

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzioni Immobiliari riunite nn. 85/2021 e 184/2024 R.G.E.

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 26 giugno 2025

* * * * *

A seguito dell'udienza tenutasi il 20.03.2025 l'Ill.mo G.E. Avv. Flavio Mennella ha disposto la riunione delle due procedure indicate in oggetto, nell'ambito delle quali lo scrivente era già stato precedentemente incaricato di redigere una perizia tecnico-estimativa riguardante i beni immobili oggetto delle stesse. Si riportano di seguito l'elenco dei quesiti e degli adempimenti contenuti all'interno degli incarichi:

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 (in 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 inequivocabile, 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 precedente 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 alleghi 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) alleghi, 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 (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; 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 servizi o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

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

Lo scrivente, dopo aver preso visione del fascicolo dell'esecuzione, ha esaminato tutti i documenti ritenuti essere utili per la stesura del presente elaborato d'Ufficio. Per quanto attiene alla procedura 85/2021, con riferimento all'art. 567 c.p.c., è stata prodotta da parte del legale del creditore procedente la "certificazione notarile" in sostituzione degli estratti catastali e delle certificazioni ipotecarie; tale documentazione è stata depositata in data 30.08.2021. Anche per la procedura 184/2024, sempre con riferimento all'art. 567 c.p.c., è stata prodotta dal legale del creditore procedente la "certificazione notarile", quest'ultima depositata in data 19.11.2024.

Dall'analisi di dette documentazioni (certificazioni notarili) è emerso che:

1/a - Gli identificativi catastali indicati all'interno delle certificazioni estratte dal fascicolo della procedura 85/2021 corrispondono sia con quelli attualmente in atti che con quelli indicati all'interno dell'atto di pignoramento. Per quanto invece attiene alla certificazione estratta dal fascicolo della procedura 184/2024 si rileva, alla pagina 1, che la seconda e la terza porzione immobiliare sono state entrambe indicate con il subalterno ■.



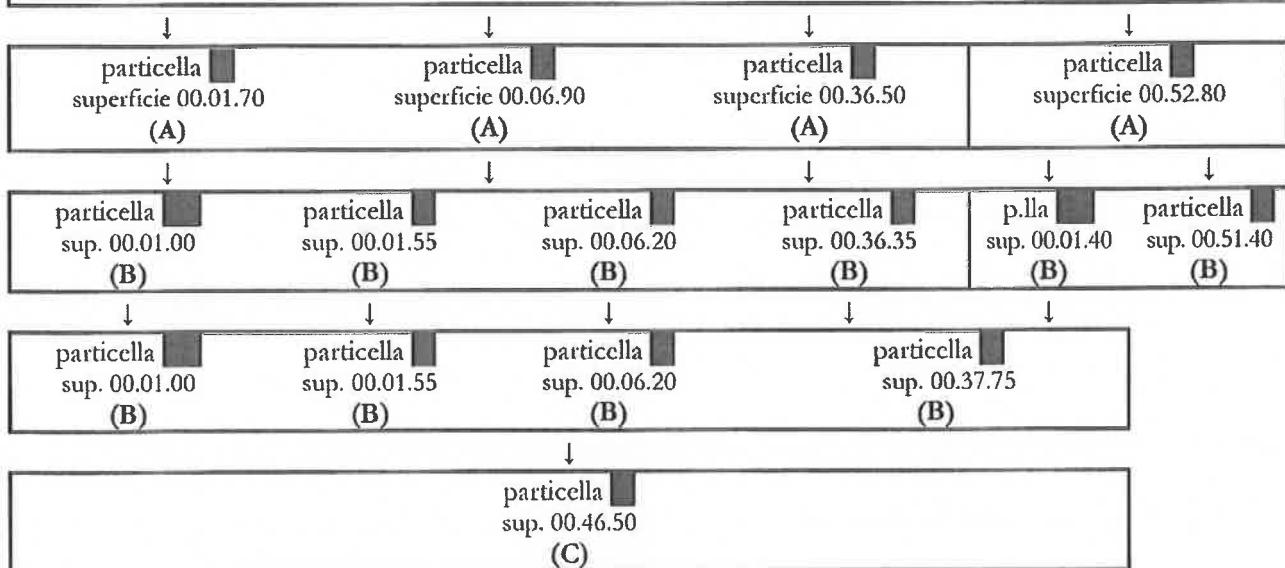
Tenuto conto che gli altri dati del secondo immobile (categoria catastale, consistenza e rendita) corrispondono con quelli del subalterno [REDACTED], ovvero che gli stessi corrispondono con quelli attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto) e con quelli indicati nell'atto di pignoramento, è lecito ricondurre tale discrasia ad una mera svista.

1/b – In entrambe le certificazioni è stato prodotto l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni afferenti agli immobili avvenute nei venti anni anteriori alla data di trascrizione dei pignoramenti. Alla data del 15.11.2024, l'unica formalità successiva alla trascrizione del primo pignoramento (procedura 85/2021) – della quale è stato comunque dato atto all'interno della certificazione notarile della procedura 184/2024 – è quella relativa ad una scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente trascritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, di seguito dettagliatamente descritta (cfr. successivo punto 1/d).

1/c - I beni immobili oggetto di esecuzione, unitamente a maggior consistenza, erano in origine pervenuti al Sig. [REDACTED] a seguito dell'atto di compravendita stipulato ai rogiti del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] (reg. part. [REDACTED]). All'interno di tale atto gli immobili vennero così descritti (cit): "... *apezzamenti di terreno di qualità e classe varia, con ammessi casa colonica e rustici ...*". Unitamente a tale (sommaria) descrizione, all'interno dell'atto furono indicati anche gli identificativi catastali dei beni immobili – all'epoca tutti censiti al Catasto Terreni – dai quali derivano quelli oggetto di esecuzione, questi ultimi attualmente censiti al Catasto Fabbricati. Si riporta di seguito la ricostruzione dei mutamenti catastali susseguitisi nel corso degli anni.

Aggiornamenti al CATASTO TERRENI

NOTA BENE: i beni immobili oggetto di esecuzione rappresentano solamente una parte di quelli indicati all'interno della compravendita, ovvero derivano dalle originarie particelle [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]. In ragione di ciò, nella ricostruzione redatta dallo scrivente vengono prese come riferimento iniziale solamente queste ultime.



