TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 61/2022 R.G.E. promossa [redacted] nei confronti [redacted]

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 11 aprile 2024

* * * * * * * *

In data 21 maggio 2023 l'Ill.mo G.E. Avv. Flavio Mennella ha incaricato lo scrivente di redigere una perizia tecnico-estimativa riguardante i beni immobili oggetto del procedimento sopra citato.

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

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.
Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:
la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:
a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

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

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

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 (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.).
Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:
se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

geometra Gianni Rusci

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

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

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

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

13) 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;

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

geometra Gianni Rusci

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;

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;

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

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;

****

Punto 1 – *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*
Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:
la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

Lo scrivente, dopo aver preso visione del fascicolo dell'esecuzione, ha esaminato tutti i documenti ritenuti essere utili per la stesura del presente elaborato d'Ufficio.
Con riferimento all'art. 567 c.p.c., sono state prodotte da parte del Legale del creditore procedente due "certificazioni notarili", depositate in data 16.09.2022 e 06.02.2024. Dall'analisi di detta documentazione è emerso quanto segue.

1/a - Gli identificativi catastali indicati all'interno delle certificazioni notarili corrispondono con quelli in atti prima dell'aggiornamento catastale redatto dallo scrivente (effettuato sulla scorta della formale autorizzazione concessagli dall'Ill.mo G.E. nel corso dell'udienza tenutasi in data 17.11.2023), ovvero dell'aggiornamento catastale introdotto in atti in data [redacted].
Si riporta di seguito, per maggiore completezza, sia l'elenco degli identificativi precedenti - ovvero quelli riportati all'interno dell'atto di pignoramento e delle relazioni notarili - che quelli attualmente in atti.

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

Identificativi catastali **precedentemente** in atti:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria C/2, classe 7, consistenza 8 m² *(catastali)*, rendita catastale €. 23,96;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani *(catastali)*, rendita catastale €. 812,13;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria A/4, classe 3, consistenza 3,0 vani *(catastali)*, rendita catastale €. 216,91;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria A/4, classe 3, consistenza 5,0 vani *(catastali)*, rendita catastale €. 361,52;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani *(catastali)*, rendita catastale €. 325,37;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani *(catastali)*, rendita catastale €. 154,94;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani *(catastali)*, rendita catastale €. 397,67;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria C/2, classe 1, consistenza 50 m² *(catastali)*, rendita catastale €. 54,23;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani *(catastali)*, rendita catastale €. 253,06;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria C/2, classe 1, consistenza 99 m² *(catastali)*, rendita catastale €. 107,37;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria C/2, classe 4, consistenza 80 m² *(catastali)*, rendita catastale €. 148,74;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria C/3, classe 5, consistenza 25 m² *(catastali)*, rendita catastale €. 105,87;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria C/2, classe 7, consistenza 23 m² *(catastali)*, rendita catastale €. 68,90;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani *(catastali)*, rendita catastale €. 325,37;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria C/2, classe 7, consistenza 17 m² *(catastali)*, rendita catastale €. 50,92;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria A/4, classe 2, consistenza 3,0 vani *(catastali)*, rendita catastale €. 185,92;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria C/2, classe 7, consistenza 13 m² *(catastali)*, rendita catastale €. 38,94;

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

Identificativi catastali **attuali** dell'intero fabbricato oggetto di esecuzione, introdotti in atti a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. [redacted] del [redacted] (prot. [redacted]), avvenuta in pari data:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted] categoria F/4;

1/b – All'interno delle certificazioni notarili è stato prodotto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative ai venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento, quest'ultima avvenuta in data [redacted] (reg. part. [redacted]). Alla data del 29.03.2024, non erano presenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli successive alla formalità appena citata (pignoramento);

1/c – Per quanto attiene alla provenienza ed alla continuità ultraventennale delle trascrizioni, esperite le necessarie ricerche presso la Conservatoria dei RR.II., lo scrivente evidenzia quanto segue.

Provenienza 1

Con **atto di compravendita** a rogito del Notaio [redacted] del [redacted] (rep. [redacted]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare, la [redacted] acquistò dalla [redacted] la piena proprietà delle porzioni immobiliari **precedentemente** censite al Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa**, foglio [redacted], particella [redacted], con i subalterni nn. [redacted].

La piena proprietà degli immobili era così pervenuta alla [redacted]:

- per la quota di 8/36 della piena proprietà con **atto di compravendita** a rogito del Notaio [redacted] del [redacted] (rep. [redacted]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare;

- per la quota di 24/36 della piena proprietà con **atto di compravendita** a rogito del Notaio [redacted] del [redacted] (rep. [redacted]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare;

- per la quota di 4/36 della piena proprietà a seguito della **denuncia di successione** in morte della [redacted], trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare. Relativamente a detta successione è stata riscontrata la presenza dell'accettazione tacita dell'eredità, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] ai nn. [redacted] del registro particolare;

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

geometra Gianni Rusci

Provenienza 2

Con **atto di compravendita** a rogito del Notaio [redacted] del [redacted] (rep. [redacted]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare, la [redacted] acquistò dalla [redacted] la piena proprietà delle porzioni immobiliari **precedentemente** censite al Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa**, foglio [redacted], particella [redacted], con i subalterni nn. [redacted].

