TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 88/2018 R.G.E. promossa [redacted] nei confronti [redacted]

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 24 novembre 2022

* * * * * * * *

L'Ill.mo G.E. del Tribunale di Siena, 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) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2) trasmettere al custode giudiziario la planimetria catastale dell'immobile pignorato; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

3) segnalare tempestivamente al giudice delle esecuzioni immobiliari ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

4) effettuare visure aggiornate presso l'ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

5) se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto; provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

6) verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle
eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione; evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

7) segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;

8) segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

9) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al giudice delle esecuzioni immobiliari e soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

10) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

11) acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

12) indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ecc.) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

13) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, co. 5 del d.P.R. 380/2001, nonché 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

14) 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 della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica;

15) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

16) effettuare l'accesso unitamente al custode giudiziario nella data ed ora che gli verranno da questi comunicate a mezzo di PEC;

17) descrivere, previo necessario accesso e verifica della toponomastica ufficiale vigente, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione o località, indirizzo completo di numero civico (se assegnato), scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in mq (soltanto per i fabbricati), confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, indicando la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico;

18) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, tenuto conto del maggior aggravio di spese rappresentato, per la procedura, dal contributo per la pubblicazione sul portale pubblico delle vendite; nel caso di formazione di più lotti provvedere, ove necessario e solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

19) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota specificare se il medesimo risulti comodamente divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall' art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

20) verificare, prima dell'accesso con il custode giudiziario e mediante ogni opportuna ispezione anche presso le pubbliche amministrazioni, se risultino titoli di godimento registrati, in caso positivo richiederne copia e trasmetterla senza indugio al custode giudiziario stesso; accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di godimento; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

22) segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3 c.c. e fornendo in tal caso l'espressa indicazione dell'ammontare del giusto prezzo della locazione;

23) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 8 e 9 disp. att. c.p.c.;

24) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, co. 2 c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, ove possibile anche mediante consultazione di atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

* * * * * * * * * *

Lo scrivente, tenuto conto delle diverse incombenze previste dall'incarico professionale conferitogli, ritiene corretto e più funzionale suddividere il proprio elaborato peritale d'Ufficio secondo i vari punti nei quali si articola l'incarico affidatogli, esprimendo per ciascuno di essi le proprie considerazioni/determinazioni.

* * * * * * * * * *

Punto 1 – *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);*

Lo scrivente, dopo aver prestato il giuramento di rito, ha preso visione del fascicolo dell'esecuzione, esaminando in tale occasione tutti i documenti ritenuti essere utili per la stesura del presente elaborato d'Ufficio.

Con riferimento all'art. 567 c.p.c., è stata prodotta da parte del Legale del creditore procedente la "certificazione notarile" in sostituzione degli estratti catastali e delle certificazioni ipotecarie: tale documentazione è stata depositata in data 14.06.2018.

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

All'interno di tale documentazione (certificazione notarile) sono stati indicati sia gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, sia l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni che li riguardano, avvenute nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento (quest'ultima avvenuta in data [redacted]).

All'interno di detta relazione è stata indicata anche la provenienza ultra-ventennale.

Punto 2 – *trasmettere al custode giudiziario la planimetria catastale dell'immobile pignorato; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

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

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Per quanto attiene agli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento (tipologia catasto, comune, foglio e particelle), gli stessi sono corretti, consentendo così una univoca identificazione dei beni immobili di interesse.

Punto 3 – *segnalare tempestivamente al giudice delle esecuzioni immobiliari ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

Per quanto attiene al presente punto, lo scrivente non ha nulla da segnalare.

Punto 4 – *effettuare visure aggiornate presso l'ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;*

Gli immobili di interesse risultano essere, attualmente, così censiti *(cfr. visure catastali allegati alla presente relazione d'Ufficio)*:

immobile n. 1 *(del quale l'esecutata detiene la nuda proprietà per la quota di 1/1)*:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni**, [redacted]

categoria catastale A/2 *(appartamento)*, classe 3, consistenza 7 vani *(catastali)*, rendita catastale €. 867,65;

immobile n. 2 *(del quale l'esecutata detiene la nuda proprietà per la quota di 1/1)*:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni**, [redacted]

categoria catastale C/6 *(autorimessa)*, classe 6, consistenza 43 m^2 *(catastali)*, rendita catastale €. 177,66;

immobile n. 3 *(del quale l'esecutata detiene la nuda proprietà per la quota di 1/1)*:

Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni**, [redacted]

qualità catastale relitto di ente urbano, classe 2, superficie (ha.a.ca.) 00.00.06;

immobile n. 4 *(del quale l'esecutata detiene la nuda proprietà per la quota di 1/9)*:

Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni**, [redacted]

qualità catastale seminativo, classe 1, superficie (ha.a.ca.) 00.01.10, redd. agr. €. 0,40, redd. dom. €. 0,68;

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

Punto 5 – *se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto; provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

La planimetria catastale dell'appartamento – [redacted] - attualmente in atti è conforme con lo stato dei luoghi accertato in occasione dell'ultimo sopraluogo. Stesso dicasi relativamente a quella dell'autorimessa.

Punto 6 – *verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione; evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;*

I beni immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti all'esecutata a seguito dell'atto **stipulato a rogito del Notaio Roberto Nappi di Siena in data** [redacted]**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data** [redacted] **del registro particolare.**

Con tale atto, [redacted] acquisì la **nuda proprietà** dei seguenti immobili:

a) per la quota di 1/1 → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – [redacted]

b) per la quota di 1/1 → Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – [redacted]

c) per la quota di 1/9 → Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – [redacted]

La natura del diritto acquisito (nuda proprietà) e le quote sopra specificate si ricavano dalla descrizione prodotta all'interno dell'atto, della quale si riporta di seguito un estratto:

"[redacted] *sopra generalizzati, coniugi in regime di comunione legale, riservando per sé il diritto di usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento vendono e trasferiscono* [redacted] *che accetta ed acquista una porzione di fabbricato in Comune di Monteriggioni* [redacted] *e più precisamente:*

- un appartamento ad uso di civile abitazione al piano secondo composto da quattro vani, tinello, cucinotto, servizio, due terrazze ed accessori, con annessi al piano terreno un resede esclusivo di mq. 55 (cinquantacinque) circa e un garage con vano sottoscala.

