliari riunite nn. 123/2024 e 127/2024 R.G.E. entrambe promosse nei confronti

**Consulente Tecnico d'Ufficio:** geom. Gianni Rusci

**Prossima udienza:** 19 settembre 2025

\* \* \* \* \*

In data 25 febbraio 2025 l'Ill.mo G.E. Dott. Flavio Mennella ha incaricato lo scrivente di redigere una perizia tecnico-estimativa riguardante i beni immobili oggetto dei procedimenti sopra citati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

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

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

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

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

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\* \* \* \* \*

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.

\* \* \* \* \*

**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 dei fascicoli delle esecuzioni, ha esaminato tutti i documenti ritenuti essere utili per la stesura del presente elaborato d'Ufficio: con riferimento all'art. 567 c.p.c. si precisa che:

- nella **procedura 123/2024** sono stati depositati dal legale del creditore procedente gli estratti catastali e le certificazioni ipotecarie;

- nella **procedura 127/2024** è stata invece depositata la "certificazione notarile" sostitutiva delle certificazioni;

Dall'analisi di dette documentazioni è emerso che gli identificativi catastali indicati al loro interno corrispondono sia con quelli attualmente in atti che con quelli indicati all'interno dell'atto di pignoramento.

I beni immobili oggetto delle due procedure riunite sono pervenuti alla società esecutata come segue.

**PROVENIENZA N. 1/A**

Con **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Stefano Cambiaggi di Siena del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare [REDACTED] acquisì [REDACTED] la piena proprietà dei seguenti immobili:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED]  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterni graffiati [REDACTED]  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED]  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED]  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED]  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED]  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED]  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED]  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED]  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED]

**PROVENIENZA N. 1/B**

Con **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Stefano Cambiaggi di Siena del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare [REDACTED] acquisì [REDACTED] (per la quota di 1/4), [REDACTED] (per la quota di 1/4), [REDACTED] (per la quota di 1/4) e [REDACTED] (per la quota di 1/4) la piena proprietà dei seguenti immobili:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED]

**PROVENIENZA N. 2**

Con **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Maria Patrizia Bersotti di Sinalunga (SI) del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare [REDACTED] acquisì [REDACTED] la piena proprietà dei seguenti immobili:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED]  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED]  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED]  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED]  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED]  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterno [REDACTED]  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** - foglio [REDACTED] - particella [REDACTED] - subalterni graffiati [REDACTED]

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** - foglio [redacted] - particella [redacted] - subalterno [redacted]  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** - foglio [redacted] - particella [redacted] - subalterno [redacted]  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** - foglio [redacted] - particella [redacted] - subalterno [redacted]  
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** - foglio [redacted] - particella [redacted] - subalterno [redacted]

Successivamente all'acquisto da parte della società esecutata, il compendio immobiliare è stato oggetto di rilevanti opere di ristrutturazione a seguito delle quali lo stesso è stato completamente trasformato, ricavando al suo interno nuove unità immobiliari: nelle more di dette opere furono redatti anche diversi aggiornamenti catastali, a seguito dei quali furono assegnati agli immobili oggetto di esecuzione gli identificativi catastali attualmente in atti. Lo scrivente procede di seguito a riassumere, in forma tabellare, la cronologia ed il dettaglio di tali aggiornamenti catastali.

**NOTA BENE:** gli identificativi evidenziati in “grassetto sottolineato” nelle tabelle che seguono sono quelli delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione.

**Passaggio n. 1**

|                               |                               |                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| [redacted]<br>↓<br>[redacted] | [redacted]<br>↓<br>[redacted] | [redacted]<br>↓<br>[redacted] | [redacted]<br>↓<br>[redacted] |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|

Identificativi catastali assegnati a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. [redacted] del [redacted] (prot. [redacted]), introdotta in atti in pari data.

**Passaggio n. 2**

|                               |                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| [redacted]<br>↓<br>[redacted] | [redacted]<br>↓<br>[redacted] | [redacted]<br>↓<br>[redacted] |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|

Identificativi catastali assegnati a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. [redacted] del [redacted] (prot. [redacted]), introdotta in atti in pari data.



**Passaggio n. 3**

|                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                             |
| ↓                                                                                                                                                                           | ↓                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                             |
| Identificativo catastale assegnato a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. [redacted] del [redacted] (prot. [redacted]), introdotta in atti in pari data. | Identificativi catastali assegnati a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. [redacted] del [redacted] (prot. [redacted]), introdotta in atti in pari data. |

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

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

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

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

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

**Repertori al 25.06.2025**

**3.1 - ipoteca volontaria del giorno [redacted] (rep. [redacted]), iscritta in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare di [redacted] di cui [redacted] in linea capitale a favore [redacted]**

[redacted], gravante il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, dei seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [redacted], particella [redacted], subalterni graffiati [redacted];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted];

Nessun domicilio ipotecario eletto;

3.2 – domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica - del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare a favore [REDACTED], gravante il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, dei seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterni graffiati [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];

3.3 - 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, dei seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterni graffiati [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];

3.4 - 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, dei seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterni graffiati [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];

Si segnalano poi anche le seguenti formalità, rimettendo all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi valutazione in merito alla loro effettiva rilevanza.

3.5 – preliminare di compravendita del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare a favore [REDACTED], avente per oggetto il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, dei seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];

- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];

**NOTA BENE:** da alcuni degli immobili oggetto del preliminare di cui alla presente nota deriva, unitamente ad altri immobili estranei alle esecuzioni, la porzione attualmente censita con i subalterni graffati [REDACTED] (cfr. risposta al precedente punto 2, passaggio n. 2).

**3.6** – preliminare di compravendita del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare a favore [REDACTED], avente per oggetto, unitamente a maggior consistenza, il diritto di proprietà (per la quota di 1/1) dei seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterni graffati [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];

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

Gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di un condominio formalmente costituito: si riportano di seguito le informazioni fornite allo scrivente dall'attuale Amministratore pro tempore.

|                         | Tabella A | Tabella A1 | Tabella B | Tabella C1 | Tabella C2 |
|-------------------------|-----------|------------|-----------|------------|------------|
| subb. graff. [REDACTED] | 45,72     | 117,30     | 58,66     | 106,59     | 3,61       |
| subalterno [REDACTED]   | 1,42      | ----       | ----      | ----       | 0,11       |
| subalterno [REDACTED]   | 1,42      | ----       | ----      | ----       | 0,11       |

**Tabella A** → millesimi di proprietà generale;

**Tabella A1** → millesimi sul resede comune identificato con il subalterno [REDACTED];

**Tabella B** → millesimi sul vano scala identificato con il subalterno [REDACTED];

**Tabella C1** → millesimi sulla copertura identificata, sulle tabelle, con la sigla C1;

**Tabella C2** → millesimi sulla copertura identificata, sulle tabelle, con la sigla C2;

L'amministratore pro-tempore, in data 08.07.2025, ha altresì comunicato allo scrivente che il Condominio vanta un credito riconducibile agli immobili oggetto della presente relazione complessivamente pari ad € 956,49.

Con la stessa comunicazione l'Amministratore ha altresì informato lo scrivente che il Condominio, nel corso dell'assemblea tenutasi in data 28.04.2025, ha deliberato la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria: la quota parte del costo di detti interventi riconducibile agli immobili oggetto di esecuzione è pari ad € 147,38.

**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** – 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;

A seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II., e come già evidenziato al precedente punto n. 3.2, è stata riscontrata la trascrizione di una domanda giudiziale (esecuzione in forma specifica).

La Cancelleria Civile del Tribunale di [REDACTED] ha comunicato allo scrivente che la domanda giudiziale trascritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare si riferisce ad una causa civile già decisa con la sentenza n. [REDACTED] pubblicata in data [REDACTED], quest'ultima (sentenza) peraltro espressamente richiamata anche nell'atto di pignoramento della procedura 123/2024.

Con la stessa sentenza il Giudice aveva anche ordinato alla competente Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità immobiliare la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale, che però risulta ancora in essere.

Lo scrivente rimette all'Ill.mo G.E. ogni decisione in merito alla necessità di dover effettuare ulteriori accertamenti/approfondimenti volti a chiarire l'attuale, effettivo, stato della causa (es. eventuale passaggio in giudicato).

Sempre a seguito degli accertamenti effettuati, è stata riscontrata la presenza di servitù, di seguito descritte.

Con l'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Antonluigi Alessandro Magi di Siena del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, la società esecutata vendette l'appartamento confinante con quello oggetto della presente relazione (quest'ultimo, si rammenta, attualmente censito con i subalterni graffiati [REDACTED]).