La piena proprietà degli immobili era così pervenuta alla [redacted]:

- **provenienza 2/a** → con **atto di compravendita** a rogito del Notaio [redacted] del [redacted] (rep. [redacted]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare, la [redacted] acquistò la piena proprietà delle porzioni immobiliari **precedentemente** censite al Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa**, foglio [redacted], particella [redacted], con i subalterni nn. [redacted];

- **provenienza 2/b** → con **scrittura privata autenticata** dal Notaio [redacted] del [redacted] (rep. [redacted]), trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare, la [redacted] acquistò dai Signori:
[redacted] (per la quota di 9/162)
[redacted] (per la quota di 5/162)
[redacted] (per la quota di 5/162)
[redacted] (per la quota di 5/162)
[redacted] (per la quota di 69/162)
[redacted] (per la quota di 15/162)
[redacted] (per la quota di 18/162)
[redacted] (per la quota di 18/162)
[redacted] (per la quota di 18/162)
la piena proprietà della porzione immobiliare **precedentemente** censita al Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa**, foglio [redacted], particella [redacted], con il subalterno [redacted];

In precedenza:

- a seguito della **denuncia di successione** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare in morte della [redacted], deceduta in data [redacted] e fino ad allora proprietaria per la quota di 5/54, l'eredità del *de cuius* venne devoluta per legge ai Signori:

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

[redacted] per la quota di 5/162;

[redacted] per la quota di 5/162;

[redacted] per la quota di 5/162;

Relativamente a detta successione è stata riscontrata la presenza dell'accettazione tacita dell'eredità, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] ai nn. [redacted] del registro particolare;

- a seguito della **denuncia di successione** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare in morte del [redacted], deceduto in data [redacted] e fino ad allora proprietario per la quota di 1/12, l'eredità del *de cuius* venne devoluta per legge ai Signori:

[redacted] per la quota di 6/108;

[redacted] per la quota di 1/108;

[redacted] per la quota di 1/108;

[redacted] per la quota di 1/108;

Relativamente a detta successione è stata riscontrata la presenza dell'accettazione tacita dell'eredità, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] ai nn. [redacted] del registro particolare;

- con **atto di compravendita** a rogito del Notaio [redacted] del [redacted] (rep. [redacted]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare, il [redacted] acquistò dal [redacted] la quota di 3/9 della piena proprietà;

- a seguito della **denuncia di successione** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare in morte della [redacted], deceduta in data [redacted] e fino ad allora proprietaria per la quota di 1/3, l'eredità del *de cuius* venne devoluta per legge ai Signori:

[redacted] per la quota di 1/12;

[redacted] per la quota di 1/12;

[redacted] per la quota di 1/12;

[redacted] per la quota di 1/12;

Relativamente a detta successione è stata riscontrata la presenza dell'accettazione tacita dell'eredità, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] ai nn. [redacted] del registro particolare;

- a seguito della **denuncia di successione** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare in morte della [redacted], deceduta in data [redacted] e fino ad allora proprietaria per la quota di 1/4, l'eredità del *de cuius* venne devoluta per legge ai Signori:

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

[redacted] per la quota di 3/36;
[redacted] per la quota di 3/36;
[redacted] per la quota di 1/36;
[redacted] per la quota di 1/36;
[redacted] per la quota di 1/36;
Relativamente a detta successione è stata riscontrata la presenza dell'accettazione tacita dell'eredità, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] ai nn. [redacted] del registro particolare;

- a seguito della **denuncia di successione** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare in morte del [redacted], deceduto in data [redacted] e fino ad allora proprietario per la quota di 1/4, l'eredità del *de cuius* venne devoluta per legge ai Signori:
[redacted] per la quota di 1/12;
[redacted] per la quota di 1/12;
[redacted] per la quota di 1/12;
Relativamente a detta successione è stata riscontrata la presenza dell'accettazione tacita dell'eredità, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] ai nn. [redacted] del registro particolare;

- in precedenza, l'intera consistenza oggetto di esecuzione era di proprietà dei Signori:
[redacted] per la quota di 1/4;
[redacted] per la quota di 1/4;
[redacted] per la quota di 1/4;
[redacted] per la quota di 1/4;
per essere agli stessi pervenuta per **successione testamentaria** in morte del [redacted], giusto testamento olografo del [redacted] pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio [redacted] del [redacted] registrato a [redacted] in data [redacted] n. [redacted] vol. [redacted], come risulta anche dalla relativa dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di [redacted] il [redacted] e da questi classificata al n. [redacted] vol. [redacted], trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare;

- con **atto di compravendita** a rogito del Notaio [redacted] del [redacted] (rep. [redacted]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare, il [redacted] acquistò dal [redacted] la piena proprietà;

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

Tenuto conto che nel corso degli anni gli identificativi catastali di alcuni degli immobili hanno subito delle variazioni, lo scrivente ritiene opportuno rappresentare di seguito il dettaglio delle variazioni che hanno portato all'attribuzione di quelli indicati nell'atto di pignoramento e nelle certificazioni notarili.

foglio [redacted] - particella [redacted] - subalterni [redacted]					
identificativi in atti al momento della trascrizione della **denuncia di successione** in morte della [redacted], trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare					
↓	↓	↓	↓	↓	↓
subalterno [redacted]	subalterno [redacted]	subalterno [redacted]	subalterno [redacted]	subalterno [redacted]	subalterno [redacted]
identificativi catastali introdotti in atti in data [redacted], a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. [redacted] del [redacted]					

foglio [redacted] - particella [redacted] – sub. [redacted]	foglio [redacted] - particella [redacted] – sub. [redacted]
↓	↓
foglio [redacted] - particella [redacted] – sub. [redacted]	
identificativi catastali introdotti in atti in data [redacted], a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. [redacted] del [redacted]	

foglio [redacted] - particella [redacted] – sub. [redacted]
↓
foglio [redacted] - particella [redacted] – sub. [redacted]
identificativi catastali introdotti in atti in data [redacted], a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. [redacted]

* * * * * * * * * * * * * * * *

foglio [redacted] - particella [redacted] - subalterno [redacted]
identificativi in atti al momento della trascrizione della **denuncia di successione** in morte della [redacted], trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare
↓
foglio [redacted] - particella [redacted] – sub. [redacted]
identificativi catastali introdotti in atti in data [redacted], a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. [redacted] (pratica [redacted])

* * * * * * * * * * * * * * * *

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

foglio [redacted] - particella [redacted] - subalterno [redacted]
identificativi in atti al momento della trascrizione della **denuncia di successione** in morte della [redacted], trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare
↓
foglio [redacted] - particella [redacted] – sub. [redacted]
identificativi catastali introdotti in atti in data [redacted], a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. [redacted] (pratica [redacted])