Confini: [redacted] *salvo se altri.*

Detti beni sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto Comune alla [redacted]

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

E' compreso nella vendita, per il diritto di comproprietà di un nono e comunque per ogni diritto spettante ai venditori un piccolo resede di mq. 110 (centodieci) contiguo con il bene compravenduto e censito al Nuovo Catasto Terreni di detto Comune alla partita [redacted]".

Stante la descrizione e le specifiche riportate all'interno dell'atto di provenienza, si ravvisano – **relativamente alla particella** [redacted] – delle incongruenze con quanto desumibile dalla nota di trascrizione dell'atto e dalla visura catastale: in entrambi i documenti viene infatti riportato che [redacted] detiene la piena proprietà della particella (per la quota di 1/9) in luogo della **nuda proprietà** (sempre per la quota di 1/9).

In precedenza, [redacted] avevano acquisito la **piena proprietà** dei medesimi immobili con atto **stipulato a rogito del Notaio Roberto Nappi di Siena in data** [redacted], **trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data** [redacted] **del registro particolare.**

Tenuto altresì conto che l'immobile in precedenza indicato con la lettera a) – sia all'interno dell'atto del [redacted] che in quello del [redacted] – aveva un'identificazione catastale diversa da quella attuale, lo scrivente ritiene opportuno riportare di seguito la cronologia dei mutamenti catastali succedutisi nel corso degli anni.

CATASTO TERRENI

[redacted] *sup. 00.08.20 – seminativo (particella originaria)*
↓ *sup. 00.04.75 - ente urbano* ***attuale identificazione e qualità della porzione al Catasto Terreni*** ; ↓ *sup. 00.00.55 – ente urbano*
Identificativi catastali derivanti dalla variazione d'Ufficio [redacted], introdotta in atti in data [redacted] **NOTA BENE:** con la stessa variazione d'Ufficio furono altresì costituite, sempre al Catasto Terreni e sempre con qualità ente urbano, anche le ulteriori particelle [redacted], tutte derivanti dall'originaria particella [redacted]. Tali porzioni, che corrispondono oggi ai terreni di pertinenza posti in adiacenza alla stessa particella [redacted], sono di proprietà di soggetti terzi estranei all'esecuzione. La particella [redacted], dopo l'introduzione in atti della variazione d'Ufficio sopra citata, non ha più subito modifiche, né relativamente alla sua sagoma, né alla sua superficie. **Si evidenzia altresì che la ex particella [redacted] del Catasto Terreni corrispondeva alla ex particella [redacted] del Catasto Fabbricati**

di seguito le modifiche, **sempre al Catasto Terreni**, che hanno riguardato la ex particella [redacted] e che hanno portato all'attuale identificazione delle porzioni derivanti dalla stessa.

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

[redacted] *sup. 00.00.55 – ente urbano*
↓ [redacted] *sup. 00.00.49 - ente urbano* ***attuale identificazione e qualità della porzione al Catasto Terreni***
↓ [redacted] *sup. 00.00.06 – ente urbano*
Identificativi catastali derivanti dall'approvazione del Tipo di Frazionamento [redacted], introdotto in atti in pari data

[redacted] *sup. 00.00.06 – ente urbano*
↓ [redacted] *sup. 00.00.06 – **relitto di ente urbano*** ***attuale identificazione e qualità della porzione al Catasto Terreni***
Qualità catastale derivante dalla variazione d'Ufficio [redacted], introdotta in atti in pari data

CATASTO FABBRICATI

[redacted] *censimento originario al Catasto Fabbricati (impianto meccanografico - 30.06.1987)*
↓ [redacted]
Identificativi catastali derivanti dall'approvazione della variazione d'Ufficio per "MODIFICA DI IDENTIFICATIVO" [redacted], introdotta in atti in pari data. **NOTA BENE:** con la variazione venne modificato l'identificativo del resede, attribuendo allo stesso - anche al Catasto Fabbricati - lo stesso numero che già gli era stato assegnato al Catasto Terreni.

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

[redacted] [redacted] ↓ [redacted] [redacted] ***attuale identificazione della porzione al Catasto Fabbricati***
Identificativi catastali derivanti dall'approvazione della variazione [redacted], introdotta in atti in pari data. **NOTA BENE:** la variazione venne redatta per introdurre in atti una nuova planimetria nella quale venne rappresentata il nuovo resede (sotto il profilo catastale), ridotto rispetto al precedente a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento [redacted] sopra citato.

Punto 7 – *segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;*

A seguito dell'analisi comparata tra lo stato dei luoghi accertato in occasione del sopraluogo e la documentazione catastale in atti è emerso che:

- l'accesso all'appartamento è possibile attraverso un vano scala comune (interno alla costruzione della quale è parte), quest'ultimo raggiungibile dopo aver attraversato il piazzale condominiale avente accesso dal civico [redacted] della prospiciente pubblica via. Per quanto invece attiene all'autorimessa, la stessa dispone di due accessi autonomi al piano terreno, anch'essi raggiungibili tramite il sopra citato piazzale condominiale;

- l'area esterna immediatamente circostante la medesima costruzione (particella [redacted]), pur non essendo censita con un proprio subalterno al Catasto Fabbricati, sulla mappa del Catasto Terreni è comunque "graffata" alla costruzione principale, costituendo – di fatto – una pertinenza ad uso comune di tutte le unità immobiliari del fabbricato;

- tra i vari immobili oggetto di esecuzione vi è anche l'area esterna censita al Catasto Terreni con la particella [redacted], anch'essa pignorata per la quota di 1/9 della nuda proprietà. Anche detta area, al pari di quella descritta al punto precedente, rappresenta uno spazio – peraltro privo di delimitazioni - ad uso comune di tutti i comproprietari;

Alla luce di quanto sopra, pur non essendo catastalmente censiti come tali, è ragionevole equiparare le porzioni sopra descritte (vano scala, superficie catastalmente graffata al fabbricato principale e superficie censita con la particella [redacted]) a dei "beni comuni non censibili", ovvero a porzioni ad uso comune di tutti i comproprietari, prive di una propria autonomia funzionale.

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

Punto 8 – *segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;*

Per quanto attiene al presente punto, lo scrivente non ha nulla da segnalare.