Con lo stesso atto venne a costituirsi una servitù di passo pedonale a favore dell'appartamento oggetto della presente relazione (sub. ■) e di un altro appartamento estraneo alle esecuzioni. Si riporta di seguito, per praticità, un estratto del quadro D della nota di trascrizione, allegando comunque alla presente relazione anche la copia di tale atto.

*“omissis PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA, SI E' VENUTA A COSTITUIRE SU UNA STRISCIA DI TERRENO, DELLA LARGHEZZA DI METRI LINEARI 1,20 (UNO VIRGOLA VENTI), FACENTE PARTE DEL RESEDE COME SOPRA VENDUTO, SERVITU' DI PASSO ESCLUSIVAMENTE PEDONALE A FAVORE DEGLI APPARTAMENTI IDENTIFICATI DAI SUBALTERNI ■ DELLA PIU' VOLTE RICORDATA PARTICELLA ■: TALE PERCORSO PEDONALE E' INDICATIVAMENTE INDIVIDUATO CON VELATURA DI COLORE GIALLO NELLA PLANIMETRIA COME SOPRA ALLEGATA SUB "A" ALL'ATTO IN TRASCRIZIONE; omissis”*

Con il successivo **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Riccardo Coppini di Siena del giorno ■ (rep. ■), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data ■ al n. ■ del registro particolare, la società esecutata vendette un altro appartamento – sempre estraneo alle esecuzioni – ad un soggetto terzo (anch'esso estraneo alle procedure): con tale atto venne a costituirsi una servitù di passo pedonale a favore dell'appartamento compravenduto, quest'ultima gravante il resede esterno di pertinenza esclusiva dell'appartamento oggetto delle esecuzioni.

Analogamente a quanto fatto sopra, si riporta di seguito un estratto del quadro D della nota di trascrizione e si allega la copia dell'atto alla presente relazione:

*“LA SOCIETA' VENDITRICE DICHIARA E LA SOCIETA' ACQUIRENTE E LA SOCIETA' UTILIZZATRICE PRENDONO ATTO CHE L'ACCESSO ALLA PROPRIETA' COMPRAVENDUTA AVVIENE SIA DAL N.C. ■ DI VIA ■ SIA ATTRAVERSO UNA VIABILITA' IN PARTE VICINALE ED IN PARTE PRIVATA CHE SI DIPARTE SEMPRE DALLA VIA ■. PER CONSENTIRE DI RAGGIUNGERE DAL POSTO AUTO COMPRAVENDUTO L'ACCESSO PEDONALE ALLA PROPRIETA' COMPRAVENDUTA POSTO SUL LATO SUD:*

*A) LA SOCIETA' VENDITRICE, AGENDO PER SE', SUOI EREDI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, DICHIARA CHE A SEGUITO DEL PRESENTE ATTO VIENE A COSTITUIRSI PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA A FAVORE DELLA PROPRIETA' COMPRAVENDUTA (PARTICELLA ■ SUBALTERNO ■ – FONDO DOMINANTE) ED A CARICO DEL RESEDE DI SUA PROPRIETA' RAPPRESENTATO DAL SUBALTERNO ■ DELLA PARTICELLA ■ (FONDO SERVENTE) SERVITU' DI PASSO PEDONALE SU UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI ML. 1,20 (UNO VIRGOLA VENTI) MEGLIO EVIDENZIATA CON VELATURA DI COLORE GIALLO NELLA PLANIMETRIA COME SOPRA ALLEGATA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "C"; omissis”*

Nella realtà dei luoghi è presente un vialetto avente una larghezza coerente con quella indicata all'interno degli atti sopra citati (ml. 1,20 circa), così come vi è coerenza tra la posizione dello stesso vialetto ed i tratti evidenziati con colore giallo negli allegati dei medesimi atti: in considerazione di ciò è lecito ritenere che le superfici gravate dalle servitù descritte negli atti siano “materializzate” sul posto dal vialetto appena descritto, il quale attraversa porzioni dei subalterni ■ e ■ e collega gli attuali subalterni ■ e ■ della particella.

Sulla scorta di ciò, e soprattutto di quanto emerso a seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei RR.II., è pertanto ragionevole ritenere che il primo tratto del vialetto (ovvero quello ricadente su porzione del sub. ■) sia gravato da una servitù di passo pedonale a favore dell'appartamento oggetto delle esecuzioni, mentre il secondo tratto dello stesso vialetto – ovvero quello ricadente sul resede di pertinenza esclusiva dell'appartamento oggetto delle esecuzioni (sub. ■) – sia invece gravato da una servitù di passo pedonale contro l'immobile staggito ed a favore di quello oggetto dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Riccardo Coppini di Siena del giorno ■ (rep. ■), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data ■ al n. ■ del registro particolare.

Per quanto invece attiene agli altri vincoli, acquisite le necessarie informazioni presso la Conservatoria dei RR.II., lo scrivente elenca di seguito i costi che si renderanno necessari per le cancellazioni:

- cancellazione ipoteche volontarie → ..... €. 35,00;
- cancellazione pignoramenti → ..... €. 588,00;
- eventuale cancellazione domanda giudiziale → ..... €. 294,00;

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

I beni immobili oggetto della presente relazione sono parte di un più ampio compendio immobiliare denominato ■, realizzati a seguito della completa ristrutturazione e suddivisione in più unità immobiliari dello stesso (cfr. anche risposta al successivo punto n. 11).

Detto compendio immobiliare, posto poco prima della frazione di ■, è dotato di due accessi principali: il primo, posto al civico ■ di Via ■, è essenzialmente utilizzato come ingresso pedonale.

Il secondo, normalmente utilizzato come ingresso carrabile, si raggiunge invece svoltando (a destra) in corrispondenza dell'indicazione per la località ■: una volta imboccata la strada "bianca", ed aver percorso un centinaio di metri, si trova (sulla sinistra) l'ingresso dell'area attualmente censita come subalterno ■ della particella ■, del quale fanno parte una viabilità interna al compendio, l'area di manovra a servizio dei posti auto staggiti ed altri spazi e passaggi ad uso comune. Vi è poi un ulteriore accesso, esclusivamente pedonale, posto al civico ■ della stessa Via ■.

Usufruendo degli spazi a comune è possibile raggiungere un vialetto posto sul fronte sud del fabbricato principale, che ricade su porzione di un'area esterna privata (subalterno ■■■). Lo stesso vialetto prosegue poi anche su porzione del resede (sub. ■■■) di pertinenza esclusiva dell'appartamento oggetto di esecuzione, fino a raggiungere una piccola area – anch'essa “a comune” – attualmente censita con il subalterno ■■■.

**NOTA BENE:** i due resedi esterni privati (sub. ■■■ e sub. ■■■) sui quali si sviluppa il vialetto appena descritto sono gravati da servitù di passo pedonale, dettagliatamente descritte al precedente punto 6, ed al quale lo scrivente espressamente rimanda.

Una volta raggiunta l'area condominiale attualmente censita con il sub. ■■■, tramite un porta, è possibile accedere ad un androne/vano scala condominiale (sub. ■■■), al piano terra del quale si trova l'accesso all'appartamento oggetto delle esecuzioni. Si precisa che è possibile accedere all'androne/vano scala condominiale appena citato anche dal terzo degli ingressi prima citati, ovvero quello (pedonale) posto al civico n. ■■■ di Via ■■■■.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLE ESECUZIONI

L'appartamento oggetto della presente relazione si sviluppa su unico piano/livello, ed è composto da un ingresso ampiamente comunicante con l'adiacente locale soggiorno-pranzo, quest'ultimo dotato di un punto cottura: a sua volta, dal locale soggiorno-pranzo, è possibile accedere ad un ulteriore locale (ricavato nel “sotto-scala”) che, sebbene così **NON** indicato né sulla planimetria catastale, né sugli elaborati progettuali dell'epoca, nella realtà è un bagno dotato di vasca e box doccia.

Alla fine del prima citato ingresso, tramite un disimpegno, è possibile accedere ad un altro bagno (privo di finestra) ed alle due camere.

Dallo stesso locale ingresso, per mezzo di una porta anch'essa **NON** rappresentata sugli elaborati, è altresì possibile accedere ad una cantina posta al piano interrato, anche quest'ultima **NON** rappresentata nei documenti ufficiali in atti.

Completano la consistenza oggetto delle esecuzioni un resede di pertinenza esclusiva, al quale è possibile accedere anche da una porta-finestra del locale soggiorno-pranzo, e due posti auto scoperti.