* * * * * * * * * * * * * * * *

foglio [redacted] - particella [redacted] - subalterno [redacted]
identificativi in atti al momento della trascrizione della **denuncia di successione** in morte della [redacted], trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare
↓
foglio [redacted] - particella [redacted] – sub. [redacted]
identificativi catastali introdotti in atti in data [redacted], a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. [redacted] (pratica [redacted])

* * * * * * * * * * * * * * * *

foglio [redacted] - particella [redacted] - subalterno [redacted]
identificativi in atti al momento della trascrizione della **denuncia di successione** in morte della [redacted], trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare
↓
foglio [redacted] - particella [redacted] – sub. [redacted]
identificativi catastali introdotti in atti in data [redacted], a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. [redacted] (pratica [redacted])

* * * * * * * * * * * * * * * *

foglio [redacted] - particella [redacted] - subalterno [redacted]
identificativi in atti al momento della trascrizione della **denuncia di successione** in morte della [redacted], trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare
↓
foglio [redacted] - particella [redacted] – sub. [redacted]
identificativi catastali introdotti in atti in data [redacted], a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. [redacted] (pratica [redacted])

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

geometra Gianni Rusci

* * * * * * * * * * * * * * * *

foglio [redacted] - particella [redacted] - subalterno [redacted]
identificativi in atti al momento della trascrizione della **denuncia di successione** in morte della [redacted], trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare
↓
foglio [redacted] - particella [redacted] – sub. [redacted]
identificativi catastali introdotti in atti in data [redacted], a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. [redacted] (pratica [redacted])

Punto 2 – *integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:*
a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

Le documentazioni di cui al presente punto sono state acquisite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione tecnica d'Ufficio.

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

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

Repertori al **29.03.2024**

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, dei seguenti immobili:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

geometra Gianni Rucci

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]

domicilio ipotecario eletto: ---------- ;

3.2 - 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 **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]

domicilio ipotecario eletto: ---------- ;

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

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

geometra Gianni Rusci

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;*

Sulla scorta delle informazioni acquisite in occasione del sopraluogo e dell'effettivo stato dei luoghi, è ragionevole ritenere che le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione non siano 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 alcuna **trascrizione** relativa ai vincoli descritti al presente punto.

Punto 6 – *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*
verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:
- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);
- la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
- le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

A seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. lo scrivente non ha riscontrato alcuna **trascrizione** relativa ai vincoli descritti nella prima parte del presente punto.

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 → …….. €. 140,00;
- cancellazione pignoramento → ……. €. 294,00;

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

geometra Gianni Rusci

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

DESCRIZIONE

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, **in origine**, erano essenzialmente costituite da appartamenti e magazzini tutti facenti parte di un unico corpo di fabbrica sviluppantesi da terra a tetto: **attualmente**, ovvero a seguito dei lavori di ristrutturazione fin qui realizzati **ma non ancora conclusi**, l'originaria suddivisione interna è stata radicalmente modificata e le preesistenti porzioni non sono più riconoscibili.

In pratica, gli originari immobili oggetto di esecuzione sono sempre parte del medesimo fabbricato, che però oggi si configura come una unica porzione immobiliare ancora allo stato grezzo. Detta porzione (allo stato grezzo) si sviluppa su quattro piani fuori terra, ed è dotata di accessi diretti dalle due viabilità pubbliche ([redacted]) immediatamente prospicienti la stessa. Sono altresì presenti al suo interno diverse scale per mezzo delle quali è possibile raggiungere i vari piani/livelli della medesima costruzione.

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA PORZIONE

struttura portante: muratura;
copertura: tetto a più falde;
prospetti esterni: intonaco;
divisori interni: muratura di laterizio;
infissi esterni: assenti;
infissi interni: assenti;
pavimenti: assenti;
impianto elettrico: assente;
impianto idro-termo-sanitario: assente;

IDENTIFICATIVI CATASTALI *(in atti dal [redacted])*

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
categoria F/4;

INDIRIZZO E NUMERO CIVICO

[redacted] (ingresso principale);

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

geometra Gianni Rusci

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

viabilità pubblica [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], salvo se altri;

CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

superficie commerciale

destinazione d'uso	**A** - superficie lorda (S.I.M.)		**B** - rapporto mercantile	**C** - superficie commerciale	
locali principali ed accessori diretti	mq.	1.082,8	1,00	mq.	1.082,8
locali interrati	mq.	100,5	0,20	mq.	20,1
locali sottotetto	mq.	60,5	0,75	mq.	45,3
loggiato	mq.	20,0	0,35	mq.	7,0
superficie commerciale complessiva				**mq.**	**1.155,2**

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

STATO CONSERVATIVO

Come già precedentemente evidenziato gli immobili oggetto di esecuzione costituiscono oggi, nel loro complesso, un unico corpo di fabbrica ancora allo stato "grezzo".

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 riportati nell'atto di pignoramento corrispondevano con quelli in atti prima dell'aggiornamento catastale redatto dallo scrivente sulla scorta della formale autorizzazione ricevuta dal G.E.

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

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

La circolare n. 2/2010 del 9 luglio 2010 dell'Agenzia delle Entrate prevede espressamente che (cit.):
"L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. omissis *Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.".*

L'articolo 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio, n. 52, a seguito della conversione in Legge dell'articolo 19 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 (conversione avvenuta con la Legge 30 luglio 2010, n. 122), recita testualmente (cit.):
"1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ***sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.*** *La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.".*
A seguito dell'entrata in vigore della sopra citata Legge di conversione, l'Agenzia delle Entrate emanò – in data 10 agosto 2010 - una ulteriore circolare (n. 3/2010), all'interno della quale venne dato risalto alla precisazione introdotta dalla nuova norma (…. *sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale* …..): precisazione che a sua volta rimanda a quanto previsto all'interno della precedente circolare 2/2010 del 9 luglio 2010 circa i casi nei quali ricorre l'obbligo di presentare gli aggiornamenti catastali, obbligatorietà che – di fatto - ricorre in tutti quei casi nei quali le modifiche apportate comportino la modifica della rendita catastale.