Punto 9 – *procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al giudice delle esecuzioni immobiliari e soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;*

Come già evidenziato in precedenza *(cfr. risposta al precedente punto n. 5)*, le planimetrie catastali in atti sono coerenti con lo stato dei luoghi accertato in al momento del sopraluogo.

Punto 10 – *predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

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 **14.11.2022**

- pignoramento immobiliare del giorno [redacted], trascritto in data [redacted] del registro particolare a favore [redacted], gravante i seguenti immobili:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni**, [redacted] *(per la quota di 1/1 della nuda proprietà)*;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni**, [redacted] *(per la quota di 1/1 della nuda proprietà)*;

Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni**, [redacted] *(per la quota di 1/1 della nuda proprietà)*;

Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni**, [redacted] *(per la quota di 1/9 della nuda proprietà)*;

Punto 11 – *acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;*

La documentazione indicata al presente punto (mappa) è stata estrapolata presso l'Ufficio Provinciale di Siena dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto) ed allegata alla relazione tecnica d'Ufficio.
Tenuto conto che tra gli immobili oggetto di esecuzione vi sono anche delle particelle di terreno, lo scrivente ha richiesto al preposto Ufficio anche il certificato di destinazione urbanistica (c.d. "C.D.U.").

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

Punto 12 – *indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ecc.) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monteriggioni, gli immobili oggetto di esecuzione sono ricompresi all'interno di una zona denominata *"Tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata"*, essenzialmente disciplinata dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione afferenti allo strumento urbanistico prima citato (R.U.).

Punto 13 – *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, co. 5 del d.P.R. 380/2001, nonché 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

13.1 – TITOLI ABILITATIVI REPERITI ED ANALIZZATI

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteriggioni, è emerso che la costruzione della quale fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione, nel corso degli anni, è stata interessata dai seguenti titoli abilitativi:

- [redacted]

Sulla scorta di tale titolo abilitativo ebbe inizio la realizzazione del compendio immobiliare del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Secondo la documentazione in atti, le opere ebbero inizio in data [redacted] *(cfr. comunicazione depositata presso il Comune di Monteriggioni in pari data, prot.* [redacted]*)* e si conclusero in data [redacted] *(cfr. comunicazione depositata in pari data, prot.* [redacted]*)*.

Contestualmente alla comunicazione di fine lavori depositata in data [redacted] venne inoltrata anche una nuova richiesta *(prot.* [redacted]*)*, tesa ad ottenere una **Variante** al permesso iniziale, rilasciata il giorno successivo (ovvero in data [redacted]).

NOTA BENE: all'interno della Variante rilasciata dall'allora Sindaco del Comune di Monteriggioni furono indicati anche gli estremi di quello che doveva essere il titolo abilitativo inziale, che però non corrispondono con quello sopra indicato. Preme però evidenziare che i disegni allegati alla variante sono in tutto e per tutto riconducibili a quelli del [redacted]: in ragione di ciò, e del fatto che la richiesta venne depositata immediatamente dopo la comunicazione di fine lavori relativa al titolo abilitativo iniziale - protocolli [redacted] e [redacted] - è ragionevole ritenere che l'indicazione di differenti estremi del titolo iniziale all'interno della Variante rilasciata possa ricondursi ad un mero errore.

In data [redacted] venne poi presentata la richiesta tesa ad ottenere l'abitabilità del fabbricato, che venne poi rilasciata in data [redacted] dall'allora Sindaco del Comune di Monteriggioni. In detta comunicazione furono invece indicati gli estremi corretti del titolo abilitativo iniziale ([redacted]).

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

- [redacted]

Il presente titolo abilitativo venne richiesto, e poi rilasciato, per mettere in comunicazione quelle che in origine erano due autorimesse (adiacenti ma separate), con contestuale realizzazione di un bagno all'interno di quella posta in corrispondenza dell'angolo nord-est della costruzione.

Secondo la documentazione in atti, i lavori ebbero inizio in data [redacted] *(cfr. segnalazione di inizio lavori depositata presso il Comune di Monteriggioni in pari data, prot.* [redacted]*)* e si conclusero in data [redacted] *(cfr. segnalazione di fine lavori depositata in data* [redacted]*, prot.* [redacted]*)*.

- [redacted]

Sulla scorta della presente comunicazione sono state eseguite delle modifiche interne all'appartamento, essenzialmente riconducibili alla creazione di un unico locale "cucina/pranzo".

Secondo la documentazione in atti, i lavori si conclusi in data [redacted] *(cfr. comunicazione di fine lavori depositata in data* [redacted]*)*.

13.2 – RISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E QUANTO RISULTANTE DAI TITOLI ABILITATIVI

13.2.1 – appartamento

La rappresentazione grafica desumibile dall'ultima pratica edilizia in atti - [redacted] – è coerente con l'attuale stato dei luoghi. Preme però evidenziare che detta pratica è stata redatta per apportare delle modifiche (peraltro assai contenute) al solo locale cucina/pranzo, senza trattare in alcun modo la restante parte dell'unità immobiliare.

In ragione di ciò, ai fini delle verifiche inerenti la conformità urbanistica dello stato dei luoghi lo scrivente ha ritenuto necessario prendere in considerazione anche le pratiche precedenti.

Confrontando gli elaborati progettuali della Variante *(cfr. piano primo)* con quelli del titolo abilitativo iniziale *(cfr.* [redacted] *- pianta piano tipo)*, è possibile asserire che, relativamente all'appartamento oggetto di esecuzione, le modifiche apportate furono le seguenti:

- accorpamento del locale adiacente a quello descritto nel titolo abilitativo iniziale come cucina;
- fusione delle due originarie terrazze poste sul lato ovest del fabbricato, a seguito della quale venne costituito un unico accessorio a servizio dell'appartamento oggetto della presente relazione;

Con la Variante non furono richieste altre modifiche rispetto a quanto autorizzato con l'iniziale [redacted], e sugli elaborati grafici progettuali costituenti parte integrante e sostanziale della stessa (Variante) non furono riportate misure.

Diversamente, sugli elaborati progettuali dello titolo abilitativo iniziale ([redacted]) furono indicate/dichiarate tutta una serie di "quote dimensionali" rappresentative delle dimensioni in pianta dei vani e delle aperture esterne, ancora oggi riscontrabili sul posto.