(A) → identificativi catastali (particelle) e consistenze (superfici) degli immobili in atti al momento della stipula dell'atto di compravendita stipulato a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] (reg. part. [REDACTED]);

(B) → identificativi catastali (particelle) e consistenze (superfici) degli immobili derivanti a seguito dell'introduzione in atti della Tabella di Variazione n. [REDACTED] del [REDACTED], avvenuta in data [REDACTED]. Con detta variazione venne altresì modificata la qualità della particella [REDACTED], variandola da "fabbricato rurale" a "fabbricato promiscuo" e la particella [REDACTED] – appena costituita – venne soppressa ed unita alla particella [REDACTED];

(C) → identificativo catastale (particella) e consistenza (superficie) degli immobili attribuito a seguito dell'introduzione in atti del Tipo di Mappale n. [REDACTED] del [REDACTED], avvenuta in pari data. A seguito dell'introduzione in atti di quest'ultimo aggiornamento si conclude la storia del compendio al Catasto Terreni;

Aggiornamenti al **CATASTO FABBRICATI**

particella subalterno (D)	particella subalterno (E)	particella subalterni graffati [REDACTED] e [REDACTED] (E)
---------------------------------	---------------------------------	--

(D) → identificativi catastali (particella e subalterno) attribuiti alla porzione a seguito dell'introduzione in atti della dichiarazione di fabbricato urbano n. [REDACTED] del [REDACTED], avvenuta in pari data;

(E) → identificativi catastali (particella e subalterni) attribuiti alla porzione a seguito dell'introduzione in atti della dichiarazione di fabbricato urbano n. [REDACTED] del [REDACTED], avvenuta in pari data;

1/d - In data [REDACTED], al n. [REDACTED] del registro particolare, è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena una "scrittura privata con sottoscrizione accertata giudiziale". Detta trascrizione, in considerazione dei documenti presenti all'interno del fascicolo della procedura 85/2021, venne verosimilmente effettuata a seguito di:

- sentenza n. [REDACTED] del Tribunale di Siena, con la quale venne riconosciuta al Sig. [REDACTED] la quota indivisa della nuda proprietà in ragione di 1/2 dei beni oggetto dell'atto di compravendita stipulato ai rogiti del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED] (rep. [REDACTED]) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, ovvero anche di quelli dai quali derivano le porzioni oggetto delle procedure;

- sentenza n. [REDACTED] della Corte di Appello di Firenze (con la quale venne confermata integralmente la sentenza impugnata) e successivo passaggio in giudicato della stessa;



Relativamente a tale trascrizione (del [REDACTED], n. [REDACTED] del r.p.), preme però evidenziare che:

- gli identificativi catastali in essa indicati sono tutti quelli riportati all'interno del già citato atto di compravendita stipulato a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED], ovvero quelli all'epoca in atti al Catasto Terreni e non quelli attualmente in atti al Catasto Fabbricati. Ciò nonostante, sulla scorta della ricostruzione dei mutamenti catastali che precede (cfr. precedente punto 1/c), è possibile riscontrare all'interno della trascrizione anche la presenza delle particelle dalle quali derivano gli immobili oggetto delle procedure;

- nella medesima trascrizione (del [REDACTED], n. [REDACTED] del r.p.) vennero indicati, come soggetti "a favore":

[REDACTED] per la quota di 100/100 del diritto di usufrutto

[REDACTED] per la quota di 50/100 del diritto di nuda proprietà

preme però evidenziare che alla data della trascrizione - [REDACTED] - la [REDACTED] era già deceduta: ciò come desumibile dalla nota di accettazione di eredità con beneficio di inventario precedentemente trascritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, dalla quale si desume che il decesso era avvenuto in data [REDACTED];

1/e – Dopo la trascrizione di cui al precedente punto 1/d venne poi presentata la voltura catastale n. [REDACTED] (in atti dal [REDACTED]), con la quale l'intestazione catastale degli immobili oggetto delle esecuzioni venne "allineata" al contenuto della sentenza n. [REDACTED] del Tribunale di Siena.

Successivamente venne poi presentata l'ulteriore voltura catastale n. [REDACTED] (in atti dal [REDACTED]) per la riunione di usufrutto in morte della [REDACTED], ed a seguito della sua introduzione in atti l'attuale intestazione catastale degli immobili oggetto di esecuzione risulta essere la seguente:

[REDACTED] – proprietà per 1/2;

[REDACTED] - proprietà per 1/2;

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

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

Le documentazioni di cui al presente punto sono state acquisite ed allegate dallo scrivente 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 concessi 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 02.04.2025

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]

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

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

[REDACTED] ha eletto domicilio ipotecario presso la propria sede di [REDACTED];

3.2 - servitù per tubazioni e canalizzazioni costituita mediante atto notarile in data [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare a favore [REDACTED] gravante, unitamente a maggior consistenza, il seguente immobile:

- Catasto Terreni del Comune di [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

relativamente a tale servitù lo scrivente ritiene opportuno riportare pedissequamente il passaggio dell'atto con il quale la stessa viene costituita e descritta (*cfr. estratto dell'articolo 5, pagine nn. 4 e 5 – sic!*):

“omissis Inoltre il [REDACTED], per sé e sui aventi causa, costituisce a favore delle costruzioni e manufatti costituenti [REDACTED], di proprietà superficiaria [REDACTED] come sopra specificato, per la stessa [REDACTED] e suoi aventi causa, servitù di posa e mantenimento di tubazioni e canalizzazioni, debitamente interrate ad una profondità di metri uno (ml. 1,00), per gasdotto, acquedotto, linee elettriche e telefoniche ed eventuali ulteriori simili utenze, su una striscia di terreno della larghezza costante di metri uno (ml. 1,00), di esclusiva proprietà dello stesso [REDACTED], posta in Comune di [REDACTED] in prossimità [REDACTED], a partire dal punto di prelievo più prossimo fino a raggiungere [REDACTED] secondo il tracciato che meglio risulta raffigurato con linea larga di colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto lettera “B”, sottoscritta dalle parti che ad essa fanno pieno riferimento; ed insistente su aree identificate al Catasto Terreni di [REDACTED] nel foglio [REDACTED] dalle particelle [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] ove il punto di prelievo di tali utenze risulti ubicato su detta particella [REDACTED]; ed insistente anche su aree identificate al Catasto Terreni di [REDACTED] nel foglio [REDACTED] da ulteriore porzione della particella [REDACTED] nonché della particella [REDACTED] ove invece il punto di prelievo risulti ubicato su detta particella [REDACTED]. omissis”.

Sebbene all'interno dell'atto furono indicati solamente gli identificativi del Catasto Terreni, sulla scorta della planimetria costituente parte integrante e sostanziale di tale atto (lettera “B”) è possibile asserire che un tratto della servitù insiste su porzione dell'area esterna attualmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] nel foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] e censita come “bene comune non censibile” alle porzioni oggetto delle esecuzioni. Area esterna (subalterno [REDACTED] della particella [REDACTED]) che, in considerazione del suo censimento catastale, delle sue caratteristiche e della prassi attualmente adottata dal Tribunale di Siena, a sommesso avviso dello scrivente può ritenersi ricompresa in entrambi i pignoramenti. Ciò, ovviamente, fatte salve diverse determinazioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito.



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

- Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subb. graffati [REDACTED] e [REDACTED];

[REDACTED] ha eletto domicilio ipotecario presso la propria sede di [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 [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subb. graffati [REDACTED] e [REDACTED];

3.5 - 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 1/2 dei seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subb. graffati [REDACTED] e [REDACTED];

NOTA BENE: per quanto attiene alle variazioni catastali che hanno portato all'assegnazione degli identificativi indicati all'interno delle formalità, lo scrivente rimanda alla ricostruzione dei mutamenti catastali prodotta al precedente punto 1/c;

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 non fanno parte di un Condominio formalmente costituito.

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;

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

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

- cancellazione ipoteche volontarie (n. 2) → €. 140,00;
- cancellazione pignoramento (n. 2) → €. 588,00;

Punto 7 – descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; 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.;

DESCRIZIONE

I beni oggetto di esecuzione costituiscono - di fatto - un unico compendio immobiliare posto in zona a vocazione prettamente agricola, essenzialmente composto da due corpi di fabbrica distinti con un resede circostante gli stessi. Il primo fabbricato si sviluppa, in parte, su due livelli: al piano terreno si trovano fondi e magazzini ed al piano primo due abitazioni. In adiacenza a detto fabbricato si sviluppano, su un unico piano fuori terra, tutta una serie di locali (magazzini, ex porcilaie, ecc.) ed alcune tettoie. Nelle immediate vicinanze del fabbricato principale si trova un'altra costruzione, costituita da due ampi locali ad uso rimessa/magazzini, uno dei quali su due piani.