#### CARATTERISTICHE GENERALI DELL'APPARTAMENTO

*strutture:* muratura;

*copertura:* struttura portante in legno (travi e travicelli) con soprastante scempiato di mezzane;

*prospetti esterni:* intonaco tinteggiato;

*divisori interni:* muratura di laterizio;

*infissi esterni (porte e finestre):* legno;

*infissi interni:* legno;

*pavimenti:* pavimento in cotto (in parte) ed in gres porcellanato (in parte);

*impianto elettrico:* del tipo “sotto-traccia”;

*impianto di riscaldamento:* alimentato da caldaia autonoma, con elementi radianti in alluminio verniciato;

*acqua calda sanitaria (acs):* garantita da caldaia autonoma;

## 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.

## NOTA BENE:

Il servizio igienico avente accesso diretto dal locale soggiorno-pranzo, oltre a non essere legittimato dai necessari titoli abilitativi edilizi, non può ritenersi sanabile (cfr. risposta al successivo punto 11): in considerazione di ciò, ai fini del calcolo della superficie commerciale, detto locale è stato considerato come un semplice ripostiglio, attribuendo allo stesso un rapporto mercantile ritenuto essere adeguato alle sue caratteristiche.

Per quanto invece attiene alla cantina avente accesso dal locale ingresso, è ritenuto opportuno evidenziare quanto segue.

Con l'ultima variante (DIA di cui alla P.E. [REDACTED] - cfr. risposta alla successivo punto 11) venne radicalmente modificata l'iniziale consistenza dell'appartamento: analizzando gli elaborati progettuali di detta variante si evince che la superficie dove attualmente si trova la scala a chiocciola venne annessa all'appartamento adiacente, ed il locale sottostante venne denominato "ex cantina interclusa".

Stante quanto sopra, è lecito ritenere che con l'ultima variante vennero stralciate dalla iniziale consistenza dell'appartamento - oltre ad altre - anche dette superfici e per tale ragione, **salvo diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito**, lo scrivente ha ritenuto corretto NON considerarle ai fini del calcolo della consistenza.

Le superfici utili degli immobili - suddivise per singole destinazioni - sono le seguenti:

|                                                                                                                                           |     |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| locali principali ed accessori                                                                                                            | mq. | 60,5  |
| resede di pertinenza esclusiva - sub. [REDACTED]<br><i>superficie calcolata graficamente utilizzando la planimetria catastale in atti</i> | mq. | 146,3 |
| posti auto scoperti - subb. [REDACTED] e [REDACTED]<br><i>superficie catastale in atti</i>                                                | mq. | 24,0  |

La superficie commerciale COMPLESSIVA degli immobili è la seguente:

| destinazione d'uso                                                 | A - superficie lorda (S.I.M.) |       | B - rapporto mercantile | C - superficie commerciale |             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------|-------------------------|----------------------------|-------------|
| locali principali ed accessori                                     | mq.                           | 70,6  | 1,00                    | mq.                        | 70,6        |
| locale accessorio<br>(attuale bagno adiacente al soggiorno-pranzo) | mq.                           | 5,2   | 0,50                    | mq.                        | 2,6         |
| resede di pertinenza esclusiva – sub. ■                            | mq.                           | 146,3 | 0,15 / 0,02 / 0,005     | mq.                        | 12,0        |
| posti auto scoperti - subb. ■ e ■                                  | mq.                           | 24,0  | 0,20                    | mq.                        | 4,8         |
| <b>superficie commerciale COMPLESSIVA degli immobili</b>           |                               |       |                         | <b>mq.</b>                 | <b>90,0</b> |

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

#### IDENTIFICATIVI CATASTALI DEGLI IMMOBILI

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, foglio ■, particella ■, subalterni graffiati ■; categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani (catastali), rendita €. 418,33;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, foglio ■, particella ■, subalterno ■; categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m<sup>2</sup> (catastali), rendita catastale €. 13,01;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, foglio ■, particella ■, subalterno ■; categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m<sup>2</sup> (catastali), rendita catastale €. 13,01;

Secondo quanto desumibile dalla documentazione catastale in atti (cfr. elenco subalterni), gli immobili oggetto della presente relazione hanno diritti anche sui seguenti subalterni:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** – foglio ■ - particella ■ – subalterno ■; ingresso e vano scala – bene comune non censibile ai subalterni ■

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** – foglio ■ - particella ■ – subalterno ■; resede – bene comune non censibile ai subalterni ■

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** – foglio ■ - particella ■ – subalterno ■; resede – bene comune non censibile a tutti i subalterni

Detti subalterni, attualmente censiti come “beni comuni non censibili”, sono a tutti gli effetti delle porzioni prive di una propria autonomia funzionale e reddituale, di fatto non vendibili separatamente dai beni immobili ai quali sono asserviti. In ragione di ciò, secondo l'attuale prassi adottata dal Tribunale di Siena, e comunque fatte salve eventuali diverse determinazioni che l'Ill.mo G.E. dovesse intendere prendere in merito, a sommosso avviso dello scrivente dette porzioni - beni comuni non censibili - possono comunque ritenersi ricomprese nella procedura, pur non essendo state indicate/riportate né all'interno dell'atto di pignoramento, né della relativa nota di trascrizione.

**CONFINANTI** (nominativi ricavati dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

subalterni graffati [REDACTED] → [REDACTED], [REDACTED], parti comuni su più lati [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], salvo se altri;

subalterno [REDACTED] → [REDACTED], [REDACTED], parti comuni su più lati [REDACTED], salvo se altri;

subalterno [REDACTED] → [REDACTED], [REDACTED], parti comuni su più lati [REDACTED], salvo se altri;

**STATO MANUTENTIVO**

Lo stato manutentivo dell'appartamento può definirsi normale, con la sola eccezione del locale soggiorno-pranzo: preme infatti evidenziare che in corrispondenza della parete esterna del vano è stata riscontrata la presenza di ammaloramenti dell'intonaco.

**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 negli atti di pignoramento corrispondono con quelli attualmente in atti.

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

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, come già precedentemente evidenziato (*cf. risposta al precedente punto 7*), lo stato attuale dei luoghi non corrisponde a quanto desumibile dalla planimetria catastale attualmente in atti: ciò, sia in ragione della presenza di un servizio igienico del quale non vi è traccia sulla planimetria (quello avente accesso diretto dal locale soggiorno-pranzo), che in ragione della presenza della cantina posta al piano interrato (quest'ultima raggiungibile per mezzo della porta presente nel locale ingresso).

In considerazione delle istruzioni impartite dall'Ill.mo G.E., **ed in considerazione del fatto che a seguito dei necessari ripristini** (*cf. risposta al successivo punto 11*) **lo stato dei luoghi dovrà tornare ad essere quello rappresentato sulla planimetria catastale attualmente in atti**, lo scrivente non ha redatto nessun aggiornamento catastale.

Ciò, ovviamente, fatte salve eventuali diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito.

**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 Sovicille, il compendio immobiliare del quale fanno parte le porzioni oggetto di esecuzione è ricompreso tra gli edifici di significativo interesse architettonico, storico e/o testimoniale, ed allo stesso è stata attribuita la classe **c2**.

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

condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

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

### 11.1 – TITOLI ABILITATIVI REPERITI ED ANALIZZATI

Il compendio immobiliare del quale fanno parte le porzioni oggetto della presente relazione è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967: la circostanza trova conferma nel fatto che il medesimo compendio era già rappresentato sulle c.d. "mappe di impianto", queste ultime pubblicate in data 01.11.1951.

In epoca più recente, ovvero a seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sovicille, è emerso che le porzioni immobiliari in argomento sono state realizzate a seguito di una radicale ristrutturazione del preesistente compendio, effettuate sulla scorta dei seguenti titoli abilitativi:

#### 11.1.1 - Denuncia di Inizio Attività depositata in data [REDACTED], prot. [REDACTED] (P.E. [REDACTED])

Sulla scorta di tale titolo abilitativo ebbe inizio la realizzazione delle opere di ristrutturazione dell'intero compendio immobiliare con una contestuale suddivisione dello stesso volta a ricavare più unità immobiliari ad uso residenziale, ivi compreso l'appartamento oggetto delle esecuzioni.

E' altresì ritenuto opportuno evidenziare che nonostante che nella relazione tecnica, quest'ultima costituente comunque parte integrante della D.I.A., venne espressamente dichiarato che (*sic!*):

*"Esternamente non verranno, in questa fase, realizzate alcune opere se non quelle di mantenimento e manutenzione delle essenze arboree presenti nel parco circostante gli edifici, che sarà in seguito oggetto di un appropriato progetto di recupero e restauro, visto il suo notevole pregio architettonico e paesaggistico."*

In considerazione di ciò, è lecito ritenere che la Tavola n. 6 allegata alla D.I.A. avesse il solo scopo di rappresentare quello che, all'epoca, era lo stato dei luoghi.