Nello specifico caso in esame, il censimento catastale in atti fino al [redacted] si riferiva ad uno stato dei luoghi pregresso, radicalmente modificato a seguito dei lavori di ristrutturazione che hanno riguardato tutte le porzioni oggetto di esecuzione (e che si rammenta non sono ancora conclusi). In ragione di ciò lo scrivente, sulla scorta della formale autorizzazione dell'Ill.mo G.E. ricevuta nel corso dell'udienza del 17.11.2023, ha redatto il necessario aggiornamento catastale.

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

geometra Gianni Rusci

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

Secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Colle di Val d'Elsa **attualmente vigente**, la costruzione della quale fanno parte le porzioni oggetto di esecuzione ricade all'interno di un'area così definita:

subsistema/ambito: ..... [redacted]
destinazione d'uso: ..... [redacted]
zona territoriale omogena: ..... [redacted]
tipo di intervento: ..... [redacted]
unità territoriale omogena elementare: ..... [redacted]

ed è essenzialmente normato dall'articolo 107 delle Norme Tecniche di Attuazione (c.d. N.T.A.) afferenti al medesimo strumento urbanistico.

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

11.1 – DOCUMENTAZIONE REPERITA NEL CORSO DELL'ACCESSO AGLI ATTI

La realizzazione della porzione immobiliare oggetto di esecuzione è da ricondursi a data antecedente al 01.07.1940: ciò in considerazione del fatto che il fabbricato era già presente sulla c.d. "mappa di impianto" catastale, pubblicata ufficialmente in tale data.

La medesima porzione, secondo quanto emerso a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il preposto ufficio comunale, è stata poi oggetto di rilevanti opere di ristrutturazione e trasformazione, realizzate a partire dall'anno 2009 sulla scorta dei seguenti titoli abilitativi.

- **Denuncia di Inizio di cui alla pratica edilizia [redacted], depositata presso il Comune di Colle di Val d'Elsa in data [redacted] (prot. [redacted])**, sulla scorta del quale ebbero inizio i lavori di restauro dell'immobile con contestuale suddivisione dello stesso in più unità immobiliari ad uso residenziale.

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

geometra Gianni Rusci

Secondo quanto desumibile dalla documentazione in atti *(cfr. comunicazione di inizio lavori depositata in data* [redacted]*, prot.* [redacted]*)* i lavori ebbero inizio in data [redacted].

- **Denuncia di Inizio di cui alla pratica edilizia** [redacted]**, depositata presso il Comune di Colle di Val d'Elsa in data** [redacted] **(prot.** [redacted]**)**, sulla scorta del quale furono apportate delle modifiche al precedente progetto.

- **Permesso di Costruire n.** [redacted] **del** [redacted] **(pratica edilizia** [redacted]**)** con il quale, previo ottenimento della prodromica autorizzazione paesaggistica, furono autorizzate delle modifiche da apportare alle aperture esterne.
Preme altresì evidenziare che tra i vari elaborati costituenti parte integrante del titolo abilitativo vi sono anche delle tavole aventi lo scopo di rettificare alcune parti del rilievo originario, tra le quali la quota di imposta dei solai e l'inclinazione di una falda del tetto rappresentate nell'originaria sezione A-A' della pratica [redacted].

Come già precedentemente evidenziato le opere di ristrutturazione non sono state concluse, e quelle fin qui realizzate sono, essenzialmente, di natura strutturale (consolidamenti, rinforzi, ecc.): in ragione di ciò lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare anche l'accesso agli atti presso l'ufficio provinciale di Siena del Genio Civile, nel corso del quale ha visionato ed estratto copie delle seguenti pratiche:
- pratica n. [redacted] depositata in data [redacted] e protocollata in data [redacted] al n. [redacted];
- variante alla pratica n. [redacted] depositata in data [redacted] e protocollata in data [redacted] al n. [redacted];

11.2 – CONFRONTO TRA L'ATTUALE STATO DEI LUOGHI ED QUANTO RISULTANTE DAI TITOLI ABILITATIVI

In primo luogo è ritenuto opportuno evidenziare che secondo quanto desumibile dagli elaborati progettuali costituenti parti integranti dei vari titoli abilitativi analizzati (disegni e relazioni tecniche della D.I.A. [redacted], della D.I.A. [redacted] e del PdC [redacted]) non venne prevista/richiesta nessuna modifica delle quote di imposta dei preesistenti solai né, tanto meno, nessuna modifica delle altezze esterne del fabbricato: in ragione di ciò lo scrivente ha ritenuto opportuno verificare preliminarmente la corrispondenza tra le altezze attuali (sia quelle interne che quelle esterne) e quelle indicate sui progetti.
Ai fini di tale verifica sono state prese come riferimento le sezioni B-B1 e C-C della D.I.A. [redacted] e la sezione A-A1 rettificata, quest'ultima per come rappresentata nella tavola 4 del PdC [redacted].

A seguito della verifica sono emerse delle discordanze, talune di modesta entità, altre no: prima però di descrivere più dettagliatamente le risultanze ottenute lo scrivente ritiene opportuno e necessario precisare che le misure indicate sugli elaborati progettuali si riferiscono a quello che doveva essere lo stato finito degli immobili, mentre le misure accertate dallo scrivente si riferiscono allo stato attuale, ovvero a quello di un immobile ancora allo stato "grezzo", mancante di impianti e finiture di ogni genere. La realizzazione degli impianti, il getto dei massetti e la posa in opera della pavimentazione - opere in ogni caso necessarie per ultimare gli immobili -

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

comporteranno un fisiologico aumento dello spessore dei solai, con la conseguenza che le altezze interne attuali si andranno a ridurre, di almeno 10 centimetri.
In considerazione di ciò, una volta ultimati i lavori di ristrutturazione, una parte delle altezze "finali" saranno verosimilmente prossime a quelle di progetto (o comunque con differenze ricomprese all'interno della vigente tolleranza costruttiva - 2% delle misure progettuali), **ma altre altezze, altrettanto verosimilmente, presenteranno delle differenze tali da configurare delle difformità**.