CARATTERISTICHE GENERALI

struttura portante: muratura;

copertura: tetto a più falde

prospetti esterni: intonaco tinteggiato (prevalentemente);

divisori interni: muratura di laterizio;

infissi esterni: legno;

infissi interni: legno tamburato;

pavimenti: pavimento in cotto;

impianto elettrico: in parte del tipo "sotto-traccia" ed in parte con canaletta esterna;

impianto di riscaldamento: vedere risposta al successivo punto 15;

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Cat. **Fabbricati** del Comune di [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani (*catastali*), rendita catastale €. 267,27;

Cat. **Fabbricati** del Comune di [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
categoria A/3, classe U, consistenza 10,5 vani (*catastali*), rendita catastale €. 840,53;

Cat. **Fabbricati** del Comune di [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subb. graffati [REDACTED] e [REDACTED];
categoria D/10, rendita catastale €. 5.140,00;

NOTA BENE: il resede circostante il compendio immobiliare in argomento, costituente a tutti gli effetti una pertinenza esterna a servizio degli immobili oggetto di esecuzione, risulta essere così catastalmente censito:

Cat. **Fabbricati** del Comune di [REDACTED], foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED];
bene comune non censibile ai subalterni [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (*cfr. elenco subalterni*);

In considerazione di tale censimento catastale (bcnc), nonché del fatto che trattasi di un'area priva di autonomia funzionale, secondo l'attuale prassi adottata dal Tribunale di Siena, e fatte comunque salve eventuali diverse determinazioni che l'Ill.mo G.E. dovesse intendere prendere in merito, a sommesso avviso dello scrivente detta area esterna - subalterno [REDACTED] - può comunque ritenersi ricompresa nelle procedure.

INDIRIZZO E NUMERO CIVICO

[REDACTED]

CONFINANTI

(nominativi ricavati dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

particella "STRADE", residua proprietà degli esecutati su più lati (*p.lle* [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]), salvo se Altri;



CONSISTENZA

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".

Le superfici utili del compendio oggetto di esecuzione sono le seguenti:

locali principali e accessori diretti (<i>porzioni abitative poste al piano primo</i>)	mq.	352,6
magazzini/cantine/locali di deposito	mq.	682,0
ex porcilaie	mq.	136,0
tettoie/parate	mq.	125,4

La superficie commerciale complessiva del compendio oggetto di esecuzione è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)	B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale
locali principali e accessori diretti (<i>porzioni abitative poste al piano primo</i>)	mq. 431,5	1,00	mq. 431,5
magazzini/cantine/locali di deposito	mq. 836,4	0,20	mq. 167,3
ex porcilaie	mq. 167,9	0,10	mq. 16,8
tettoie/parate	mq. 138,4	0,05	mq. 6,9
aree esterne (<i>superficie calcolata con misurazioni grafiche effettuate sulle documentazioni in atti</i>)	mq. 3.619,8	0,10 / 0,02 / 0,005	mq. 65,6
superficie <u>commerciale</u> complessiva			mq. 688,1

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

ACCESSIBILITÀ

Il compendio oggetto di esecuzione si raggiunge percorrendo, in direzione sud, il raccordo autostradale Siena Bettolle (S.S. 715) e svoltando in corrispondenza dell'uscita denominata [REDACTED]. Percorsi ulteriori due chilometri, prima sulla [REDACTED] e poi sulla [REDACTED] in direzione di [REDACTED], sulla destra di trova il bivio tramite il quale è possibile accedere alla viabilità campestre che porta ai fabbricati.



Quest'ultima viabilità campestre, nonostante sia parte della particella catastale "STRADE" del foglio [REDACTED], secondo quanto desumibile dagli elaborati costituenti parte integrante e sostanziale della Delibera di Consiglio Comunale n. [REDACTED] del [REDACTED] **NON è inserita nell'elenco delle viabilità vicinale, comunale o provinciale** e, secondo quanto formalmente comunicato allo scrivente dal Comune di [REDACTED] (al quale lo scrivente medesimo ha formulato una apposita richiesta di chiarimenti in tal senso) **NON è di uso pubblico**. Si riportano di seguito, per praticità, gli estratti più salienti della richiesta di chiarimenti formulata dallo scrivente e del formale riscontro ricevuto dal Comune, entrambe comunque allegate, in forma integrale, alla presente relazione tecnica d'Ufficio.

estratto della richiesta inviata:

“omissis

Con la presente, in riferimento all'oggetto ed in qualità di C.T.U. nominato dall'Ill.mo G.E., lo scrivente geom. Gianni Rusci chiede a Codesto Spettabile Comune un formale riscontro riguardante l'unica viabilità attualmente esistente, che costeggia gli immobili oggetto della procedura (tutti facenti parte della particella [REDACTED] del foglio [REDACTED]) e per mezzo della quale è possibile raggiungere stessi.

Nello specifico, la presente richiesta viene inoltrata per poter relazionare l'Ill.mo G.E. in merito alla predetta viabilità, ovvero per sapere come è classificato il tratto della strada evidenziato con colore verde nella planimetria allegata alla presente, e se lo stesso (tratto evidenziato di colore verde) sia attualmente gravato/assoggettato ad uso pubblico oppure no.

omissis”

estratto della risposta ricevuta:

“omissis

Con la presente, vista la nota ns. prot. [REDACTED] del [REDACTED] stesso oggetto, si indica quanto segue:

- per quanto riguarda la classificazione del tratto di strada evidenziato nella planimetria catastale allegata alla richiesta, si dichiara che la strada non è classificata ovvero non è inserita nell'elenco della viabilità vicinale, comunale o provinciale approvato dall'ente;

- allo stesso tempo essa NON risulta gravata/assoggettata ad uso pubblico.

omissis”

Lo scrivente, relativamente allo specifico aspetto appena trattato – accessibilità al compendio – rimette all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi considerazione e decisione in merito.

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

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

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



Punto 9 – proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di disformità 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;

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 ammissioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. omissis Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.”

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

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

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

Nello specifico caso in esame, a seguito dei sopralluoghi effettuati sul posto, è emerso quanto segue:

- la rappresentazione desumibile dalla planimetria catastale del subalterno █, benché coerente con l'attuale stato dei luoghi, non è esattamente corrispondente alla realtà: preme infatti evidenziare che in occasione dei sopralluoghi è stata riscontrata la presenza porta interna di collegamento con l'adiacente subalterno █ e di un disimpegno all'interno del locale dove si trova la porta di ingresso.



Essendo quest'ultima (disimpegno) una modifica potenzialmente in grado di apportare una variazione della rendita, la planimetria **NON può definirsi conforme sotto il profilo catastale.**

Tenuto altresì conto che tale modifica necessita di essere regolarizzata anche sotto il profilo urbanistico lo scrivente, nel rispetto delle istruzioni impartite dall'Ill.mo G.E., non ha redatto il necessario aggiornamento catastale;

- diversamente, la rappresentazione grafica desumibile dalle planimetrie catastali del subalterno || e dei subalterni graffati || e || è coerente con l'attuale stato dei luoghi, ed in ragione di ciò le stesse (planimetrie) possono ritenersi conformi ai sensi delle vigenti disposizioni in materia catastale sopra richiamate.