#### 11.1.2 - Denuncia di Inizio Attività depositata in data [REDACTED], prot. [REDACTED] (P.E. [REDACTED]).

Trattasi di una prima variante in corso d'opera che venne depositata per apportare delle limitate modifiche in corso d'opera (essenzialmente esterne) a singole parte dei vari corpi di fabbrica costituenti l'intero compendio immobiliare. Tra le varie modifiche esterne venne proposta - e poi successivamente autorizzata, anche e soprattutto sotto il profilo paesaggistico - la demolizione del perimetro in muratura di un preesistente pozzo fino alla quota del terreno preesistente: con tale intervento la preesistente apertura retrostante l'originario pozzo venne, di fatto, trasformata in una porta-finestra a servizio del locale soggiorno-pranzo dell'appartamento oggetto di esecuzione.

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

Trattasi di una ulteriore variante in corso d'opera (ovvero della c.d. "variante finale"), sulla scorta della quale furono apportate una serie di modifiche interne a tutti i nuovi appartamenti, ivi compreso quello oggetto della presente relazione.

**11.1.4 -** In data [REDACTED] (prot. [REDACTED]) venne depositata presso il Comune di Sovicille la comunicazione di Inizio Lavori, all'interno della quale venne dichiarato che le opere di ristrutturazione sarebbero iniziate in pari data.

In data [REDACTED] (prot. [REDACTED]) venne poi depositata una comunicazione di Fine Lavori parziale, dichiarando al suo interno che le opere riguardanti la quasi totalità degli appartamenti, ivi compreso quello oggetto della presente relazione, si conclusero in pari data.

Sempre in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]) venne depositata anche la Attestazione di Abitabilità relativa alle unità immobiliare ultimate.

**11.1.5 -** A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sovicille, è stata riscontrata la presenza di una richiesta tesa ad ottenere il rilascio di un Accertamento di Compatibilità Paesaggistica. Tale richiesta, inoltrata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]), aveva come oggetto dei (cit.) *"lavori di sistemazioni esterne in resede di edificio denominato [REDACTED]"*.

Nonostante che in data [REDACTED] il Comune avesse richiesto una consistente integrazione della stessa (praticamente tutto, all'epoca venne presentata solamente la richiesta) nulla venne prodotto e, come facilmente intuibile, non risulta essere stata mai stata rilasciata nessuna autorizzazione paesaggistica in sanatoria.

**11.2 – CONSIDERAZIONI PRELIMINARI INERENTI ALLA "CONFORMITÀ URBANISTICA"**

Prima ancora di esprimersi in merito alla conformità urbanistica degli immobili, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare le modifiche apportate al previgente testo del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 a seguito dell'entrata in vigore della legge 24 luglio 2024, n. 105, ovvero della conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 29.05.2024 n. 69 (c.d. "Decreto Salva Casa").

In primo luogo è ritenuto opportuno richiamare la nuova formulazione dell'articolo 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il quale a seguito delle modifiche apportate recita testualmente che:

*"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 o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. omissis"*

Tenuto conto che le varianti succedutesi dopo la prima D.I.A. hanno apportato modifiche parziali all'unità immobiliare lo scrivente, ai fini della verifica della conformità urbanistica, ha ritenuto opportuno prendere in considerazione tutte le pratiche elencate al precedente punto 11.1.

Lo stesso articolo 9-bis è stato poi implementato a seguito dell'introduzione del comma 1-ter, di seguito riportato:

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

In considerazione di ciò (comma 1-ter), almeno per il momento e fatte salve diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito, lo scrivente **NON** ha effettuato nessun accertamento o rilievo riguardante le parti comuni, limitandosi ad analizzare le sole porzioni oggetto di esecuzione e le relative pertinenze esclusive.

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

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

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

*"2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere."*

Trattandosi di costruzioni ultimate, secondo quanto desumibile dalle documentazioni in atti, da oltre 10 anni (cfr. comunicazione di Fine Lavori depositata in data [REDACTED], richiamata al precedente punto 11.4), lo scrivente ha ritenuto opportuno assumere come riferimento per le proprie valutazioni le nuove tolleranze costruttive recentemente introdotte.

In ultimo, ma non per questo di minore importanza, è poi ritenuto opportuno evidenziare che a seguito dell'entrata in vigore della legge 105/2024 è stato convertito in legge anche l'articolo 3, comma 1, del D.L. 69/2024 (c.d. "Salva Casa"), il quale recita testualmente (cit.):

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

Dalla lettura di tale ulteriore 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.

Premesso tutto quanto sopra, si riportano di seguito le risultanze ottenute dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi e quanto desumibile dagli elaborati grafici progettuali costituenti parti integranti e sostanziali delle pratiche edilizie descritte al precedente punto 11.1.

### 11.3 – RISPONDENZA DELLO STATO DEI LUOGHI CON QUANTO RISULTANTE DAI TITOLI ABILITATIVI

Prima ancora di esporre le risultanze ottenute, lo scrivente ritiene opportuno individuare sin da subito quale sia la soglia/percentuale della tolleranza da tenere in considerazione, ovvero a quale dei valori sanciti dal nuovo articolo 34-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. debbano essere ricondotti gli immobili.

Ciò, in considerazione del fatto che tale soglia/percentuale è dirimente per poter stabilire se le eventuali differenze debbano essere considerate come delle difformità oppure no.

Come desumibile dalla lettura di tale riferimento normativo (art. 34-bis, comma 1-bis), la soglia/percentuale della tolleranza varia a seconda della superficie utile dell'unità immobiliare: superficie da determinarsi ai sensi dell'articolo 12 del D.P.G.R. Toscana 24 luglio 2018, n. 39/R, che a sua volta recita testualmente che:

*"1. In recepimento della voce n. 14 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "superficie utile" (SU), nel rispetto della definizione di "superficie utile abitabile" (Su) di cui all'articolo 3 del d.m.ll.pp. 10/05/1977, n. 801, la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto delle superfici accessorie (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre."*

Nello specifico caso in esame, la superficie utile dell'appartamento calcolata sulla scorta del riferimento normativo appena citato e sulla scorta dei rilievi effettuati dallo scrivente è pari a mq. 60,28, ed in ragione di ciò la soglia/percentuale della tolleranza da prendere in considerazione è quella del 5% (cfr. art. 34-bis, comma 1-bis, lett. d, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).

### 11.3.1 – Appartamento attualmente censito con i subalterni graffiati

**11.3.1.A** - L'attuale suddivisione degli spazi interni è coerente con quella desumibile dalla tavola 2 della D.I.A. depositata in data (variante finale), eccezion fatta per il secondo servizio igienico avente accesso dal locale soggiorno-pranzo e per la cantina interrata raggiungibile dal locale ingresso.

**11.3.1.B** – Sugli elaborati progettuali della variante, ovvero sulla pianta, non furono riportate le canoniche “quote dimensionali” interne, ma solamente le superfici utili dei singoli vani. Sui medesimi elaborati furono altresì indicate, sempre “in pianta”, sia le dimensioni delle aperture esterne che le altezze interne dei singoli vani.

Si riassume di seguito, in forma tabellare, quanto emerso dal confronto tra i valori indicati/dichiarati nella tavola 2 della D.I.A. di cui alla pratica edilizia n. e quelli accertati in occasione dei sopralluoghi.

| A                                                    | B                    | C                    | D                    |        | E                    |
|------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------|----------------------|
| superficie utile – soggiorno-pranzo                  | mq. 14,65            | mq. 14,78            | mq. 0,13             | <      | mq. 0,73             |
| superficie utile – ripostiglio (attuale bagno)       | mq. 3,10             | mq. 3,10             | ----                 | -      | ----                 |
| superficie utile – ingresso                          | mq. 13,40            | mq. 12,23            | mq. 1,17             | >      | mq. 0,67             |
| superficie utile – disimpegno                        | mq. 2,15             | mq. 2,37             | mq. 0,22             | >      | mq. 0,11             |
| superficie utile – bagno                             | mq. 4,00             | mq. 4,40             | mq. 0,40             | >      | mq. 0,20             |
| superficie utile – camera doppia                     | mq. 14,30            | mq. 14,27            | mq. 0,03             | <      | mq. 0,72             |
| superficie utile – camera singola                    | mq. 9,15             | mq. 9,35             | mq. 0,22             | <      | mq. 0,46             |
| aperture esterne – portafinestra<br>soggiorno-pranzo | ml. 0,60<br>ml. 2,10 | ml. 0,70<br>ml. 1,68 | ml. 0,10<br>ml. 0,42 | ><br>> | ml. 0,03<br>ml. 0,10 |
| aperture esterne – finestra soggiorno-pranzo         | ml. 0,88<br>ml. 1,60 | ml. 0,84<br>ml. 1,57 | ml. 0,04<br>ml. 0,03 | =<br>< | ml. 0,04<br>ml. 0,08 |
| aperture esterne – camera doppia                     | ml. 0,88<br>ml. 1,60 | ml. 0,87<br>ml. 1,60 | ml. 0,01<br>----     | <<br>- | ml. 0,04<br>----     |
| aperture esterne – camera singola                    | ml. 0,88<br>ml. 1,60 | ml. 0,84<br>ml. 1,60 | ml. 0,04<br>----     | =<br>- | ml. 0,04<br>----     |
| altezze interne                                      | ml. 3,10             | ml. 2,97<br>ml. 2,99 | ml. 0,13<br>ml. 0,11 | <      | mq. 0,16             |

legenda:

A – valore analizzato;

B – valore indicato sulla tavola 2 della D.I.A. di cui alla P.E. ;

C – valore accertato a seguito dei sopralluoghi;

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

E – tolleranza - 5% di B;

**11.3.1.C** – Nelle immediate vicinanze della finestra a servizio del locale soggiorno-pranzo, sul filo esterno della parete, è stata riscontrata la presenza di un manufatto all'interno del quale sono attualmente ubicati il serbatoio e l'autoclave a servizio dell'appartamento, manufatto del quale non vi è traccia sugli elaborati progettuali.

Sui medesimi elaborati progettuali **NON** vi è nemmeno traccia di una piccola zona pavimentata prospiciente le due aperture esterne e di due scalini per mezzo dei quali è possibile raggiungere il manufatto anzidetto (quello dove si trovano serbatoio ed autoclave).

In ultimo, è stata poi riscontrata la presenza di una recinzione metallica (c.d. "rete a maglia sciolta") posta a delimitazione del resede di pertinenza esclusiva dell'appartamento oggetto di esecuzione.

Per una più immediata percezione di tali difformità esterne si rimanda all'allegato 1 ed alla documentazione fotografica.

### **11.3.2 – Posti auto attualmente censiti con i subalterni ■ e ■**

Come già evidenziato al precedente punto 11.1.1, tra i vari elaborati costituenti parte integrante e sostanziale della pratica iniziale (D.I.A. depositata in data ■, prot. ■), vennero prodotte delle apposite tavole progettuali aventi lo scopo di rappresentare lo stato esterno dei luoghi (Tavola 6) e l'area nella quale dovevano essere ricavati i posti auto a servizio dei nuovi appartamenti (Tavola 5). Da un mero esame visivo di quest'ultima si evince chiaramente che i posti auto attuali sono di più rispetto a quelli previsti all'epoca e che, soprattutto, sono disposti in maniera totalmente diversa. Non solo: analizzando detto elaborato – Tavola 5 – è possibile rilevare che allo stato attuale non sono presenti né gli stalli destinati ai motoveicoli né, tanto meno, i parcheggi per i portatori di handicap.

Nella realtà, i posti auto esistenti, le cui disposizione e numero sono coerenti con quanto desumibile dalla documentazione catastale in atti, hanno tutti una larghezza di ml. 2,40 x ml. 5,00 circa (anch'esse coerenti con quanto desumibile dall'elaborato planimetrico catastale) e sono longitudinalmente delimitati da manufatti di cemento (c.d. pali da vigneti) posti orizzontalmente al pari del piano di campagna.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, lo scrivente ha quindi effettuato anche una ulteriore verifica, sovrapponendo alla Tavola 5 della D.I.A. depositata in data ■ la posizione ed il numero dei posti desumibile dall'elaborato planimetrico catastale (quest'ultimo, si rammenta, coerente con la realtà): a seguito di tale verifica, pur con le dovute cautele riconducibili alla natura esclusivamente grafica dell'operazione, è emerso che non vi è corrispondenza tra la disposizione dei posti desumibile dall'elaborato progettuale e lo stato attuale dei luoghi (cfr. allegato 1, pagina 3).

Sulla scorta della medesima sovrapposizione è altresì ragionevole ritenere che anche l'ingresso al piazzale/area di manovra sia stato modificato.

Si rammenta altresì che con nessuna delle D.I.A. indicate ai precedenti punti 11.1, 11.2 e 11.3 vennero richieste modifiche e/o opere da realizzare nell'area dove sono attualmente ubicati i posti auto, e la richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica depositata presso il Comune in data [REDACTED] (cfr. precedente punto 11.1.5) non ha mai concluso il proprio iter procedurale.

Pertanto, le differenze riscontrate a seguito dei controlli sopra descritti si configurano come delle modifiche esterne eseguite in assenza dei necessari titoli abilitativi, nonché della prodromica, e altrettanto necessaria, Autorizzazione Paesaggistica.

#### 11.4 – CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Le difformità riscontrate, in ragione della loro natura, necessitano di essere trattate distintamente le une dalle altre.

**11.4.1** - Per quanto attiene al servizio igienico avente accesso diretto dal locale soggiorno-pranzo (cfr. precedente punto 11.3.1) lo stesso **NON può ritenersi sanabile.**

Ciò, essenzialmente in ragione del fatto che le caratteristiche di tale vano **NON** consentono di rispettare i requisiti minimi richiesti dal D.M. 5 luglio 1975: preme infatti evidenziare che detto servizio igienico non è dotato del necessario antibagno e la sua altezza media interna è inferiore a quella minima prevista dal prima citato D.M. Si renderà pertanto necessario procedere alla rimozione di tutti i sanitari presenti al suo interno (vasca da bagno, doccia).

Non solo: sebbene la superficie utile attuale corrisponda con quella a suo tempo autorizzata, all'interno del locale sono state realizzate anche delle modifiche (cfr. allegato 1, pagina 2), talune delle quali possono ragionevolmente ritenersi sanabili (realizzazione del tramezzo posto a margine dell'attuale piatto doccia, eliminazione delle due "mazzette" sulle quali doveva essere posizionata la porta di ingresso, maggiore spessore del muro esterno).

Considerazioni diverse devono invece essere sviluppate sulla "nicchia" dove attualmente si trova la doccia: tale modifica (creazione nicchia) ha, seppur in modo lieve, comunque riguardato una parte strutturale, e per tale ragione la possibilità di sanarla comporterebbe la necessità di effettuare una apposita - e complessa - verifica strutturale, che dovrebbe necessariamente riguardare anche altre porzioni estranee alle esecuzioni.

In ragione di ciò lo scrivente, in via cautelativa e comunque fatte salve diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito, ritiene opportuno prevedere il ripristino dello stato autorizzato, ovvero la chiusura di detta nicchia.

Tenuto conto che nelle more degli interventi (di ripristino) è ragionevole ritenere che verranno danneggiate anche porzioni dell'intonaco e dei rivestimenti esistenti, tra i vari costi connessi ai ripristini che si renderà necessario effettuare sono stati considerati anche quelli per il loro completo rifacimento.

11.4.2 – Anche nel locale soggiorno-pranzo è stata riscontrata la presenza di una nicchia: per gli stessi motivi caratterizzanti quella presente nel bagno, sempre in via cautelativa e sempre comunque fatte salve diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito, lo scrivente ha ritenuto opportuno prevedere, anche in questo caso, la chiusura della nicchia.

11.4.3 – La cantina posta al piano interrato è attualmente raggiungibile per mezzo di una scala “a chiocciola” che si sviluppa su una superficie **NON** rappresentata né sulla planimetria catastale né, tanto meno, sugli elaborati progettuali della D.I.A. di cui alla pratica edilizia [REDACTED]: si evidenzia altresì che con quest'ultima pratica venne definita la consistenza dell'appartamento staggitto, e sugli elaborati della pratica la superficie dove è attualmente ubicata la scala a chiocciola venne indicata come facente parte dell'unità immobiliare adiacente. Tenuto conto di ciò, ovvero del fatto che detta superficie (dove si trova la scala) può ragionevolmente ritenersi estranea alle esecuzioni, lo scrivente ha ritenuto corretto prevedere la chiusura della porta attualmente presente. Ciò, ovviamente, sempre in via cautelativa e sempre comunque fatte salve diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito.

11.4.4 – Le altre differenze sulle superfici utili che eccedono la tolleranza (cfr. tabella al precedente punto 11.3.1.B), peraltro contenute, sono essenzialmente da ricondurre a delle lievi differenze riscontrate sulle posizioni delle tramezzature interne, tutte evidenziate alla pagina 2 dell'allegato 1: trattasi comunque di difformità sanabili.

11.4.5 – Per quanto invece attiene alla porta-finestra del locale soggiorno-pranzo è necessario evidenziare quanto segue.