Con espresso riferimento a queste ultime, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, si richiama la sezione A-A1 rettificata, così come rappresentata nella tavola 4 del PdC [redacted]: al piano primo, sulla parte sinistra, venne indicata un'altezza interna (da intendersi come quella dello stato finito) pari a ml. 3,25.
L'altezza interna attuale è pari a ml. 3,23: sottraendo a quest'ultimo valore il verosimile spessore minimo da considerare per impianti, massetti e pavimentazione (almeno pari a 10 centimetri), è ragionevole ritenere che l'altezza risultante a seguito della conclusione delle opere di ristrutturazione sarà verosimilmente pari a ml. 3,13.
La differenza (cm. 12 circa), con molta probabilità, andrà quindi ad eccedere il valore massimo della tolleranza (ml. 3,25 x 2% = 0,065 = 6,5 centimetri), configurando così una difformità.
Situazioni analoghe sono state riscontrate anche sulla sezione B-B1 della D.I.A. [redacted] (piano terra sul lato destro) e sulla sezione C-C della medesima pratica (piano terra sul lato sinistro, oltre che ai piani primo e secondo della parte centrale).
Preme altresì evidenziare che qualora un ipotetico acquirente intendesse realizzare un impianto di riscaldamento a pavimento le zone dove si andrebbero a creare delle difformità sarebbero anche di più, in considerazione del fatto che il "pacchetto impianti-pavimenti" avrebbe uno spessore maggiore (almeno pari a 15 centimetri).

Vi sono poi, sempre con riferimento alle altezze interne, anche delle difformità più marcate rispetto a quelle appena descritte: sempre a titolo esemplificativo ma non esaustivo si richiama la sezione B-B1 della D.I.A. [redacted]: al piano primo, sulla parte destra, venne indicata un'altezza interna, sempre da intendersi come quella dello stato finito, pari a ml. 3,40. L'altezza interna attuale è pari a ml. 2,92, con una differenza accertata di circa 50 centimetri. La stessa differenza, di 50 centimetri, è stata riscontrata anche al livello superiore.
Un'altra altezza che si discosta in maniera significativa dai valori progettuali è quella indicata al piano terzo, sulla parte destra, della sezione C-C della D.I.A. [redacted]: l'altezza massima indicata sull'elaborato è pari a ml. 4,50, mentre quella accertata nella realtà è invece pari a ml. 3,95.

Pertanto, sulla scorta di quanto sopra, è ragionevole ritenere che le modifiche apportate alle quote di imposta dei solai - taluni dei quali, come desumibile anche dalla documentazione estratta presso il Genio Civile, completamente demoliti e ricostruiti (cfr. relazione illustrativa del deposito in variante) – necessitano sin d'ora di essere regolarizzate per mezzo di una sanatoria.

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

Esaurita la verifica sulle altezze interne, lo scrivente ha quindi effettuato un controllo sulle altezze esterne, misurando le altezze reali nei punti di passaggio della sezione A-A1 rettificata, così come rappresentata nella tavola 4 del PdC [redacted], e della sezione B-B1, quest'ultima invece rappresentata sulla tavola 5 della D.I.A. [redacted], e confrontando i valori ottenuti con quelli indicati sugli elaborati progettuali.

Al fine di ottenere un risultato il più preciso ed attendibile possibile, la misurazione dei valori reali è stata eseguita con l'ausilio di un laser-scanner, in luogo delle strumentazioni tradizionali quali disto o asta metrica.

A seguito di tale verifica è emerso quanto segue *(cfr. allegato 1 redatto dallo scrivente)*:

- l'altezza reale sulla parte destra della sezione A-A1, ovvero sul lato prospiciente [redacted], non corrisponde con quella indicata sugli elaborati, ma la differenza riscontrata - pari a 13 centimetri - è comunque ricompresa all'interno delle vigenti tolleranze: a fronte di un valore indicato sugli elaborati di ml. 11,68, l'altezza reale è pari a ml. 11,81 (11,68 x 2% = 0,23 > 0,13);

- l'altezza reale sulla parte sinistra della stessa sezione A-A1, ovvero sul lato prospiciente [redacted], differisce invece di 31 centimetri rispetto al valore indicato sugli elaborati: **tale valore eccede il limite massimo della tolleranza** (ml. 11,38 x 2% = 0,23 < 0,31), configurandosi pertanto come una difformità;

- anche l'altezza reale sulla parte destra della sezione B-B1 (lato [redacted]) differisce in maniera sensibile da quella indicata sugli elaborati: a fronte di un valore indicato sui progetti di ml. 10,70, l'altezza reale è invece pari a ml. 10,27, **eccedendo anche in questo caso – seppur in difetto - i valori massimi della tolleranza** (ml. 10,70 x 2% = 0,21 < 0,43);

- diversamente, l'altezza reale sulla parte sinistra della sezione B-B1 è pressoché corrispondente con quello indicato sugli elaborati, e la differenza riscontrata (pari a 4 centimetri) è ampliamente ricompresa all'interno della tolleranza;

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

In funzione della nuova distribuzione delle unità immobiliari descritta nella D.I.A. [redacted] venne prevista la realizzazione di nuove aperture sulle preesistenti murature portanti, in ragione delle quali venne redatta e depositata anche una variante all'originario progetto strutturale depositato presso il Genio Civile: a seguito del rilievo effettuato sul posto sono state riscontrate delle differenze, ancorché contenute, tra le dimensioni di alcuni dei vani "strutturali" indicate nel deposito in variante e quelle reali.

Sempre con riferimento al deposito in variante: al piano secondo, sulla sommità delle pareti poste a confine con il loggiato esterno, è stata riscontrata la presenza di architravi realizzate con struttura metallica che poggiano su sottostanti pilastri realizzati in muratura portante. Di tali manufatti non vi è traccia sugli elaborati estratti presso il Genio Civile.

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

I soppalchi realizzati all'interno della porzione immobiliare hanno forma e dimensione diverse rispetto a quelle indicate sugli elaborati progettuali della D.I.A. [redacted].