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

Dal confronto tra dette "quote dimensionali" e le misure accertate in occasione del sopraluogo è emerso che vi è corrispondenza per gran parte di esse, eccezion fatta per quanto attiene alla camera posta in corrispondenza dell'angolo sud-ovest e l'adiacente vano cucina/pranzo.

La lunghezza (lato ovest) della camera sarebbe dovuta essere pari a ml. 3,80, ma nella realtà è pari a ml. 4,05.

La lunghezza complessiva dell'attuale locale cucina/pranzo (lato ovest) sarebbe dovuta essere pari a ml. 5,60, ma nella realtà è pari a ml. 5,12.

La larghezza reale di entrambi i vani – pari a ml. 4,20 – è invece corrispondente con quella indicata sugli elaborati progettuali costituenti parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo iniziale.

E' ritenuto altresì opportuno evidenziare che tali discordanze **NON** comportano una variazione della superficie edificabile (o edificata)[*1] complessiva dell'unità immobiliare eccedente il limite massimo previsto dalle vigenti normative[*2].

Dal medesimo confronto (misure progettuali / misure reali) sono emerse anche delle discordanze relative alle aperture esterne: sugli elaborati progettuali venne indicato/dichiarato che le finestre e le porte finestre avrebbero dovuto avere una larghezza pari a ml. 1,15, mentre nella realtà le aperture hanno una larghezza pari a ml. 1,20.

Le altezze delle aperture desumibili dai medesimi elaborati progettuali, pur con le dovute cautele connesse alla natura esclusivamente grafica della misurazione effettuabile sugli elaborati cartacei dell'epoca, sembrerebbero essere coerenti con la realtà.

Preme altresì evidenziare che sempre sui medesimi elaborati progettuali non venne indicata la dimensione "in pianta" della finestra a servizio dell'originario punto cottura (attualmente facente parte dell'unico vano cucina/pranzo). Da un mero confronto visivo la stessa sembrerebbe avere la stessa larghezza della finestra a servizio del bagno, ma nella realtà è leggermente più stretta.

Anche l'altezza interna dell'unità immobiliare, anch'essa desumibile in via esclusivamente grafica dagli elaborati cartacei dell'epoca, è coerente con la misura accertata in occasione del sopraluogo (ml. 3,00).

13.2.2 – autorimessa

[redacted] venne richiesta, e poi rilasciata, per realizzare un servizio igienico all'interno di una originaria autorimessa, oltre che per mettere in comunicazione quest'ultima con quella adiacente e con il locale sottoscala: le aperture sono state realizzate, mentre il servizio igienico no.

Sempre secondo quanto desumibile dal progetto, dovevano essere realizzate due aperture sulla parete posta a delimitazione delle due originarie autorimesse (una delle quali a servizio del bagno), ma nella realtà ne è presente solamente una.

[*1] superficie edificata o edificabile (SE) – cfr. articolo 10 del D.P.G.R. Toscana 24 luglio 2018 n. 39R;

[*2] cfr. articolo 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e articolo 198 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.

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

L'altezza interna indicata sugli elaborati della [redacted] è pressoché corrispondente con quella attuale, ma differisce rispetto a quella desumibile dal [redacted] (titolo abilitativo iniziale) di circa 25 centimetri.

13.3 – CONSIDERAZIONI INERENTI ALLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Alla luce di quanto evidenziato al precedente punto 13.2 e seguenti, è pertanto possibile asserire che:

13.3.1 – appartamento

Lo stato attuale dei luoghi, sebbene coerente con quanto desumibile dalla documentazione in atti, non può definirsi conforme sotto il profilo urbanistico.

Preme infatti evidenziare che la maggiore larghezza delle aperture esterne riscontrata, seppur contenuta nell'ordine di pochi centimetri, eccede il limite massimo della tolleranza previsto dalle vigenti normative (2% delle misure progettuali – *cfr. articolo 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e articolo 198 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i.*).

E' per altrettanto vero che il secondo e terzo comma dell'articolo 198 della L.R. Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i., recitano testualmente che:

"2. Fermo restando quanto disposto al comma 1, non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo gli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere."

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

Trattandosi di discordanze veramente risibili, ricadendo l'immobile in zona NON sottoposta a vincolo paesaggistico, e non incidendo sull'abitabilità dell'unità immobiliare, sarebbe possibile – **forse** - ricondurre dette discordanze ad un errore materiale che potrebbe non configurarsi come una difformità che necessita di essere sanata/regolarizzata. In tale eventualità, ai sensi del comma 4 del già citato articolo 198 della L.R. Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i., sarebbe sufficiente che le stesse fossero dichiarate, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali.

Come facilmente intuibile detta eventualità, seppur a sommesso avviso dello scrivente fondata su principi di ragionevolezza e buon senso, **non può in alcun modo essere considerata come una certezza**, non avendo lo scrivente medesimo elementi oggettivi per poterla considerare come tale. La mentovata certezza potrà essere sancita solamente a seguito della presentazione di una nuova pratica (all'interno della quale dovrà essere dato

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

atto di quanto riscontrato), e solamente dopo che a seguito della sua istruttoria anche il personale del preposto Ufficio del Comune di Monteriggioni ritenga condivisibili ed ammissibili le motivazioni addotte.

Qualora ciò **NON** dovesse avvenire, si renderà necessario predisporre ed inoltrare allo stesso Comune una apposita richiesta tesa ad ottenere il rilascio di un Permesso di Costruire in Sanatoria *(cfr. art. 209 Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.)*, il rilascio del quale sarà comunque subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa: quest'ultima (sanzione), secondo il vigente articolo 9, comma 2, tabella 7 del "Regolamento Comunale delle Sanzioni", **NON inferiore ad €. 3.500,00**. L'esatto importo dell'eventuale sanzione sarà comunque determinato dal Responsabile dell'Area Assetto del Territorio e Attività Produttive dopo la conclusione dell'iter procedurale della pratica.

Circostanze diverse caratterizzano invece lo spostamento della parete della camera posta in corrispondenza dell'angolo sud-ovest ed adiacente al vano cucina/pranzo.