Come già fatto presente, con la D.I.A. di cui alla pratica edilizia [REDACTED] venne autorizzata la demolizione del perimetro in muratura di un pozzo prospiciente l'apertura appena citata (quest'ultima all'epoca già presente): analizzando gli elaborati grafici della pratica (cfr. prospetto sud) si può evincere che non venne richiesta, né tanto meno autorizzata, alcuna modifica della preesistente apertura. Sugli elaborati della pratica successiva (D.I.A. di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED]) furono invece indicate, sulla pianta, dimensioni della porta-finestra, che dovevano essere di ml. 0,60 (larghezza) x ml. 2,10 (altezza).

Essendo le differenze riscontrate eccedenti il valore massimo ammesso dalle vigenti tolleranze, siamo in presenza di una difformità che necessita di essere regolarizzata.

A tale proposito è ritenuto opportuno evidenziare che il fabbricato del quale è parte l'appartamento oggetto delle procedure ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 136 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., lettere C e D.

Lo stesso immobile è altresì compreso nell'elenco degli "edifici e complessi di pregio architettonico e rilevante valore storico-documentale", quest'ultimo allegato alle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del vigente Piano Operativo del Comune di Sovicille (scheda [REDACTED]).

In ragione di ciò, per poter regolarizzare le diverse dimensioni della portafinestra a servizio del locale soggiorno-pranzo si renderà necessario il rilascio del prodromico **Accertamento di Compatibilità Paesaggistica**.

L'autorizzazione in sanatoria dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico (Soprintendenza), riguarda però aspetti particolari quali, nello specifico caso in esame, l'incidenza delle diverse dimensioni della portafinestra sulla geometria del prospetto: solamente dopo aver predisposto ed inoltrato la pratica sopra descritta, e la positiva conclusione dell'iter procedurale della stessa, sarà possibile avere la mentovata certezza circa la sanabilità – sotto il profilo paesaggistico – delle difformità esterne.

Qualora la difformità venisse ritenuta "paesaggisticamente compatibile", il rilascio del citato Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 sarebbe in ogni caso subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, determinata dal Dirigente Responsabile del competente Ufficio comunale alla conclusione dell'iter procedurale della pratica, pari a (cit.) *"una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione."*

Una volta regolarizzata sotto il profilo paesaggistico, le stesse dovranno in ogni caso essere sanate sotto il profilo edilizio/urbanistico: 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/urbanistico) si renderà necessario redigere e depositare una apposita pratica edilizia tesa ad ottenere il rilascio di un **Permesso di Costruire in sanatoria**. Il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, così come quello dell'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.

**11.4.6** – Anche della zona pavimentata prospiciente le aperture esterne del soggiorno-pranzo, così come degli scalini per mezzo dei quali è possibile raggiungerla, **NON** vi è traccia sugli elaborati progettuali: né su quelli della D.I.A. di cui alla pratica edilizia [REDACTED], né su quelli della D.I.A. di cui alla pratica edilizia [REDACTED].

Tenuto conto delle loro caratteristiche costruttive e dei materiali con cui sono state realizzate dette opere (pavimentazione e scalini), è quanto meno lecito e ragionevole ritenere che gli stessi non siano coevi con il muretto posto a delimitazione del vialetto - quest'ultimo realizzato con muratura di laterizio e, come visibile dalla documentazione fotografica, oggettivamente più datato - ovvero è lecito e ragionevole ritenere tali opere (pavimentazione e scalini) siano state realizzati in epoca più recente, verosimilmente in assenza delle necessarie autorizzazioni.

In considerazione di ciò, anche tali sistemazioni esterne necessitano di essere sanate/regolarizzate, inserendole all'interno delle pratiche nelle quali verrà trattata la porta-finestra di cui al precedente punto 11.4.5.

11.4.7 – La regolarizzazione del manufatto all'interno del quale sono attualmente posizionati il serbatoio e l'autoclave a servizio dell'appartamento è invece assai più problematica.

Preme infatti evidenziare che a seguito della pubblicazione della Circolare Mibact n. 38 del 4 settembre 2023 (peraltro corroborata da un apposito parere dell'Ufficio Legislativo del Ministero della cultura reso in data 19.07.2023) la nozione di volume è stata estesa, comprendendo al suo interno anche quello dei manufatti aventi funzionalità esclusivamente tecnica (come quello trattato al presente punto).

In conseguenza di tale nuovo orientamento, ed in ragione di quanto sancito dal comma 4, lettera a, dell'articolo 167 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., in linea generale verrebbe meno la possibilità di sanare – sotto il profilo paesaggistico – anche il manufatto dove sono attualmente serbatoio ed autoclave.

La sola eccezione prevista nella stessa Circolare Mibact 38/2023 riguarda le (cit.) *“opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime”*, ovvero quelle opere ricomprese, all'interno del D.P.R. 31/2017, al punto A.31 dell'allegato A dello stesso.

Nello specifico caso in esame, l'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in data [REDACTED] nell'ambito della D.I.A. di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED], non prevedeva la realizzazione di nuovi volumi, ma solamente la modifica di aperture esterne e l'eliminazione del preesistente pozzo: allo stesso tempo, la norma non chiarisce espressamente se l'eccezione sopra richiamata - e quindi la possibilità di poter sanare un eventuale aumento di volume inferiore al 2% - possa applicarsi in funzione di qualsiasi autorizzazione paesaggistica oppure solamente nei casi in cui con la paesaggistica siano state autorizzati modifiche di sagoma/volume.

Fermi restando i dubbi circa la sanabilità sotto il profilo paesaggistico, è poi ritenuto opportuno analizzare la circostanza anche sotto il profilo edilizio/urbanistico.

Il Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana 24 luglio 2018 n. 39/R, ovvero il documento che oramai da diversi anni ha unificato a livello regionale le definizioni edilizie, al punto 31 dell'allegato 1 sancisce la definizione di “volume tecnico”, stabilendo che (cit.):

*“Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).”*

Definizione alla quale può ragionevolmente essere ricondotto il manufatto in argomento.

A sua volta, all'interno del vigente strumento urbanistico vengono definiti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, che variano a seconda della loro classificazione.

Quello del quale è parte l'unità immobiliare in esame, come già precedentemente evidenziato, è compreso nell'elenco degli *“edifici e complessi di pregio architettonico e rilevante valore storico-documentale”*, ed essendogli stata attribuita la classe c2 gli interventi ammissibili sono quelli disciplinati dall'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione: tra i vari interventi NON è prevista la realizzazione di volumi tecnici.

Il successivo articolo 22 delle stesse N.T.A., che però si riferisce ad immobili censiti con classe c3 – ovvero di minor pregio – al comma 2 recita testualmente che (*cit.*):

“ 2. In **aggiunta** a quanto previsto per la classe c2, sono consentiti dalla classe c3:

omissis

- la realizzazione di locali tecnici **in aggiunta** al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia;”

Dalla lettura combinata dei due articoli, ovvero in considerazione del fatto che la realizzazione di locali tecnici (e quindi di volumi tecnici) è ammessa sugli edifici classificati dalla classe c3 in poi, è ragionevole ritenere che tale intervento **NON** sia realizzabile su fabbricati di maggior pregio (classe c2), come quello del quale è parte l'appartamento oggetto delle esecuzioni.

Stante quanto fin qui evidenziato al presente punto lo scrivente, **in via cautelativa e rimettendo comunque all'Ill.mo G.E. ogni eventuale diversa decisione in merito,** ritiene corretto considerare il manufatto all'interno del quale sono attualmente posizionati serbatoio ed autoclave come **NON** sanabile.

In ragione di ciò, sono stati detratti al valore stimato sia i costi per la completa rimozione del manufatto che quelli da sostenere per lo spostamento delle dotazioni impiantistiche in esso presenti.

Relativamente a quest'ultima parte dell'intervento (spostamento serbatoio ed autoclave), tra le varie ipotesi possibili è stata considerata come la più fattibile - e di minore impatto - quella di spostare gli impianti all'interno del locale avente accesso diretto dal locale soggiorno-pranzo (*attuale bagno che dovrà tornare ad essere un ripostiglio - cfr. precedente punto 11.4.1).*

11.4.8 – Anche la recinzione posta sul lato ovest del resede di pertinenza esclusiva dell'appartamento dovrà essere rimossa.