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

Secondo il Piano Operativo adottato nell'anno 2023 dal Comune di [REDACTED], il compendio staggito è tra quelli classificato come “[REDACTED]”, e specificatamente censito con la sigla [REDACTED].

Gli interventi previsti per lo stesso sono, essenzialmente, quelli previsti dagli articoli 26, 27 e 94 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) afferenti al medesimo strumento.

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 risalente anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

11.1 – TITOLI ABILITATIVI REPERITI ED ANALIZZATI

Il nucleo principale del compendio in esame venne realizzato in epoca remota, ovvero in un'epoca nella quale non era necessario acquisire nessun titolo abilitativo: a conferma di ciò, il fabbricato principale – ovvero quello sviluppantesi su due livelli (piano terreno e primo) – venne rappresentato sulla mappa del Catasto Leopoldino risalente al 1825 (rif. Catasto Leopoldino – [REDACTED] - [REDACTED]).



Lo scrivente, edotto di ciò, ha quindi effettuato una circostanziata ricerca presso l'Ufficio Tecnico del competente Comune, al fine di reperire eventuali titoli abilitativi che nel corso degli anni avessero interessato il medesimo compendio.

Detta ricerca, in assenza di specifici estremi indicati negli atti di provenienza, e non potendo fare altrimenti, è stata effettuata utilizzando come riferimento i nominativi di coloro che nel corso degli anni si sono susseguiti come proprietari dello stesso, ovvero:

- l'attuale comproprietario esecutato (unico intestatario fino al [REDACTED]);
- i genitori degli esecutati, precedenti proprietari del compendio fino al [REDACTED];
- il soggetto che, nell'anno [REDACTED], ebbe a vendere la piena proprietà degli immobili ai genitori degli esecutati;

NOTA BENE: utilizzando quest'ultimo nominativo – ovvero quello del soggetto proprietario del compendio fino al [REDACTED] – è stata riscontrata la presenza di una pratica edilizia intestata ad un soggetto avente lo stesso cognome ma un nome diverso, ed anche dalla descrizione riportata nei registri cartacei la pratica (Nulla Osta n. [REDACTED]) sembrerebbe riferirsi ad altro immobile.

Ciò nonostante, al fine di non lasciare nulla di intentato, lo scrivente ha chiesto di visionare anche detta pratica che però, secondo quanto formalmente comunicato dal Comune allo scrivente, non è momentaneamente disponibile (cfr. corrispondenza intercorsa con il Comune - **allegato 5**).

A seguito della ricerca effettuata secondo le modalità suesposte, sono state reperiti i seguenti documenti:

- comunicazione di cui alla **pratica edilizia** [REDACTED], presentata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]), con la quale il Sig. [REDACTED] rendeva noto al Comune di [REDACTED] la necessità di dover realizzare un intervento di ripristino per porre rimedio al cedimento di una delle travi portanti della copertura. In data [REDACTED] venne poi presentata una ulteriore comunicazione con la quale lo stesso Sig. [REDACTED] chiese l'annullamento della precedente comunicazione;
- Denuncia di Inizio Attività di cui alla **pratica edilizia** [REDACTED], presentata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]), sulla scorta della quale, secondo quanto desumibile dalla documentazione costituente la stessa, vennero realizzate delle opere di manutenzione straordinaria afferenti ad una porzione della copertura del fabbricato principale e di alcuni solai;
- Denuncia di Inizio Attività di cui alla **pratica edilizia** [REDACTED], presentata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]) e successiva variante finale di cui alla **pratica edilizia** [REDACTED] presentata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]), sulla scorta delle quali, secondo quanto desumibile dalle documentazioni costituenti le stesse, vennero realizzate delle opere di manutenzione straordinaria di alcuni solai ed alcune modifiche interne;

- Autorizzazione Edilizia n. [] del [] di cui alla pratica edilizia [] sulla scorta della quale, secondo quanto desumibile dalle documentazioni costituenti le stesse, vennero realizzate una scala esterna ed una soprastante tettoia;

11.2 – CONFRONTO TRA LO STATO DEI LUOGHI E QUANTO DESUMIBILE DAI DOCUMENTI ESTRATTI IN OCCASIONE DELL'ACCESSO AGLI ATTI

Lo stato attuale dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo **NON** è conforme con quanto desumibile dagli elaborati grafici costituenti parti integranti e sostanziali delle documentazioni descritte al precedente punto 11.1. Sono state infatti riscontrate diverse difformità, tutte evidenziate in un apposito elaborato redatto dallo scrivente - allegato 1 - al quale espressamente si rimanda per una migliore e più immediata percezione delle stesse.

Preme altresì evidenziare che alcuni dei valori indicati sugli elaborati – ovvero quelli evidenziati con colore azzurro – possono ritenersi verosimilmente affetti da errori materiali: ciò, in considerazione del fatto che da una analisi visiva dello stato dei luoghi non si ravvisano elementi tali da ritenere che le differenze con i valori attuali siano da ricondurre a modifiche apportate alle murature (in massima parte principali) preesistenti.

Fermo restando ciò, è comunque ritenuto opportuno evidenziare quanto segue.

11.2.A – difformità riscontrate sulla porzione del fabbricato oggetto della P.E. []

(cfr. pagina 1 dell'allegato 1)

La parete che in origine delimitava i due locali adiacenti all'ampio locale soggiorno/pranzo/cucina non è più presente. Tenuto conto che la superficie delle due finestre esistenti non è in grado di garantire il rispetto della rapporto aero-illuminante minimo previsto dal D.M. 5 luglio 1975, la difformità **NON** è sanabile, e si renderà pertanto necessario ripristinare l'originaria suddivisione.

In corrispondenza dell'angolo sud-sud/ovest del fabbricato vi è un piccolo locale in origine utilizzato come bagno/wc: attualmente è un ripostiglio. La difformità è sanabile.

La suddivisione tra i due locali ripostiglio posti sul fronte opposto (lato sud-ovest del fabbricato) ha uno spessore inferiore, ed in ragione di ciò è lecito e ragionevole ritenere che la stessa sia stata oggetto di una modifica, a seguito della quale la stessa ha, attualmente, un minor spessore.

Tra le varie opere descritte nella pratica succitata (D.I.A. di cui alla pratica edilizia []) vi erano anche la (sic!) "ricostruzione copertura in legno e laterizio" e la (sic!) "ricostruzione solaio": in considerazione di ciò, ovvero che sugli elaborati furono indicate delle altezze interne verosimilmente indicative della posizione delle parti interessate da detti interventi, lo scrivente ha ritenuto opportuno verificare anche queste (altezze interne).



A seguito di tale ulteriore verifica è stata riscontrata una differenza in corrispondenza dell'altezza interna del colmo - ml. 4,43 sugli elaborati / ml. 4,25 nella realtà - tale da far ragionevolmente ritenere che la nuova copertura sia stata realizzata con una diversa inclinazione.