Avendo riscontrato una differenza non risibile (25 cm circa), la difformità necessiterebbe di essere sanata. L'eventuale sanatoria dovrebbe però rispettare il principio della c.d. "doppia conformità", ovvero dovrebbe essere dimostrato che l'intervento eseguito in difformità dal titolo abilitativo sia ammissibile secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente al momento della presentazione della richiesta di sanatoria (norma attuale), e sarebbe stato ammissibile secondo le previsioni di quello vigente al momento della sua realizzazione (norma dell'epoca).

Nello specifico caso in esame, tra le attuali normative da rispettare, vi sono anche quelle riconducibili al rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti dal D.M. 5 luglio 1975 che, seppur introdotte successivamente alla data del rilascio del titolo abilitativo iniziale ([redacted]), sono ancora oggi vigenti.

L'articolo 5, comma 2, di detto decreto recita testualmente che:

*"Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, **e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.**"*

Nello specifico caso in esame, la superficie calpestabile della camera è pari a mq. 17 circa, ed in ragione di ciò la superficie aero-illuminante minima dovrebbe essere pari ad almeno mq. 2,13 (17/8).

Nella realtà, la superficie della finestra è invece pari a mq. 1,87 (ml. 1,20 x ml. 1,56): essendo detto valore inferiore a quello minimo richiesto (mq. 1,87 < mq. 2,13), **la difformità non è sanabile**.

Si renderà pertanto necessario realizzare delle opere di rimissione in pristino, volte a "ricostituire" lo stato dei luoghi legittimo, ovvero quello rappresentato sugli elaborati progettuali del [redacted].

Tra le varie opzioni possibili, quella che può ragionevolmente considerarsi come la meno invasiva potrebbe prevedere la realizzazione di una "contro parete" da realizzarsi all'interno della camera, in posizione tale da far si che la distanza tra il lato sud ed il lato nord del vano torni ad essere quella indicata nel progetto iniziale (ml. 3,80). L'adiacente locale cucina/pranzo non necessiterebbe di alcuna opera, avendo lo stesso una superficie aero-

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

illuminante sufficiente in relazione alla sua attuale superficie calpestabile (cfr. [redacted]).

Il verosimile importo connesso alle opere di rimissione in pristino, costituendo a tutti gli effetti un "costo di non conformità", è stato quantificato dallo scrivente e detratto al più probabile, attuale, valore dell'immobile (cfr. allegato 1 – Rapporto di Valutazione).

13.3.2 – autorimessa

Solamente una parte delle opere descritte nella [redacted] sono state realizzate: la mancata realizzazione del bagno può considerarsi come tale e non come una difformità.

E' però altrettanto vero che la porta tramite la quale sono state messe in comunicazione le due originarie autorimesse è differente rispetto alle due previste nel progetto.

A sommesso avviso dello scrivente, tale discordanza potrebbe – **forse** – rientrare tra le quelle descritte al terzo comma dell'articolo 198 della L.R. Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i., recitano testualmente che:

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

Trattandosi di uno spostamento di una porta interna (oltretutto realizzata su una muratura non portante), ricadendo l'immobile in zona NON sottoposta a vincolo paesaggistico, e non incidendo sull'agibilità dell'unità immobiliare, sarebbe possibile – **forse** - ricondurre la discordanza ad una di quelle che non necessita di essere sanata/regolarizzata. In tale eventualità, analogamente alle difformità riscontrate sulle aperture esterne, ai sensi del comma 4 del già citato articolo 198 della L.R. Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i., sarebbe sufficiente che la discrasia fosse dichiarata, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze e segnalazioni edilizie e rappresentata nei relativi elaborati progettuali.

Sempre in analogia con quanto precedentemente evidenziato in merito alle finestre detta eventualità, **non può in alcun modo essere considerata come una certezza**, non avendo lo scrivente elementi oggettivi per poterla considerare come tale. La mentovata certezza potrà essere sancita solamente a seguito della presentazione di una nuova pratica (all'interno della quale dovrà essere dato atto di quanto riscontrato), e solamente dopo che a seguito della sua istruttoria anche il personale del preposto Ufficio del Comune di Monteriggioni ritenga condivisibili ed ammissibili le motivazioni addotte.

Qualora ciò **NON** dovesse avvenire, si renderà necessario predisporre ed inoltrare al Comune una apposita richiesta tesa ad ottenere il rilascio di un Accertamento di Conformità in Sanatoria *(cfr. art. 209 Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.)*, il rilascio del quale sarà

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

comunque subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa: quest'ultima, secondo il vigente articolo 9, comma 2, tabella 7 del "Regolamento Comunale delle Sanzioni", **NON inferiore ad €. 1.500,00**.
Qualora dovesse rendersi necessario predisporre anche la pratica di sanatoria relativa alle aperture esterne, nella medesima pratica potrebbe essere inserita anche la modifica fin qui trattata.

Lo scrivente ritiene opportuno rilevare che la rappresentazione del locale "sottoscala" prodotta sull'elaborato progettuale è diversa dalla realtà: lo stesso, di fatto, risulta essere "specchiato/invertito".
E' però altrettanto vero che sugli elaborati della Variante al [redacted] - richiesta e rilasciata dopo l'ultimazione della costruzione – il locale è rappresentato modo corretto, e che lo stesso non fu oggetto di successive modifiche richieste.
In ragione di ciò, è lecito e ragionevole ricondurre la circostanza ad un mero errore materiale commesso in fase di redazione degli elaborati progettuali della [redacted].