* * * * * * * * * * * * * * * * * * *

Le aperture indicate sulla parte destra del prospetto su [redacted], così come rappresentate nella tavola 10 del PdC [redacted], differiscono da quelle reali:

- la porta più a monte, nella realtà dei luoghi, è spostata verso destra (il lato sinistro della porta è praticamente allineato con le soprastanti finestre);
- la finestra del piano terreno posizionata tra le due porte, oltre ad avere dimensioni maggiori rispetto a quelle desumibili dall'elaborato, nella realtà è pressoché allineata con il lato sinistro della finestra soprastante e posta più in alto;

* * * * * * * * * * * * * * * * * * *

Sugli elaborati rettificati costituenti parte integrante del PdC [redacted] furono indicati, sulle piante, dei valori rappresentativi di quelle che erano le dimensioni dei vani originali. Alcuni valori, al netto delle nuove suddivisioni interne di progetto, differiscono da quelli accertati dallo scrivente, sebbene sia pacifico che trattasi di muri portanti mai modificati nel corso degli anni. A sommesso avviso dello scrivente tali discordanze sono essenzialmente da ricondurre, più che a delle difformità, ad un rilievo e/o una restituzione grafica non particolarmente accurata.

11.3 – CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Le difformità descritte nella prima parte del precedente punto 11.2 - variazione delle quote di imposta dei solai, talune delle quali più marcate di altre - si configurano a tutti gli effetti come delle modifiche apportate ad alcune delle parti strutturali della costruzione.

L'articolo 107 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, al comma 2 lettera b, oggi come al momento dell'inizio dei lavori, recita - e recitava - testualmente che (cit.):

"Gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici potranno comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio e non dovranno modificare la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato mantenendo in generale le caratteristiche strutturali esistenti; gli interventi potranno prevedere l'impiego di tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte."

Dalla lettura di tale riferimento si evince che l'eventuale sanatoria sarà, **in ogni caso**, subordinata ad una analisi di natura essenzialmente strutturale, volta a determinare se le modifiche apportate al progetto originario rilevino o meno ai fini del funzionamento/comportamento statico della costruzione.

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

geometra Gianni Rusci

Tale analisi sottende però la necessità di sviluppare un vero e proprio calcolo analitico redatto da parte di un professionista avente specifiche competenze in materia (ingegnere strutturista), che dovrà analizzare sia lo stato precedente che a quello attuale: **in assenza di tale verifica, che esula dalle proprie competenze professionali, lo scrivente NON è oggettivamente in grado di potersi esprimere con la dovuta certezza in merito alla possibilità di sanare le difformità riscontrate.**

Nell'ambito dell'analisi strutturale prima descritta e della successiva, eventuale, sanatoria dovrà in ogni caso essere rispettato anche quanto previsto dal vigente articolo 182 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i., il quale 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 eseguite rispettino sia le normative strutturali vigenti all'epoca della loro realizzazione che 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 dove ciò dovrà essere dimostrato;

- nel caso in cui le opere fin qui realizzate **NON** dovessero rispettare anche una delle normative strutturali sopra citate (mancato rispetto del requisito della c.d. "doppia conformità"), previa emissione di una apposita ordinanza da parte del Comune, un ipotetico acquirente potrà realizzare delle opere di adeguamento dopo aver effettuato,

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

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, in assenza delle verifiche strutturali prima descritte, **lo scrivente non è nemmeno 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 (delle opere di adeguamento).**

Stante quanto sopra, **a prescindere dalla possibilità di ottenere una eventuale sanatoria e dei costi da sostenere per le eventuali opere di adeguamento (ove queste ultime dovessero rendersi necessarie)**, un ipotetico acquirente dovrà comunque sostenere i costi per le verifiche strutturali che, in via preliminare, possono quantificarsi nella misura indicativa di €. 15.000,00 imponibili.
Trattandosi, di fatto, di un "costo di non conformità", **almeno per il momento e fatte salve eventuali diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito alle specifiche e suesposte circostanze**, l'importo verosimilmente a sostenere per le verifiche strutturali è stato detratto dal più probabile, attuale, valore di mercato stimato.

* * * * * * * * * * * * * * * * * * *

Per quanto invece attiene alle differenze riscontrate sulle altezze esterne, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare, in primo luogo, che l'immobile oggetto di esecuzione ricade in zona sottoposta a "vincolo paesaggistico": in ragione di ciò, una ipotetica sanatoria delle difformità riscontrate renderebbe necessario, in ogni caso, acquisire il prodromico Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 da parte dell'Ente preposto alla tutela del vincolo (Soprintendenza).
Preme però evidenziare che i riferimenti normativi appena citati recitano espressamente che *(cit.)*:

"4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

*a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o **volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati**;*
b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma."

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

geometra Gianni Rusci

Lo scrivente ritiene altresì opportuno richiamare anche il D.P.R. 31/2017 il quale, alla lettera A.31 dell'allegato A, individua gli interventi esclusi dall'obbligo dell'autorizzazione paesaggistica e, conseguentemente, quelli esclusi dall'obbligo dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, ovvero *(cit.)*:

"A.31. opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici ***che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza****, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime."*

Sulla scorta della lettura combinata dei riferimenti normativi che precedono, è ragionevole ritenere la maggiore altezza riscontrata sulla parte sinistra della sezione A-A1 come una **difformità NON sanabile**: in ragione di ciò, si renderà necessario procedere alla realizzazione di opere di rimissione in pristino, **ovvero si renderà necessario procedere alla demolizione della porzione più alta della copertura del piano primo su [redacted], ed alla sua nuova realizzazione ad una quota altimetrica più bassa, in modo rispettare l'altezza massima indicata sulla parte sinistra della sezione A-A1 rettificata, per come quest'ultima rappresentata nella tavola 4 del PdC [redacted]).**

L'importo da sostenere tali opere, anch'esso costituendo a tutti gli effetti un "costo di non conformità", è stato indicativamente quantificato dallo scrivente e detratto dal più probabile, attuale, valore di mercato stimato.

Diversamente, la differenza riscontrata sulla parte destra della sezione B-B1, configurando una diminuzione del volume, può ritenersi **potenzialmente** sanabile sotto il profilo paesaggistico.