La possibilità di sanare quest'ultima difformità, così come quella precedente (minor spessore della parete posta a delimitazione dei due ripostigli posti sul fronte sud-ovest del fabbricato), sarà in ogni caso subordinata al rispetto delle normative strutturali attualmente vigenti e, per quanto attiene alla copertura, anche all'ottenimento del prodromico Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, ovvero al rispetto di quanto descritto al successivo punto 11.3.

11.2.B – difformità riscontrate sulla porzione del fabbricato oggetto delle P.E. [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] (cfr. pagina 2 dell'allegato I)

Il nuovo servizio igienico ha forma e dimensioni differenti rispetto a quelle indicate sugli elaborati progettuali della P.E. [REDACTED] e della successiva P.E. [REDACTED]. **La difformità è sanabile.**

E' stata riscontrata la presenza di una finestra a servizio dello stesso bagno, della quale non vi è traccia sugli elaborati grafici progettuali.

La scala esterna ha dimensioni e forme differenti da quelle a suo tempo indicate sugli elaborati progettuali della Autorizzazione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] di cui alla pratica edilizia [REDACTED].

La possibilità di sanare la nuova finestra a servizio del bagno e la scala esterna, sarà in ogni caso subordinata al rispetto delle normative strutturali attualmente vigenti ed all'ottenimento del prodromico Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, ovvero al rispetto di quanto descritto al successivo punto 11.3.

11.2.C – difformità riscontrate sulla porzione del fabbricato attualmente censita come subalterno [REDACTED]

Come già precedentemente evidenziato, a seguito dell'accesso agli effettuato dallo scrivente secondo le modalità descritte al precedente punto 11.1, sono state reperite delle pratiche edilizie che hanno interessato solamente una parte del compendio oggetto delle procedure, ovvero non è stata reperita nessuna pratica edilizia che abbia riguardato la porzione trattata al presente punto.

E' però pur vero, come già evidenziato al precedente punto n. 9, che a seguito dei sopralluoghi effettuati sul posto sono emerse delle difformità tra la planimetria catastale introdotta in atti in data [REDACTED] e l'attuale stato dei luoghi: in considerazione di ciò, è lecito e ragionevole ritenere che le difformità di seguito descritte siano da considerarsi come delle modifiche realizzate successivamente a tale data ([REDACTED]) in assenza delle necessarie autorizzazioni, ovvero delle difformità che necessitano di essere regolarizzate per mezzo di una sanatoria.



Tali difformità sono:

- la realizzazione di un disimpegno in corrispondenza della porta esterna di ingresso alla porzione attualmente censita come subalterno [■];
- la realizzazione di una porta interna di collegamento con l'adiacente subalterno [■], realizzata su muratura portante;

La prima delle due difformità (disimpegno) può ritenersi sanabile, mentre la possibilità di regolarizzare la porta interna di collegamento sarà in ogni caso subordinata al rispetto delle normative strutturali attualmente vigenti, ovvero al rispetto di quanto descritto al successivo punto 11.3.

11.3 – condizioni necessarie per sanare le difformità afferenti alle parti strutturali e le difformità esterne

In primo luogo, con espresso riferimento alla D.I.A. di cui alla pratica edilizia [■], è opportuno rilevare che il progettista dell'epoca, alla pagina 3 del modello, dichiarò espressamente che (sic!):

"NON OCCORRE DEPOSITO AL GENIO CIVILE in quanto non si configura l'obbligo della denuncia ai sensi della legge 1087/77."

NOTA BENE: verosimilmente a causa di un mero errore di battitura, nel modello venne indicata la Legge 1087/77 in luogo della Legge 1086/71.

Ciò premesso, dall'analisi della documentazione costituente parte integrante e sostanziale della pratica in atti presso il Comune di [■] si evince però che il complesso degli interventi eseguiti sulla copertura e, verosimilmente, sui solai, abbia comportato una sostanziale "ricostruzione" di tali parti strutturali, come peraltro indicato anche sulle tavole progettuali: circostanza che, ai sensi della Legge 64/1974, rendeva invece necessario il deposito presso il competente ufficio del Genio Civile.

Anche la finestra a servizio del bagno (realizzata su muratura portante in assenza di titolo), la scala esterna (realizzata sulla scorta della D.I.A. di cui alla P.E. [■]) e la porta interna di collegamento tra gli attuali subalterni [■] e [■], si configurano come interventi di carattere "strutturale", ma anche in riferimento a questi ultimi non è stata reperita alcuna pratica di deposito al Genio Civile a nome del Sig. [■] (all'epoca unico "intestatario" degli immobili).

Sempre in merito agli interventi che rivestono carattere "strutturale", il vigente articolo 182 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 c.s.m.i. recita testualmente che:

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



a) la richiesta di autorizzazione in sanatoria oppure l'istanza di deposito in sanatoria e la documentazione tecnica relativa alle opere da sanare;

b) la certificazione di rispondenza delle opere alla normativa tecnica vigente sia al momento della realizzazione delle opere stesse sia al momento della presentazione dell'istanza ed il certificato di collaudo, laddove richiesto dalla normativa medesima.

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

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

Pertanto:

- nel caso in cui le opere fin qui realizzate che hanno riguardato le parti strutturali (rifacimento del tetto e dei solai, nuova finestra a servizio del bagno, scala esterna e porta interna di collegamento) siano state eseguite sia nel rispetto delle normative strutturali vigenti all'epoca della loro realizzazione che di quelle vigenti al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria dovrà essere effettuato, presso il preposto Ufficio del Genio Civile, il deposito di una apposita pratica di "sanatoria strutturale" dove ciò dovrà essere dimostrato;

- nel caso in cui le opere fin qui realizzate NON dovessero rispettare anche una delle normative strutturali sopracitate (mancato rispetto del requisito della c.d. "doppia conformità"), previa emissione di una apposita ordinanza da parte del Comune, un ipotetico acquirente potrà realizzare delle opere di adeguamento dopo aver effettuato, sempre presso il preposto ufficio del Genio Civile, il "deposito" di una pratica nella quale dovranno essere descritte le opere di adeguamento necessarie (oltre, ovviamente, ai calcoli di verifica);

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

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

* * * * *

Il compendio oggetto di esecuzione ricade, seppur in parte, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lettera c, del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. ed in ragione di ciò, sempre nell'ottica di una ipotetica sanatoria, per poter legittimare le opere esterne di renderà necessario acquisire anche il prodromico – e altrettanto necessario – Accertamento di Compatibilità Paesaggistica.

L'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico (Soprintendenza), che si ribadisce essere anch'essa necessaria e dirimente ai fini del rilascio della successiva sanatoria, riguarda però aspetti particolari, quali l'incidenza delle modifiche apportate alla originaria configurazione geometrica dei prospetti del fabbricato. E' facilmente intuibile come le valutazioni di tali aspetti siano, in buona parte, sottoposte a vagli di natura soggettiva, ed allo stesso tempo non è normativamente previsto il rilascio di un eventuale parere preliminare circa l'ammissibilità o meno della necessaria regolarizzazione. Alla luce di ciò, 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 queste ultime fossero ritenute "paesaggisticamente compatibili", 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.".

11.4 – ulteriori considerazioni in merito alla legittimità urbanistica del compendio oggetto di esecuzione

Le pratiche edilizie elencate al precedente punto 11.1, come desumibile dalle stesse, riguardarono solamente una parte del compendio stagiato: in considerazione di ciò lo scrivente ha effettuato anche ulteriori accertamenti riguardanti le residue porzioni del medesimo compendio, essenzialmente volte a stabilire anche la legittimità – sotto il profilo urbanistico - di queste ultime.