Per quanto invece attiene alle discrasie rilevate tra l'altezza interna reale e quella desumibile dal titolo abilitativo iniziale, lo scrivente rimanda al successivo punto 13.4

13.4 – ULTERIORI DIFFORMITÀ AFFERENTI ALL' INTERA COSTRUZIONE DELLA QUALE FANNO PARTE LE PORZIONI OGGETTO DI ESECUZIONE

Analizzando i titoli abilitativi che hanno interessato gli immobili sono emerse delle ulteriori circostanze ritenute essere dallo scrivente degne di nota.
Secondo quanto desumibile dagli elaborati progettuali costituenti parte integrante e sostanziale del [redacted] (titolo abilitativo iniziale), con riferimento alla "sezione A-B", l'ingresso al vano scala condominiale doveva essere ad una quota di poco superiore a quella del terreno (+ 25 cm), mentre l'accesso alle autorimesse poste sul fronte opposto (ovvero quelle retrostanti la pubblica via) doveva essere ad una quota più bassa (- 120 cm).
In ragione di ciò, il piano della costruzione al quale si trovano le autorimesse doveva – di fatto - essere seminterrato, e per poter accedere alle autorimesse poste sul fronte principale (ivi compresa quella oggetto di esecuzione – cfr. sezione A-B) sarebbe stato necessario usufruire di una rampa prospiciente le stesse.
Nella realtà il piano al quale si trovano le autorimesse è posto alla solita quota: la circostanza è tale da far ritenere **che l'intera costruzione sia stata realizzata ad una quota altimetrica superiore a quella prevista nel progetto iniziale**.
Tale ipotesi sembrerebbe trovare riscontro nel fatto che tutte le autorimesse – sia quelle poste sul fronte principale che su quello retrostante - sono "fuori terra", oltre al fatto che nella realtà non vi è traccia della/e rampa/e che dovevano servire per accedere a quelle poste sul fronte principale (ivi compresa quella oggetto di esecuzione).

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

Un ulteriore conferma della medesima ipotesi sembrerebbe emergere anche dall'analisi degli elaborati della Variante rilasciata in data [redacted]: sulle piante venne infatti rappresentata, in corrispondenza dell'accesso al vano scale condominiale una piccola scala esterna, posta in aderenza alla costruzione ed ancora oggi presente. Tale manufatto potrebbe essersi reso necessario per superare il dislivello venutosi a creare tra il terreno ed il piano di ingresso, verosimilmente a causa dello spostamento verso l'alto della costruzione.

In ultimo, ma non per questo di minore importanza, l'altezza interna del paino seminterrato: sempre secondo la sezione A-B del [redacted] detto livello doveva avere un'altezza pari a ml. 2,20, **misurata però dalla quota di calpestio all'estradosso (ovvero la parte superiore) del solaio soprastante**.

Ipotizzando uno spessore del solaio pari a cm. 20, è lecito ritenere che l'altezza utile interna **autorizzata** del piano al quale si trovano le autorimesse fosse pari a ml. 2.00. **Nella realtà, l'altezza interna dell'autorimessa oggetto di esecuzione – e verosimilmente anche quella di tutte le altre autorimesse poste al medesimo piano – è pari a ml. 2,25 circa**.

Sulla scorta di quanto fin qui evidenziato è pertanto ragionevole ritenere che, oltre alla variazione della sua c.d. "quota di imposta", il piano al quale si trovano le autorimesse abbia un'altezza interna superiore a quella autorizzata con il [redacted].

Fermo restando quanto fin qui evidenziato al presente punto 13.4, lo scrivente ritiene opportuno richiamare l'articolo 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., il quale recita testualmente che:

*"1-bis. **Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.** Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."*

La Variante al [redacted] - di fatto - dà atto della presenza della scala esterna posta in corrispondenza dell'ingresso al vano scale condominiale, presenza che oggettivamente poteva essere ricondotta solamente ad un posizionamento dell'ingresso ad una quota più alta rispetto a quella iniziale.

Nel medesimo elaborato, il piano al quale si trovano le autorimesse venne denominato come "piano terreno": lo stesso livello, sugli elaborati del titolo abilitativo iniziale ([redacted]), venne invece denominato come "piano seminterrato".

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

A sommesso avviso dello scrivente, **pur con la dovuta cautela connessa al loro effettivo peso probatorio**, gli elementi fin qui analizzati possono comunque, quanto meno, indurre a prendere in considerazione l'ipotesi che dette modifiche possano – **forse** – considerarsi come autorizzate a seguito del rilascio della Variante.
Per quanto attiene all'altezza interna del piano delle autorimesse indicata sugli elaborati della [redacted], maggiore rispetto a quella desumibile dagli elaborati del [redacted], la stessa non può che ricondursi ad una modifica apportata al progetto iniziale, attuata in fase di realizzazione: in ragione di ciò, la stessa potrebbe – **forse** – essere assimilata ad una delle eventualità previste dal prima citato comma 2 dell'articolo 198 della L.R. Toscana *("..... errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere.")*.
E' infatti plausibile ritenere che un'altezza interna di ml. 2,00 poteva essere, già all'epoca, non sufficiente a garantire la fruizione dei locali per l'uso al quale erano destinati.

E' comunque pacifico che sulla base dei pochi elementi a disposizione NON sia possibile pronunciarsi con la dovuta certezza in merito alla regolarità/conformità della costruzione sotto il profilo urbanistico: tutte le argomentazioni sopra sviluppate, per quanto ragionevoli e verosimili, potrebbero infatti non essere ritenute accettabili e/o sufficienti dal Comune.

Qualora il preposto Ufficio ritenga le motivazioni addotte **NON** accettabili e/o sufficienti, per porre rimedio a quanto emerso si renderà necessario predisporre una pratica di sanatoria, **che però dovrà riguardare l'intera costruzione**: in assenza di una analisi complessiva dell'immobile, che presuppone la necessita di analizzare, visionare e rilevare anche le altre unità immobiliari costituenti la costruzione (ed estranee all'esecuzione), lo scrivente non è – e non può oggettivamente essere - in grado di potersi pronunciare sulla possibilità di ottenere detta (eventuale) sanatoria.

Punto 14 – *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 della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica;*

Relativamente al seguente punto, lo scrivente non ha nulla da segnalare.

Punto 15 – *predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

La documentazione di cui al presente punto è stata redatta dallo scrivente ed allegata al presente elaborato peritale d'Ufficio.

Punto 16 – *effettuare l'accesso unitamente al custode giudiziario nella data ed ora che gli verranno da questi comunicate a mezzo di PEC;*

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

In data 09.04.2019, dopo aver ricevuto la formale comunicazione da parte del Custode Giudiziario ed unitamente a quest'ultimo, è stato effettuato il primo accesso.

Successivamente, ovvero in data 26.10.2022, lo scrivente si è nuovamente recato presso i luoghi per effettuare delle ulteriori verifiche.