Preme però evidenziare che la prodromica autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico (Accertamento di Compatibilità Paesaggistica), **necessaria e dirimente ai fini del rilascio della successiva sanatoria,** riguarda 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** – della minore altezza. Qualora la difformità fosse ritenuta "paesaggisticamente compatibile", il rilascio del citato Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 sarebbe in ogni caso subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, determinata dal Dirigente Responsabile del competente Ufficio comunale alla conclusione dell'iter procedurale della pratica, pari a *(cit.)* ***"una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione."***.

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

NOTA BENE: anche nel caso in cui la Soprintendenza ritenesse ammissibile/sanabile la modifica sotto il profilo paesaggistico, **il rilascio della sanatoria sarà comunque subordinato anche al rispetto di quanto previsto dall'articolo articolo 182 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i.** (in analogia con quanto precedentemente evidenziato circa la possibilità di sanare le difformità relative alle quote di imposta dei solai).

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

Per quanto invece attiene ai soppalchi, **che si rammenta hanno dimensioni e forme diverse da quelle a suo tempo autorizzate**, lo scrivente evidenzia quanto segue.

La verifica della loro superficie massima ammissibile, nella [redacted], venne sviluppata assumendo come riferimento il limite di 1/3 della superficie del vano loro sottostante: ciò, in coerenza con quanto previsto dall'articolo 56, comma 3, lettera c del Regolamento Edilizio vigente all'epoca.

Tale limite è ancora oggi vigente, come desumibile dall'articolo 39, comma 2 del Regolamento Edilizio attuale.

Essendo il Regolamento Edilizio, al pari delle altre, una norma di settore che rileva ai fini della verifica della doppia conformità, lo scrivente ha quindi determinato le attuali superfici dei soppalchi rapportandole a quelle dei vani sottostanti, ottenendo le seguenti risultanze:

riferimento	superficie del vano sottostante	superficie massima ammissibile ai sensi Regolamento Edilizio	< / >	superficie soppalco
soppalco-1	61,6	20,5	<	23,1
soppalco-2	25,8	8,6	<	14,7
soppalco-3	35,4	11,8	<	22,3
soppalco-4	21,0	7,0	<	8,4
soppalco-5	27,8	9,3	<	14,0

Sulla scorta dei dati indicati nella soprastante tabella è possibile asserire che tutti i soppalchi presenti all'interno dell'immobile (uno avente accesso dal piano primo e gli altri quattro dal piano secondo) hanno una superficie superiore a quella massima ammissibile e per tale ragione, non potendo soddisfare il requisito della "doppia-conformità", **NON sono sanabili**.

L'importo da sostenere per la loro completa demolizione, anch'esso costituendo a tutti gli effetti un "costo di non conformità", è stato indicativamente quantificato dallo scrivente e detratto dal più probabile, attuale, valore di mercato stimato.

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

geometra Gianni Rusci

Per quanto invece attiene alle difformità riscontrate sulle aperture esterne del prospetto su [redacted], anche la sanabilità delle stesse è subordinata all'ottenimento del prodromico Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 da parte della Soprintendenza.

Come già precedentemente evidenziato, l'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico, **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.

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

Le modifiche delle aperture hanno, di fatto, riguardato anche le parti strutturali del fabbricato: in ragione di ciò, così come per i solai ed il tetto, l'ottenimento della sanatoria sarà subordinato **anche al rispetto di quanto previsto dall'articolo articolo 182 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i.**

11.4 – ULTERIORI CONSIDERAZIONI DI NATURA URBANISTICA

Le considerazioni inerenti alla sanabilità delle difformità riscontrate sono state sviluppate dallo scrivente assumendo come riferimento sia le normative vigenti all'epoca delle realizzazione delle opere che quelle attuali.

Relativamente a queste ultime (norme attuali), lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che in occasione dell'accesso agli atti ha appreso dal personale dell'ufficio tecnico che il Comune di Colle di Val d'Elsa è in procinto di adottare il nuovo strumento urbanistico, e che ciò dovrebbe accadere in tempi brevi, ovvero entro uno o due mesi al massimo.

Dal momento in cui il nuovo strumento urbanistico (Piano Operativo) verrà formalmente adottato, fino alla sua definitiva approvazione, scatteranno le c.d. "norme di salvaguardia": in pratica, tutti gli interventi edilizi da realizzare sul territorio comunale, **ivi comprese le sanatorie**, dovranno rispettare la norma vigente all'epoca della loro realizzazione, quella vigente e quella adottata.

Lo scrivente, come facilmente intuibile, **ad oggi non è in grado di poter stabilire se lo strumento urbanistico di prossima adozione conterrà al suo interno ulteriori vincoli e/o limitazioni che potrebbero rivelarsi come elementi ostativi al rilascio dell'eventuale sanatoria.**

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

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

Al momento del primo accesso, effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario in data 18.07.2023, è stato constatato che la porzione del fabbricato oggetto di esecuzione era libera da persone, ma che al suo interno erano sempre presenti delle suppellettili e dei materiali edili, verosimilmente di proprietà della società esecutata.

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;*

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

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

Vedere risposta al precedente punto n. 12.

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

Come già precedentemente evidenziato, gli immobili oggetto di esecuzione, attualmente, sono di fatto parte di una unica porzione immobiliare in corso di ristrutturazione, priva di ogni e qualsiasi impianto tecnologico funzionante. In ragione di ciò, lo scrivente non ha redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

Punto 16 – *dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*
Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

Lo scrivente ritiene opportuno porre in vendita la porzione del fabbricato del quale fanno parte gli originari immobili oggetto di esecuzione 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;

La valutazione dei beni immobili oggetto di esecuzione è stata effettuata adottando i criteri estimativi introdotti dagli *International Valuation Standards* (I.V.S.).
I criteri appena citati, già recepiti a partire dal 27/12/2006 dalla Banca d'Italia, sono stati "tradotti" nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari** edito in Italia da Tecnoborsa. Alla redazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari hanno fattivamente collaborato vari Enti e Associazioni, tra i quali l'ABI (Associazione Bancaria Italiana), i Consigli Nazionali dei vari Ordini Professionali (Geometri, Architetti, Ingegneri, ecc.), l'UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione), il Ministero dello Sviluppo Economico, ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