A seguito di tali ulteriori accertamenti sono emerse circostanze particolari che hanno indotto lo scrivente a redigere una relazione intermedia (depositata in data 25.01.2025) il contenuto della quale, per praticità, viene riportato all'interno del presente elaborato peritale unitamente agli allegati già in atti.



In primo luogo, è ritenuto opportuno richiamare l'articolo 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001, così come modificato a seguito dell'entrata in vigore della legge 24 luglio 2024, n. 105, ovvero della conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 29.05.2024 n. 69 (c.d. "Decreto Salva Casa"), il quale 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 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. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi."

Il nucleo principale del compendio in esame, come già precedentemente evidenziato (cfr. precedente punto 11.1) venne realizzato in epoca remota, ovvero in un'epoca nella quale non era necessario acquisire nessun titolo abilitativo: a conferma di ciò, il fabbricato principale – ovvero quello sviluppantesi su due livelli (piano terreno e primo) – venne rappresentato sulla mappa del Catasto Leopoldino risalente al 1825 (rif. Catasto Leopoldino – [REDACTED] - [REDACTED]).

In considerazione del fatto che le documentazioni reperite presso il Comune di [REDACTED] NON sono sufficienti per potersi esprimere in merito alla legittimità/conformità urbanistica dell'intero compendio staggito lo scrivente, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9-bis, comma 1-bis (quarto periodo) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ha quindi analizzato la c.d. "documentazione catastale di primo impianto", relativamente alla quale preme però evidenziare quanto segue.

L'intero compendio in esame, in origine, venne censito al Catasto Terreni con qualità "fabbricato rurale": tale censimento è da ricondurre alla data del 01.11.1951, ovvero alla data di pubblicazione delle c.d. "mappe di impianto" (comunemente definite anche come "canapine") del Comune di [REDACTED].

La prassi catastale dell'epoca non prevedeva però, per immobili con detto censimento (fabbricato rurale), l'obbligo di redigere le planimetrie di dettaglio degli immobili, e per tale ragione la summenzionata documentazione catastale di primo impianto è in grado di fornire elementi utili a stabilire solamente quale fosse - all'epoca (1951) – l'ingombro/perimetro dei fabbricati, ovvero la loro sagoma.



Lo scrivente ha quindi redatto un apposito elaborato grafico schematico – allegato 2 – nel quale sono state evidenziate, ovviamente per quanto possibile, le differenze riscontrate tra lo stato attuale e la mappa di impianto. Come desumibile da tale elaborato alcune parti del compendio furono verosimilmente realizzate in epoca successiva alla pubblicazione della mappa catastale, ed altre, per motivi che lo scrivente non è oggettivamente in grado di conoscere, non esistono più.

Relativamente a tali differenze, è opportuno rilevare che (cfr. allegato 2):

- la porzione indicata con la lettera A si configura a tutti gli effetti come un nuovo corpo di fabbrica avente una superficie di mq. 140 circa, sulla copertura del quale sono oltretutto presenti dei pannelli solari, realizzato in aderenza ad un preesistente fabbricato;
- quella invece indicata con la lettera B del medesimo allegato è invece una tettoia/parata di mq. 50 circa, anch'essa realizzata in aderenza a delle preesistenti porcilaie;
- la porzione indicata con la lettera C è invece costituita da una serie di porcilaie aventi un'altezza variabile da ml. 2,40 circa a ml. 3,10 circa;
- quella indicata con la lettera D è invece una porzione della costruzione non più esistente, ed analizzando lo stato attuale dei luoghi non è oggettivamente possibile sapere da cosa fosse costituita: tenuto conto che la parte del fabbricato ad essa adiacente si sviluppa su due livelli, ed è ragionevole ritenere che sia sempre stata così, è verosimile che la porzioni oggi non più presente fosse in passato costituita da locali accessori sviluppantesi su un unico livello;

* * * * *

In considerazione del fatto che il compendio in esame è ubicato in zona agricola, e stante l'assenza di titoli abilitativi specificatamente riconducibili alle differenze sopra appena elencate, per potersi esprimere in merito alla loro legittimità sotto il profilo urbanistico diventa dirimente stabilire la data della loro realizzazione.

Lo scrivente ha quindi effettuato una nuova, ulteriore, ricerca volta a reperire foto aeree della zona, riuscendo a trovare solamente due immagini/fotogrammi: una dell'anno 1954 e l'altra dell'anno 1976.

La foto aerea risalente al 1954 – allegato 3 - è un'immagine scattata da un'altezza di 5000 metri ed ha una accuratezza, come facilmente intuibile, non particolarmente elevata: ciò nonostante, pur non essendo in grado di fornire un riscontro completo, dalla stessa è comunque possibile desumere degli elementi coerenti con la mappa catastale del 1951. Più precisamente:

- sulla foto non è presente la porzione indicata con la lettera A nell'allegato 2, ma solamente il preesistente fabbricato in aderenza al quale è stato poi realizzato l'ampliamento;
- non è nemmeno presente la porzione indicata con la lettera C nell'allegato 2;



- la porzione indicata con la lettera D nell'allegato 2 è ancora presente, come testimonia la – seppur sottile – linea d'ombra ad essa adiacente;

Alla luce di tali elementi, pur non potendolo asserire con assoluta certezza, è comunque verosimile ritenere che l'ingombro/perimetro dei fabbricati rappresentato sulla mappa di impianto pubblicata nel 1951 fosse lo stesso anche nel 1954.

L'altra foto aerea reperita - **allegato 4** - ovvero quella risalente al 1976, fornisce invece un quadro della situazione modificato. Dall'analisi della stessa è infatti possibile desumere che:

- è chiaramente visibile la porzione indicata con la lettera A nell'allegato 2;
- la porzione indicata con la lettera B nell'allegato 2 è priva di copertura, e la stessa sembrerebbe essere una sorta di recinto;
- è altresì chiaramente visibile la porzione indicata con la lettera C nell'allegato 2;
- la porzione indicata con la lettera D nell'allegato 2 non esiste più;

* * * * *

Sulla scorta di quanto fin qui evidenziato, è pertanto ragionevole ritenere che le modifiche evidenziate nell'allegato 2 furono eseguite tra il 1951 ed il 1976 ma, stante quanto per il momento emerso a seguito dell'accesso agli atti, senza richiedere alcun titolo abilitativo. Allo stesso tempo, in considerazione della mancanza di foto aeree scattate durante il predetto lasso temporale (1951-1976), non è oggettivamente possibile stabilire se le stesse siano state effettuate prima o dopo il 1º settembre 1967, ovvero non è oggettivamente possibile stabilire se le modifiche apportate al compendio possano ritenersi legittime sotto il profilo urbanistico oppure no.

Preme infatti evidenziare che a seguito dell'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 31.08.1967 (c.d. "legge ponte"), venne esteso l'obbligo di acquisire la licenza edilizia prima di effettuare interventi edilizi a tutti gli immobili sul territorio italiano, ivi compresi quelli ubicati nelle zone agricole, fino ad allora esclusi da tale obbligo. Pertanto, alla luce di ciò e come facilmente intuibile:

- se le modifiche apportate al compendio fossero state realizzate prima del 1º settembre 1967 lo stato dei luoghi desumibile dalla foto aerea del 1976 potrebbe ritenersi legittimo sotto il profilo urbanistico;
- diversamente, se dette modifiche fossero state invece realizzate dopo il 1º settembre 1967 le stesse si configurerebbero come delle difformità.