Punto 17 – *descrivere, previo necessario accesso e verifica della toponomastica ufficiale vigente, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione o località, indirizzo completo di numero civico (se assegnato), scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in mq (soltanto per i fabbricati), confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, indicando la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico;*

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto di esecuzione sono due porzioni (appartamento ed autorimessa) facenti parte di un fabbricato del quale fanno parte anche altre unità immobiliari, sviluppantesi su quattro piani fuori terra.

L'appartamento, posto al piano secondo della costruzione (interno [redacted]), è composto da un ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, tre camere ed un bagno. Completano la consistenza due terrazze ed un appezzamento di terreno posto al piano terreno, avente quest'ultimo accesso dal piazzale condominiale.

Al piano terreno della costruzione si trovano invece due locali tra loro comunicanti – catastalmente censiti come un'unica autorimessa – ed un locale ripostiglio avente accesso da uno di essi.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (E DEL FABBRICATO)

struttura portante: cemento armato;

copertura: tetto a più falde;

prospetti esterni: muratura di laterizio faccia-vista (prevalente);

divisori interni: muratura di laterizio;

infissi esterni: legno;

infissi interni: legno tamburato;

pavimenti: marmo;

impianto elettrico: del tipo "sotto-traccia";

impianto di riscaldamento: autonomo, con termosifoni;

IDENTIFICATIVI CATASTALI

immobile n. 1 *(del quale l'esecutata detiene la nuda proprietà per la quota di 1/1)*:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni**, [redacted]

categoria catastale A/2 *(appartamento)*, classe 3, consistenza 7 vani *(catastali)*, rendita catastale €. 867,65;

immobile n. 2 *(del quale l'esecutata detiene la nuda proprietà per la quota di 1/1)*:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni**, [redacted]

categoria catastale C/6 *(autorimessa)*, classe 6, consistenza 43 m^2 *(catastali)*, rendita catastale €. 177,66;

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

immobile n. 3 *(del quale l'esecutata detiene la nuda proprietà per la quota di 1/1)*:

Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni**, [redacted]
qualità catastale relitto di ente urbano, classe 2, superficie (ha.a.ca.) 00.00.06;

immobile n. 4 *(del quale l'esecutata detiene la nuda proprietà per la quota di 1/9)*:

Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni**, [redacted]
qualità catastale seminativo, classe 1, superficie (ha.a.ca.) 00.01.10, redd. agr. €. 0,40, redd. dom. €. 0,68;

INDIRIZZO, NUMERO CIVICO E INTERNO

[redacted]

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

vano scala condominiale su più lati, [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 anche alla determinazione di quest'ultima.

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

Le **superfici utili** degli immobili oggetto di esecuzione sono le seguenti:

locali principali e accessori diretti appartamento	mq.	99,7
terrazze	mq.	12,1
resede esterno (non comunicante)	mq.	55,0
autorimessa	mq.	31,6
ripostiglio "sottoscala"	mq.	7,8

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

La **superficie commerciale complessiva** degli immobili oggetto di esecuzione è la seguente:

destinazione d'uso	**A** - superficie lorda (S.I.M.)		**B** - rapporto mercantile	**C** - superficie commerciale	
locali principali e accessori diretti appartamento	mq.	116,4	1,00	mq.	116,4
terrazze	mq.	12,1	0,25	mq.	3,0
resede esterno (non comunicante)	mq.	55,0	0,05	mq.	2,8
autorimessa	mq.	37,5	0,50	mq.	18,8
ripostiglio "sottoscala"	mq.	9,9	0,20	mq.	2,0
superficie commerciale complessiva				**mq.**	**142,9**

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

NOTA BENE:

- la superficie del resede esterno riportata nella tabella soprastante (mq. 55,0) è data dalla somma delle superfici catastali delle particelle [redacted] costituendo le stesse, a prescindere dal loro attuale censimento, un unico appezzamento di terreno;

- tenuto conto che la particella [redacted] - peraltro pignorata per la quota di 1/9 della nuda proprietà - costituisce un'area in tutto e per tutto assimilabile ad una utilità comune *(cfr. risposta al precedente punto 7)*, lo scrivente ha ritenuto corretto non considerarla ai fini del calcolo della superficie commerciale e quindi non assegnare alla stessa nessun valore, essendo di fatto priva di una propria autonomia funzionale;

CONDOMINIO

Secondo quanto verbalmente riferito allo scrivente in occasione dei sopraluoghi, le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione non fanno parte di alcun Condominio formalmente costituito.

Punto 18 – *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, tenuto conto del maggior aggravio di spese rappresentato, per la procedura, dal contributo per la pubblicazione sul portale pubblico delle vendite; nel caso di formazione di più lotti provvedere, ove necessario e solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*

In ragione delle caratteristiche degli immobili, ovvero del fatto che l'autorimessa costituisce – di fatto – un accessorio in grado di garantire una maggiore appetibilità all'intero compendio, lo scrivente non ritiene utile porre in vendita gli immobili separatamente.

Punto 19 – *se l'immobile è pignorato soltanto pro quota specificare se il medesimo risulti comodamente divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall' art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*

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

Gli immobili oggetto di esecuzione facenti parte della costruzione - appartamento ed autorimessa – sono stati pignorati per l'intera quota (1/1) della nuda proprietà, e per tale ragione lo scrivente non ritiene necessario procedere alla formazione di lotti.

Punto 20 – *verificare, prima dell'accesso con il custode giudiziario e mediante ogni opportuna ispezione anche presso le pubbliche amministrazioni, se risultino titoli di godimento registrati, in caso positivo richiederne copia e trasmetterla senza indugio al custode giudiziario stesso; accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di godimento; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Provinciale di Siena, non sono emersi contratti di locazione o di altro genere aventi per oggetto gli immobili oggetto di esecuzione.

Punto 21 – *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Al momento dei sopraluoghi, gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere occupati ed utilizzati [redacted]. La circostanza è stata confermata anche a seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Monteriggioni.

A seguito di detti accertamenti, è altresì emerso che [redacted] - anch'egli, a seguito dell'atto stipulato in data [redacted], detentore del diritto di usufrutto (per l'originaria quota di 1/2) – è deceduto nell'anno [redacted].

Punto 22 – *segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3 c.c. e fornendo in tal caso l'espressa indicazione dell'ammontare del giusto prezzo della locazione;*

Vedere risposta al precedente punto n. 20.