Preme infatti evidenziare, in primo luogo, che della stessa **NON** vi è traccia sugli elaborati progettuali, e per tale ragione la stessa necessiterebbe di essere sanata/regolarizzata: tale possibilità è però preclusa dal vigente strumento urbanistico, ovvero dagli articoli 21, comma 8, e dall'articolo 85, comma 6, delle N.T.A., i quali recitano testualmente che (*cit.*):

Articolo 21 – interventi ammessi per la classe c2

“ 8. Gli interventi dovranno sempre concepire gli edifici ed i complessi edilizi rurali ed il loro intorno come elementi inseparabili, complementari e visivamente unitari, con sistemazione semplice e sobria dello spazio aperto e con il rispetto dei dislivelli naturali e ricercare una adeguata armonizzazione con i segni storici o consolidati presenti sul territorio. Si dovranno tutelare le caratteristiche degli spazi aperti ed in particolare, nelle pavimentazioni di nuova realizzazione, impiegare materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto **e non realizzare recinzioni che frazionino aree di pertinenza originariamente unitarie.**”

Articolo 85 – Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici

*“ 6. Nelle aree di pertinenza dei BSA **non** è comunque consentito realizzare:*

- nuovi edifici per abitazioni rurali;*
- nuovi annessi per attività da parte di aziende che non raggiungono i requisiti minimi per il programma aziendale o non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare, di cui al successivo art. 94;*
- manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale, hobbistica o per le piccole produzioni agricole, manufatti di supporto alla rete escursionistica e per esigenze venatorie, di cui al successivo art. 97;*
- addizioni volumetriche agli edifici esistenti nel territorio rurale;*
- interventi pertinenziali consistenti nell'ampliamento fino al 20% del volume degli edifici principali, di cui al comma 2 dell'art. 22 nel territorio rurale;*
- impianti solari termici e fotovoltaici nella stretta pertinenza del bene generatore e in posizioni tali da alterare la percezione dello stesso; in ogni caso non sono ammessi gli impianti a terra;*
- **nuove recinzioni** in riferimento all'area di resede dei complessi edilizi, disciplinate al successivo art. 104, mentre nel rispetto delle condizioni del successivo art. 107 sono sempre consentite quelle strettamente funzionali all'attività delle aziende agricole.”*

Non potendo soddisfare il requisito della c.d. “doppia conformità” la presenza della recinzione di configura come una difformità **NON** sanabile.

**11.4.9** – Come già fatto presente (cfr. precedente punto 11.3.2) l'unico elaborato progettuale in atti presso il Comune di Sovicille in grado di fornire una rappresentazione di quelli che dovevano essere i posti auto a servizio dell'intero compendio è la Tavola 5 della D.I.A. di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED].

Sempre come già fatto presente, il numero e la disposizione dei posti auto desumibili da tale elaborato – **ivi compresi quelli oggetto delle esecuzioni** – non è minimamente coerente con l'attuale stato dei luoghi, e la richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica depositata presso il Comune in data [REDACTED], con la quale si intendeva – **forse** - sanare le difformità, non ha mai concluso il proprio iter procedurale.

Alla luce di quanto sopra, i due posti auto oggetto delle esecuzioni **NON** possono ritenersi conformi, né sotto il profilo paesaggistico, né sotto il profilo edilizio/urbanistico.

Per poter procedere alla loro regolarizzazione, trattandosi anche in questo caso di modifiche esterne, si renderà necessario acquisire il prodromico e necessario Accertamento di Compatibilità Paesaggistica: lo scrivente, stanti la tipologia delle modifiche apportate all'originario progetto e le valutazioni di carattere essenzialmente soggettivo alle quali sarà sottoposta, **non è oggettivamente in grado di poter asserire con la dovuta certezza se la richiesta sarà ritenuta “paesaggisticamente compatibile” dall'Ente preposto alla tutela del vincolo (Soprintendenza).**

Qualora la richiesta venisse accolta, si renderà comunque necessario regolarizzare i posti auto anche sotto il profilo edilizio/urbanistico. In merito a ciò, è ritenuto opportuno riportare di seguito i passaggi salienti dell'articolo 85 delle N.T.A.

comma 2.

Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico-testuale di tutti gli interventi previsti.

comma 4.

Negli interventi pertinenziali nel territorio rurale si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere conservati gli elementi di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità poderale, piantate residue, piante arboree e siepi; dovranno in particolare essere salvaguardati gli elementi originari di organizzazione degli spazi aperti quali giardini e parchi, viali alberati, piante arboree, siepi, aie, muri di contenimento e di recinzione;

- sono ammessi interventi di riassetto e sistemazione generale dell'area di cui al comma 1, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde, dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale; saranno pertanto da evitare disegni ispirati ai giardini di tipo ottocentesco e specie estranee al contesto rurale locale;

omissis

comma 5.

Nelle aree circostanti i fabbricati è inoltre consentita l'individuazione di posti auto, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e l'esposizione paesaggistica, garantendo il mantenimento della permeabilità del suolo.

omissis

comma 6.

Eventuali aree del resede destinate a parcheggio, coperte o meno con pergole o tettoie, potranno essere pavimentate esclusivamente con semplice terra battuta o manto di ghiaia pressata o con la tecnica della ghiaia lavata, se utilizzata anche per i percorsi carrabili.

Vale poi la pena rammentare che all'interno della schedatura del fabbricato ( ) è stata inserita anche la specifica prescrizione di seguito riportata:

*"Da tutelare inoltre il giardino, con le alberature antiche."*

Stante quanto fin qui evidenziato al presente punto, è pertanto ragionevole ritenere che:

- la richiesta di sanatoria dovrà necessariamente trattare non solo i posti auto oggetto delle esecuzioni, ma bensì tutti quelli attualmente presenti, con la logica conseguenza di dover necessariamente coinvolgere anche soggetti terzi estranei alle procedure;

- gran parte delle prescrizioni imposte dal vigente strumento urbanistico non sono riconducibili a verifiche di carattere oggettivo, e per tale ragione non è per nulla scontato che l'attuale stato dei luoghi possa essere sanato;

#### 11.4.10 – SINTESI CONCLUSIVA

Alla luce di quanto evidenziato ai precedenti punti, è pertanto possibile asserire che:

- all'interno dell'appartamento è stata riscontrata la presenza di alcune difformità, verosimilmente sanabili, essenzialmente costituite da lievi modifiche apportate alle partizioni interne;
- sempre all'interno dell'appartamento è stata riscontrata la presenza di un secondo bagno che dovrà essere rimosso e di altre difformità che dovranno anch'esse essere oggetto di opere di rimissione in pristino (cfr. precedenti punti 11.4.1, 11.4.2 e 11.4.3);
- la porta-finestra a servizio del locale soggiorno-pranzo ed altre sistemazioni esterne prospicienti le aperture dello stesso locale dovranno essere sanate: sanatoria in ogni caso subordinata all'acquisizione del preventivo Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (cfr. precedenti punti 11.4.5 e 11.4.6);
- il manufatto all'interno del quale sono attualmente posizionati il serbatoio e l'autoclave dovrà essere rimosso, e le citate dotazioni impiantistiche dovranno essere spostate all'interno dell'appartamento (cfr. precedente punto 11.4.7);
- dovrà essere rimossa la recinzione attualmente posta a delimitazione del lato ovest del resede di pertinenza esclusiva (cfr. precedente punto 11.4.8);
- non è oggettivamente possibile stabilire con la dovuta certezza se i due posti auto potranno essere regolarizzati, sia sotto il profilo paesaggistico che sotto il profilo edilizio/urbanistico (cfr. precedente punto 11.4.9);

Stante quanto sopra lo scrivente ha dapprima quantificato - per quanto possibile - i verosimili costi da sostenere per le sanatorie e le opere di rimissione in pristino che, costituendo a tutti gli effetti dei "costi di non conformità", sono stati sin da subito detratti dal valore stimato.

Tenuto altresì conto delle altre incertezze caratterizzanti lo specifico caso in esame, prime fra tutte l'oggettiva impossibilità di potersi esprimere con la dovuta certezza in merito alla possibilità di regolarizzare i due posti auto e le valutazioni di carattere soggettivo che potrebbero incidere sul rilascio delle necessarie autorizzazioni paesaggistiche in sanatoria, lo scrivente - almeno per il momento e fatte salve diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito - ha applicato al valore stimato preliminarmente decurtato dai verosimili costi da sostenere per le sanatorie e per i ripristini un abbattimento superiore a quello ordinariamente previsto dalla prassi operativa del Tribunale di Siena, ovvero un abbattimento percentuale del 30%.

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

Alla data del sopralluogo effettuato con il custode in data 30.05.2025, gli immobili erano liberi da persone.

All'interno dell'appartamento è stata comunque riscontrata la presenza di una cucina e di alcuni mobili nelle due camere.