In questa seconda ipotesi (interventi realizzati dopo il 1° settembre 1967), le porzioni evidenziate con le lettere A, B e C nell'allegato 2 sarebbero da considerarsi come degli ampliamenti realizzati in assenza di titolo abilitativo, e la loro eventuale sanabilità sarebbe condizionata al rispetto di quanto disposto dall'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ovvero sarebbe possibile ottenere il rilascio del permesso in sanatoria solamente se (cit.) “.... *l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*”.

Nello specifico caso in esame, con la Delibera C.C. numero [REDACTED] del [REDACTED] il Comune di [REDACTED] ha adottato il nuovo strumento urbanistico (Piano Operativo – P.O.) e per tale ragione, essendo vigenti le c.d. “norme di salvaguardia”, ai fini di una ipotetica sanatoria devono necessariamente tenersi in considerazione anche le norme del nuovo P.O.

Analizzando queste ultime è emerso che il compendio in esame, unitamente ad altri, è stato oggetto di una specifica schedatura la quale, oltre ad identificare i singoli corpi di fabbrica del compendio, sancisce gli interventi ammissibili sugli stessi (cfr. allegato 5).

Dall'analisi combinata tra la schedatura del compendio e le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Operativo è emerso che secondo lo strumento urbanistico adottato **NON** sarebbe possibile legittimare l'intera consistenza delle porzioni indicate con le lettere A, B e C nell'allegato 2.

Preme infatti evidenziare che il nuovo Piano Operativo - cfr. articolo 26, comma 3, delle N.T.A. - pone come prima condizione (cit.) “.... *che l'intervento risulti pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali e costruttivi dell'edificio esistente*”: l'ampliamento realizzato in adiacenza al fienile, ovvero la porzione indicata con la lettera A nell'allegato 2, risulta essere invece realizzato con materiali e caratteristiche costruttive sostanzialmente diverse.

Non solo: lo stesso articolo (26) delle N.T.A. consente, al massimo, di realizzare un ampliamento pari a mq. 30 di superficie, ben inferiore alla attuale superficie della porzione indicata con la lettera A nell'allegato 2. In ragione di ciò, anche nel caso in cui un ipotetico acquirente intendesse sanare la massima superficie possibile, si renderebbero comunque necessarie delle opere di adeguamento strutturale per il rispetto delle attuali normative del Genio Civile, rendendo con molta probabilità l'intervento anti-economico.

Circostanze analoghe caratterizzano anche le porzioni indicate con le lettere B e C nell'allegato 2.

In ultimo, ma non per questo di minore importanza, è ritenuto opportuno evidenziare che – sempre con riferimento al Piano Operativo recentemente adottato - **NON** è ammesso il cambio di destinazione d'uso per nessuna delle porzioni evidenziate con colore rosso nell'allegato 2 (porzioni di cui alle lettere A, B e C - cfr. schedatura del compendio, allegato 5).

* * * * *



Nel corso dell'udienza tenutasi in data 31.01.2025, preso atto di quanto evidenziato nella relazione intermedia, l'Ill.mo G.E. ha autorizzato lo scrivente a considerare le differenze indicate nell'allegato 2 come NON legittime sotto il profilo urbanistico.

11.5 – conclusioni

Alla luce di quanto evidenziato ai precedenti 11.2, 11.3 e 11.4 è emerso che:

- alcune porzioni del compendio, ovvero alcune parti del fabbricato principale, nel corso degli anni sono state oggetto di interventi edilizi, ma dal confronto tra gli elaborati progettuali sono emerse delle difformità che necessitano di essere sanate;
- la sanabilità di dette difformità è in ogni caso condizionata al rispetto di diverse e specifiche normative di settore – prima fra tutte la conformità sotto il profilo delle norme di carattere strutturale – che, in assenza di altrettanto specifici accertamenti da parte di un ingegnere strutturista, non è dato sapere se sia rispettata oppure no;
- altre porzioni del compendio, ovvero alcune parti dei fabbricati accessori posti nelle immediate vicinanze e realizzati in adiacenza alla costruzione principale, nel corso degli anni sono state oggetto di modifiche realizzate tra il 1951 ed il 1976 in assenza dei necessari titoli abilitativi;

In ragione di tutto quanto sopra, e della sopra richiamata formale autorizzazione ricevuta nel corso dell'udienza tenutasi in data 31.01.2025, lo scrivente:

- ha dapprima detratto al valore di stima i costi per la demolizione delle porzioni indicate con le lettere A, B e C nell'allegato 2;
- in assenza di specifiche verifiche volte a stabilire se le difformità descritte al precedente punto 11.2 possano ritenersi o meno conformi sotto il profilo strutturale, nonché dell'oggettiva impossibilità di poter stabilire a priori se le difformità esterne saranno ritenute “paesaggisticamente compatibili” dalla Soprintendenza, e delle particolari circostanze caratterizzanti l'unica strada di accesso per mezzo della quale è attualmente possibile raggiungere il compendio (*cfr. risposta al precedente punto 7 - “accessibilità”*), almeno per il momento e fatte salve eventuali diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito, ha applicato al valore di stima al netto dei costi delle demolizioni un abbattimento percentuale maggiore rispetto a quello ordinariamente previsto dalla prassi operativa del Tribunale di Siena (-15%), 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 alleghi 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 primo sopralluogo il compendio staggito era occupato ed utilizzato, in massima parte, dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] Preme altresì evidenziare che:

- una porzione del piano terreno del fabbricato principale, ovvero una porzione dell'attuale subalterno [REDACTED] della particella [REDACTED], era occupata ed utilizzata da un soggetto terzo estraneo all'esecuzione sulla scorta di un contratto di comodato d'uso stipulato in data [REDACTED] e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED] (documento che, come da istruzioni impartite dall'Ill.mo G.E., viene comunque allegato alla presente senza espungerne nessuna parte): in considerazione di ciò, in data 14.03.2023, lo scrivente aveva già depositato il calcolo del giusto prezzo della locazione verosimilmente ritraibile da tale porzione;
- sempre in occasione del primo accesso effettuato con il custode giudiziario, al piano primo del corpo di fabbrica posto a poca distanza dal fabbricato principale (anch'esso parte dell'attuale subalterno [REDACTED] della particella [REDACTED]) erano presenti numerosi beni mobili che – come dichiarato dal Sig. [REDACTED] in occasione del primo accesso (cfr. relazione del custode giudiziario depositata in data 14.02.2022) – sono interessati dal fallimento della [REDACTED] del Tribunale di Siena;

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

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

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

Vedere risposta al precedente punto n. 12.