Punto 23 – *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 8 e 9 disp. att. c.p.c.;*

A seguito delle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena non è stata riscontrata la presenza dei vincoli descritti al presente punto.

Punto 24 – *determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, co. 2 c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, ove possibile anche mediante consultazione di atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla*

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

data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

La valutazione dei beni immobili oggetto di esecuzione è stata effettuata adottando i criteri estimativi introdotti dagli *International Valuation Standards* (I.V.S.).

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

Tra i vari procedimenti estimativi contemplati nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari** quello che viene utilizzato nello specifico caso in esame è il "*Market Comparison Approach*", comunemente definito con l'acronimo M.C.A. Detta metodologia estimativa - M.C.A. - si basa sul concetto della comparazione tra beni immobili simili ubicati nella stessa zona ed appartenenti allo stesso segmento di mercato (metodo del confronto di mercato) ma riesce, tramite procedimenti induttivi e matematici, a ridurre al minimo le differenze tra le varie caratteristiche del "soggetto di stima" ed i "soggetti comparabili" presi come riferimento quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, la differenze tra le superfici - principali ed accessorie - dei soggetti analizzati. In pratica, il "valore di stima atteso" determinato con il metodo dell'M.C.A. diventa un dato oggettivamente attendibile, in quanto riduce in modo sensibile, e con un procedimento matematico, tutte le diversità intrinseche proprie dei "soggetti comparabili" che caratterizzano il prezzo di ognuno di essi, ma non necessariamente quello dell'immobile da valutare.

Preme altresì evidenziare che 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**.

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, precedute dalle descrizioni degli immobili costituenti i vari lotti e dalla loro identificazione catastale.

descrizione dell'immobile

Gli immobili oggetto di esecuzione sono due porzioni (appartamento ed autorimessa) facenti parte di un fabbricato del quale fanno parte anche altre unità immobiliari, sviluppantesi su quattro piani fuori terra.

L'appartamento, posto al piano secondo della costruzione (interno [redacted]), è composto da un ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, tre camere ed un bagno. Completano la consistenza due terrazze ed un appezzamento di terreno posto al piano terreno, avente quest'ultimo accesso dal piazzale condominiale.

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

Al piano terreno della costruzione si trovano invece due locali tra loro comunicanti – catastalmente censiti come un'unica autorimessa – ed un locale ripostiglio avente accesso da uno di essi.

Indirizzo, numero civico e interno

[redacted]

identificativi catastali

immobile n. 1 *(del quale l'esecutata detiene la nuda proprietà per la quota di 1/1)*:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni**, [redacted]

categoria catastale A/2 *(appartamento)*, classe 3, consistenza 7 vani *(catastali)*, rendita catastale €. 867,65;

immobile n. 2 *(del quale l'esecutata detiene la nuda proprietà per la quota di 1/1)*:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni**, [redacted]
categoria catastale C/6 *(autorimessa)*, classe 6, consistenza 43 m^2 *(catastali)*, rendita catastale €. 177,66;

immobile n. 3 *(del quale l'esecutata detiene la nuda proprietà per la quota di 1/1)*:

Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni**, [redacted]
qualità catastale relitto di ente urbano, classe 2, superficie (ha.a.ca.) 00.00.06;

immobile n. 4 *(del quale l'esecutata detiene la nuda proprietà per la quota di 1/9)*:

Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni**, [redacted]
qualità catastale seminativo, classe 1, superficie (ha.a.ca.) 00.01.10, redd. agr. €. 0,40, redd. dom. €. 0,68;

valutazione dell'immobile (cfr. ***Rapporto di Valutazione – Allegato 1)***

Valore di mercato stimato della **piena proprietà**, **al netto dei c.d. "costi di non conformità"** = €. 216.000,00

NOTA BENE: come già evidenziato in precedenza (cfr. punti 13.3 e 13.4), a seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e quanto desumibile dai titoli abilitativi rilasciati nel corso degli anni sono emerse delle discordanze, relativamente alla quali lo scrivente non è in grado di potersi pronunciarsi con assoluta certezza in merito alla effettiva necessità di predisporre ed inoltrare delle apposite pratiche per sanarle/legittimarle.
In ragione di ciò, **almeno per il momento e fatte salve le decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito**, lo scrivente medesimo NON ha apportato al valore individuato nell'allegato 1 ulteriori detrazioni riconducibili a dette, eventuali, sanatorie.

Lo scrivente medesimo, come da prassi oramai adottata da diversi anni dal Tribunale di Siena, applica di seguito al valore sopra richiamato - €. 216.000,00 - un decremento percentuale del 15% in ragione della mancanza di garanzia in merito all'assenza di vizi occulti.

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

Pertanto:

più probabile, attuale, valore di mercato degli immobili = ... €. 216.000,00

decremento percentuale per eventuali vizi occulti = ... -15%

valore risultante = ... €. 183.600,00

discrezionalmente arrotondato ad €. 184.000,00

Tenuto altresì conto che la procedura riguarda la **nuda proprietà** degli immobili, lo scrivente indica di seguito anche il valore di tale diritto, assumendo come età di riferimento quella dell'usufruttaria che attualmente utilizza ed occupa gli immobili. Ciò, in considerazione di quanto evidenziato al precedente punto n. 21.

Più probabile, attuale, valore di mercato della **piena proprietà**, al netto dei costi di non conformità e dell'abbattimento da ricondurre alla mancanza di garanzia circa l'eventuale presenza di vizi occulti	€. 184.000,00
valore percentuale della **nuda proprietà** in base alla tabella in vigore dal 1° gennaio 2022 - età dell'usufruttuario compresa tra [redacted] anni compiuti	60%
Più probabile, attuale, valore di mercato della nuda proprietà	€. 110.400,00

discrezionalmente arrotondato ad **€. 110.000,00**

* * * * * * * * * * *

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

Monteriggioni (SI), 14.11.2022

Il C.T.U.
geom. Gianni Rusci

Documentazioni allegate al presente elaborato tecnico d'Ufficio:

Allegato 1 → Rapporto di Valutazione;

Allegato 2 → documentazione fotografica;

Allegato 3 → documentazione catastale;

Allegato 4 → documentazione urbanistica;

Allegato 5 → Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);

Allegato 6 → richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.);

Allegato 7 → 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