Secondo quanto formalmente comunicatogli (cfr. allegato 7), alla data del 04.03.2025 non risultavano essere presenti contratti di affitto, attivi e registrati, presso l'ufficio provinciale di Siena dell'Agenzia delle Entrate.

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

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

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

Vedere risposta al precedente punto n. 12.

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

L'appartamento oggetto di esecuzione (sub. ■) è dotato dei canonici impianti tecnologici a servizio di immobili residenziali: l'impianto elettrico è del tipo "sotto traccia", e l'impianto di riscaldamento è garantito una caldaia autonoma ed elementi radianti in alluminio.

Lo scrivente, esulando tale specifico aspetto dalle proprie competenze professionali, **NON** è però in grado di potersi esprimere né in merito alla loro effettiva rispondenza/conformità alle specifiche normative di settore, né in merito alla attuale, ed effettiva, funzionalità delle singole componenti (es. caldaia): tale accertamento potrà essere effettuato, **qualora l'Ill.mo G.E. lo ritenga necessario**, solamente con l'ausilio di operatori del settore.

Tenuto conto che siamo in presenza di un immobile all'interno del quale è prevista la permanenza di persone, lo scrivente ha provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, che viene allegato alla presente relazione tecnica d'ufficio.

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

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

Lo scrivente, stanti le caratteristiche degli immobili ed il contesto nel quale sono ubicati, ritiene opportuno porre in vendita gli stessi come un unico lotto.

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

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

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

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.

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, lo stato manutentivo, ecc.

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

Le valutazioni eseguite secondo i canoni e le linee guida del **Codice delle Valutazioni Immobiliari** si articolano e si compongono in diverse fasi, tutte riportate all'interno del **Rapporto di valutazione**: documento, quest'ultimo, nel quale oltre allo sviluppo dei calcoli sono espressamente evidenziate le considerazioni afferenti il procedimento estimativo adottato.

Lo scrivente C.T.U., nel tentativo di rendere più immediata la lettura del presente elaborato peritale d'Ufficio, riporta di seguito la sintesi delle risultanze ottenute.

Più probabile, attuale, valore di mercato al netto dei  
"costi di non conformità" ad oggi quantificabili

(cfr. *Rapporto di Valutazione – Allegato 9*) ..... € 154.000,00

Lo scrivente, come da prassi oramai adottata da diversi anni dal Tribunale di Siena, e come previsto all'interno dell'incarico conferitogli, applica di seguito al valore di mercato stimato un abbattimento percentuale in ragione della mancanza di garanzia dell'assenza di vizi occulti che, nello specifico caso in esame ed in considerazione di quanto evidenziato all'ultimo periodo del precedente punto 11.4.10, viene applicato nella misura del 30%.

Pertanto:

|                                                                                   |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| più probabile, attuale, valore di mercato, al netto costi di non conformità ..... | €. 154.000,00        |
| abbattimento percentuale .....                                                    | - 30%                |
| <b>valore da porre a "base d'asta"</b> = (€. 154.000,00 x 0,70) .....             | €. 107.800,00        |
| discrezionalmente arrotondato ad .....                                            | <b>€. 108.000,00</b> |

**Quanto sopra, sempre fatte salve diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito.**

**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 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;*

Gli immobili oggetto delle procedure alle quali si riferisce la presente relazione sono pignorati per l'intera quota di proprietà.

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

Vedere risposta al precedente punto n. 18.

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

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

### \* \* \* RIEPILOGO FINALE \* \* \*

#### DESCRIZIONE

L'appartamento oggetto della presente relazione si sviluppa su unico piano/livello, ed è composto da un ingresso ampiamente comunicante con l'adiacente locale soggiorno-pranzo, quest'ultimo dotato di un punto cottura: a sua volta, dal locale soggiorno-pranzo, è possibile accedere ad un ulteriore locale (ricavato nel "sotto-scala") che, sebbene così **NON** indicato né sulla planimetria catastale, né sugli elaborati progettuali dell'epoca, nella realtà è un bagno dotato di vasca e box doccia.

Alla fine del primo citato ingresso, tramite un disimpegno, è possibile accedere ad un altro bagno (privo di finestra) ed alle due camere.

Dallo stesso locale ingresso, per mezzo di una porta anch'essa NON rappresentata sugli elaborati, è altresì possibile accedere ad una cantina posta al piano interrato, anche quest'ultima NON rappresentata nei documenti ufficiali in atti.

Completano la consistenza oggetto delle esecuzioni un resede di pertinenza esclusiva, al quale è possibile accedere anche da una porta-finestra del locale soggiorno-pranzo, e due posti auto scoperti.

**NOTA BENE:** è ritenuto opportuno rammentare che:

- il bagno attualmente presente nel sottoscala adiacente al locale soggiorno-pranzo, oltre a non essere legittimo, NON è nemmeno sanabile: si renderà pertanto necessario procedere alla rimozione di tutti i sanitari presenti al suo interno (vasca da bagno, doccia), ovvero detto locale dovrà essere riportato nella sua originaria destinazione di ripostiglio (cfr. risposta al precedente punto 11.4.1);

- la cantina posta al piano interrato è attualmente raggiungibile per mezzo di una scala "a chiocciola" che si sviluppa su una superficie **NON** rappresentata né sulla planimetria catastale né, tanto meno, sugli elaborati progettuali della D.I.A. di cui alla pratica edilizia [REDACTED]: si evidenzia altresì che con quest'ultima pratica venne definita la consistenza dell'appartamento staggito, e sugli elaborati della pratica la superficie dove è attualmente ubicata la scala a chiocciola venne indicata come facente parte dell'unità immobiliare adiacente.

Sulla stessa planimetria catastale non vi è traccia né della superficie attualmente occupata dalla scala a chiocciola, né della cantina posta al piano interrato.

Tenuto conto di ciò lo scrivente ha ritenuto corretto prevedere la chiusura della porta attualmente presente, rendendo contestualmente inaccessibile la sottostante cantina (cfr. risposta al precedente punto 11.4.3);

#### **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterni graffiati [REDACTED]; categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani (*catastali*), rendita €. 418,33;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED]; categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 13,01;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED]; categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m<sup>2</sup> (*catastali*), rendita catastale €. 13,01;

Secondo quanto desumibile dalla documentazione catastale in atti (*cfr. elenco subalterni*), gli immobili oggetto della presente relazione hanno diritti anche sui seguenti subalterni:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** – foglio ■ - particella ■ – subalterno ■;  
ingresso e vano scala – bene comune non censibile ai subalterni ■

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** – foglio ■ - particella ■ – subalterno ■;  
resede – bene comune non censibile ai subalterni ■

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Sovicille** – foglio ■ - particella ■ – subalterno ■;  
resede – bene comune non censibile a **tutti** i subalterni

Detti subalterni, attualmente censiti come “beni comuni non censibili”, sono a tutti gli effetti delle porzioni prive di una propria autonomia funzionale e reddituale, di fatto non vendibili separatamente dai beni immobili ai quali sono asserviti. In ragione di ciò, secondo l'attuale prassi adottata dal Tribunale di Siena, e comunque fatte salve eventuali diverse determinazioni che l'Ill.mo G.E. dovesse intendere prendere in merito, a sommosso avviso dello scrivente dette porzioni - beni comuni non censibili - possono comunque ritenersi ricomprese nella procedura, pur non essendo state indicate/riportate né all'interno dell'atto di pignoramento, né della relativa nota di trascrizione.

INDIRIZZO E NUMERO CIVICO

Via ■, interno ■ – 53018 Sovicille (SI);

VALORE DA PORRE “A BASE D’ASTA” (cfr. precedente punto 17) = €. 108.000,00

\* \* \* \* \*

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

Monteriggioni (SI) lì, 04.09.2025

Il C.T.U.  
geom. Gianni Rusci

Documentazioni allegate al presente elaborato tecnico d'Ufficio:

Allegato 1 → rilievo dell'appartamento e planimetrie schematiche;

Allegato 2 → documentazione fotografica;

Allegato 3 → documentazione catastale;

Allegato 4.1 → documentazione urbanistica – parte 1 di 2;

Allegato 4.2 → documentazione urbanistica – parte 2 di 2;

Allegato 5 → copie degli atti notarili;

Allegato 6 → copie delle note di iscrizione e trascrizione estratte presso la Conservatoria dei RR.II.;

Allegato 7 → corrispondenza intercorsa con l'Agenzia delle Entrate;

Allegato 8 → Attestato di Prestazione Energetica (APE);

Allegato 9 → Rapporto di valutazione;

Allegato 10 → ricevute attestanti la trasmissione alle parti della bozza della relazione;

Allegato 11 → relazione tecnica d'Ufficio epurata dai dati sensibili (c.d. *versione privacy*);