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



L'impianto idro-termo-sanitario a servizio del compendio è caratterizzato da una notevole eterogeneità e da diverse commistioni. Più precisamente:

- nell'ampio locale soggiorno/pranzo/cucina costituente parte dell'attuale subalterno █ è presente una stufa a pellet ed una cucina economica (oltre ad un caminetto);
- nel disimpegno posto tra detto locale (soggiorno/pranzo/cucina) e l'adiacente servizio igienico è presente un boiler elettrico che fornisce acqua calda al servizio igienico ed alla adiacente cucina;
- nel corridoio per mezzo del quale si raggiunge la porzione posta al piano primo del subalterno █ è presente un generatore di aria calda alimentato a gasolio;
- l'ultimo locale posto alla destra del corridoio appena citato è invece presente un elemento radiante (c.d. termosifone) collegato però ad una caldaia ubicata all'interno della porzione del subalterno █ posta al piano primo della costruzione;
- la stessa caldaia garantisce il riscaldamento e la produzione di acqua calda per la porzione appena citata (parte del subalterno █ sviluppantesi al piano primo);
- la porzione attualmente censita con il subalterno █ è invece priva di riscaldamento (eccezione fatta per un camino ubicato nel più ampio dei locali che la compongono) ed all'interno del bagno è presente un altro boiler elettrico;

NOTA BENE: nel corso dei sopralluoghi effettuati sul posto, il Sig. █ ha fatto verbalmente presente allo scrivente che:

- è presente un serbatoio per lo stoccaggio del GPL posto nelle vicinanze del compendio ma, sempre secondo quanto verbalmente riferito dall'esecutato, non è stata ultimata la realizzazione della tubazione che avrebbe dovuto collegare lo stesso (serbatoio) con gli immobili staggiti;
- l'approvvigionamento idrico del compendio è garantito da un pozzo artesiano, anch'esso posto nelle vicinanze del compendio ma verosimilmente ricadente su terreni estranei alle procedure, e da un mero esame visivo dello stato dei luoghi non è oggettivamente possibile stabilire con certezza l'esatto tracciato delle tubazioni esistenti;

Lo scrivente, rimettendo comunque all'III.mo G.E. ogni e qualsiasi decisione in merito, evidenzia che qualora sia ritenuto necessario approfondire tali specifiche circostanze si renderà necessario l'ausilio di specifiche maestranze e di prove/saggi da effettuarsi sul posto.

Tutte le porzioni costituenti il piano primo del fabbricato principale (subalterni █, █ e █ della particella █, quest'ultimo in parte), ai sensi del combinato disposto tra l'art. 3, comma 3°, del D.L. 4 giugno 2013 convertito nella Legge 3 agosto 2013 n. 90 e l'art. 3, comma 1° del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, necessitano di essere dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Lo scrivente ha quindi provveduto alla redazione di tale documentazione, allegandola al presente elaborato peritale 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.);

In considerazione delle caratteristiche del compendio staggito, lo scrivente ritiene opportuno porre lo stesso in vendita 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 (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; 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'**PABI** (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. 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 allegato alla presente relazione peritale d'Ufficio per costituirne parte integrante e sostanziale (allegato 13), ed al quale lo scrivente espressamente rimanda.

Lo scrivente, nel tentativo di rendere più immediata la lettura dell'elaborato peritale d'Ufficio, riporta di seguito la sintesi delle risultanze ottenute nel Rapporto di Valutazione appena citato.

Più probabile, attuale, valore di mercato al netto dei costi da sostenere per le demolizioni (cfr. *Rapporto di Valutazione – Allegato 13*) €. 430.000,00

NOTA BENE: nello specifico caso in esame, come già precedentemente evidenziato, a seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente è emerso che alcune porzioni del compendio staggito furono realizzate tra il 1951 ed il 1976 in assenza di titoli abilitativi, ma non è stato oggettivamente possibile stabilire se la loro realizzazione sia da ricondurre a prima o dopo il 1° settembre 1967: in ragione di ciò, e sulla scorta della formale autorizzazione ricevuta nel corso dell'udienza tenutasi in data 31.01.2025, lo scrivente ha calcolato un primo valore di stima (ovvero quello sopra indicato - €. 430.000,00) detraendo al più probabile valore di mercato il verosimile costo da sostenere per la demolizione di dette porzioni.

Preme però evidenziare che il medesimo compendio è altresì caratterizzato anche da altre incertezze che non consentono di potersi esprimere con certezza sulla possibilità di sanare altre difformità afferenti ad altre porzioni dello stesso compendio, ovvero non è dato sapere se le difformità descritte al precedente punto 11.2 possano ritenersi o meno conformi sotto il profilo strutturale, e se le difformità esterne saranno ritenute **“paesaggisticamente compatibili”** dalla Soprintendenza.



In ultimo, ma non per questo di minore importanza, è ritenuto portare nuovamente all'attenzione del/i lettore/i le particolari circostanze caratterizzanti l'unica strada per mezzo della quale è attualmente possibile raggiungere il compendio: sebbene la stessa sia parte della particella catastale "STRADE" del foglio [REDACTED], secondo quanto desumibile dagli elaborati costituenti parte integrante e sostanziale della Delibera di Consiglio Comunale n. [REDACTED] del [REDACTED] **NON è inserita nell'elenco delle viabilità vicinale, comunale o provinciale** e, secondo quanto formalmente comunicato allo scrivente dal Comune di [REDACTED] (al quale lo scrivente medesimo ha formulato una apposita richiesta di chiarimenti in tal senso) **NON è di uso pubblico**.

In ragione delle ulteriori incertezze appena evidenziate lo scrivente, almeno per il momento e fatte salve eventuali diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito, ha ritenuto opportuno applicare al valore di stima al netto dei costi delle demolizioni precedentemente calcolato (€. 430.000,00) un abbattimento percentuale maggiore rispetto a quello ordinariamente previsto dalla prassi operativa del Tribunale di Siena (-15%), ovvero un abbattimento percentuale del 30%.

Pertanto:

più probabile, attuale, valore di mercato, al netto dei costi da sostenere per le demolizioni	€. 430.000,00
abbattimento percentuale	- 30%
<u>valore da porre a "base d'asta" = (€. 430.000,00 x 0,70)</u>	€. 301.000,00
discrezionalmente arrotondato ad	€. 300.000,00

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

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

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali 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 di esecuzione, a seguito della riunione delle due procedure, sono pignorati per l'intera quota della piena 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.

* * * * *

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

Monteriggioni (SI) lì, 16.04.2025

Il C.T.U.

geom. Gianni Rusci

Documentazioni indicate al presente elaborato tecnico d'Ufficio:

Allegato 1 → rappresentazione schematica delle porzioni del fabbricato principale oggetto di pratiche edilizie;

Allegato 2 → estratto della mappa catastale di impianto con evidenziate le modifiche avvenute nel corso degli anni alle altre porzioni del compendio;

Allegato 3 → foto aerea del compendio risalente all'anno 1954;

Allegato 4 → foto aerea del compendio risalente all'anno 1976;

Allegato 5 → documentazione urbanistica e corrispondenza intercorsa con il Comune;

Allegato 6 → documentazione catastale;

Allegato 7 → documentazione fotografica;

Allegato 8 → atti notarili;

Allegato 9 → copia delle note di iscrizione e di trascrizione estratte presso la Conservatoria dei RR.II.;

Allegato 10 → corrispondenza intercorsa con l'Agenzia delle Entrate;

Allegato 11 → documentazione anagrafica;

Allegato 12 → Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.);

Allegato 13 → Rapporto di valutazione;

Allegato 14 → ricevute attestanti l'invio alle parti della "bozza" della relazione;

Allegato 15 → relazione tecnica d'Ufficio epurata dai dati sensibili (c.d. *versione privacy*);