L'immobile oggetto di esecuzione può definirsi, nel suo stato attuale, come una porzione ancora in corso di ristrutturazione: stante ciò lo scrivente, al fine di individuare il più probabile, attuale e verosimile, valore di mercato degli immobili, ha ritenuto corretto operare come segue:

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

- in primo luogo, ha effettuato una specifica indagine di mercato volta ad individuare il più probabile, attuale, valore di mercato di immobili che necessitano di una integrale e radicale ristrutturazione, ovvero di immobili il più possibile assimilabili a come era quello oggetto di esecuzione prima della realizzazione delle opere ad oggi concluse;

- individuato tale valore ha quindi tentato di quantificare quale potrebbe essere stato il costo per realizzare dette opere, che indubbiamente incidono sul valore complessivo. Tenuto conto del fatto che le stesse sono state concluse oramai da diversi anni, ha poi determinato il loro verosimile deprezzamento in base alla vetustà;

- tenuto conto che a seguito degli accertamenti effettuati sono emerse delle difformità che necessitano di essere sanate/regolarizzate, oltre ad altre difformità che invece non possono essere sanate *(cfr. risposta al precedente punto 11)*, i costi connessi alla sanatoria ed alle opere di ripristino, **quantificati dallo scrivente per quanto ad oggi possibile**, sono stati detratti al valore di mercato stimato;

Premesso quanto sopra, 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 7) ed al quale lo scrivente espressamente rimanda**.
Lo scrivente C.T.U., nel tentativo di rendere più immediata la lettura dell'elaborato peritale d'Ufficio, riporta di seguito la sintesi delle risultanze ottenute nel Rapporto di Valutazione appena citato.

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, **in origine**, erano essenzialmente costituite da appartamenti e magazzini tutti facenti parte di un unico corpo di fabbrica sviluppantesi da terra a tetto: **attualmente**, ovvero a seguito dei lavori di ristrutturazione fin qui realizzati **ma non ancora conclusi**, l'originaria suddivisione interna è stata radicalmente modificata e le preesistenti porzioni non sono più riconoscibili.
In pratica, gli originari immobili oggetto di esecuzione sono sempre parte del medesimo fabbricato, che però oggi si configura come una unica porzione immobiliare ancora allo stato grezzo. Detta porzione (allo stato grezzo) si sviluppa su quattro piani fuori terra, ed è dotata di accessi diretti dalle due viabilità pubbliche ([redacted]) immediatamente prospicienti la stessa. Sono altresì presenti al suo interno diverse scale per mezzo delle quali è possibile raggiungere i vari piani/livelli della medesima costruzione.

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa** – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
categoria F/4;

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

geometra Gianni Rusci

VALORE DA PORRE A "BASE D'ASTA"

Lo scrivente, come da prassi del Tribunale di Siena e come disposto dall'Ill.mo G.E. all'interno dell'incarico affidatogli, applica di seguito al più probabile, attuale, valore di mercato un decremento percentuale che, **nello specifico caso in esame**, oltre ad essere riconducibile alla mancanza della garanzia di assenza di vizi occulti, tiene cautelativamente in considerazione anche l'oggettiva minore appetibilità della porzione immobiliare in esame.

Tale minore appetibilità, a sommesso avviso dello scrivente, è in massima parte da ricondurre al fatto che in assenza di una verifica strutturale da parte di un professionista specificatamente competente in materia (ingegnere strutturista), **ad oggi non è oggettivamente possibile stabilire con la dovuta certezza l'effettiva possibilità di poter sanare/regolarizzare gran parte delle difformità riscontrate**.

Si rammenta infatti che in considerazione di tale specifica circostanza lo scrivente, **per il momento e fatte salve le decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito**, ha decurtato al valore di mercato – oltre ai costi da sostenere per i ripristini ad oggi quantificabili – **solamente il verosimile costo da sostenere per il solo accertamento da parte dello strutturista, MA NON GLI EVENTUALI COSTI CHE, IN CASO DI ESITO NEGATIVO DELLA VERIFICA, POTREBBERO RENDERSI NECESSARI PER ULTERIORI RIPRISTINI E/O OPERE DI ADEGUAMENTO.**

In considerazione di quanto sopra lo scrivente, **sempre fatte comunque salve le eventuali diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. riterrà opportuno prendere in merito**, ritiene opportuno applicare al valore di mercato stimato un abbattimento percentuale complessivamente pari al 25% *(15% per la mancanza di garanzia di assenza di vizi occulti + 10% per minore appetibilità della porzione in esame)*. Pertanto:

più probabile, attuale, valore di mercato del fabbricato, nel suo stato attuale, al netto del deprezzamento delle opere edili fin qui realizzate e dei costi di non conformità **ad oggi quantificabili**	€. 950.000,00
abbattimento percentuale	- 25%
valore da porre a "base d'asta" = (€. 950.000,00 x 0,75)	€. 712.500,00
discrezionalmente arrotondato ad	**€. 713.000,00**

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;

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

geometra Gianni Rusci

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;

L'immobile oggetto della procedura è pignorato 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), 04.04.2024

Il C.T.U.
geom. Gianni Rusci

Documentazioni allegate al presente elaborato tecnico d'Ufficio:

Allegato 1 → rilievo dello stato dei luoghi;

Allegato 2 → documentazione fotografica;

Allegato 3 → copie degli atti di provenienza;

Allegato 4 → documentazione catastale attuale (visura, estratto di mappa, elaborato planimetrico);

Allegato 5 → documentazione urbanistica;

Allegato 6 → copie delle note di iscrizione e trascrizione;

Allegato 7 → Rapporto di valutazione;

Allegato 8 → ricevute (PEC) attestanti la trasmissione della bozza dell'elaborato peritale alle parti;

Allegato 9 → relazione tecnica d'Ufficio epurata dai dati sensibili (c.d. *"versione privacy"*);

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f