

TRIBUNALE DI SIENA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 152/2023 R.G.E.
GIUDICE: DOTT. FLAVIO MENNELLA
Consulente tecnico d'Ufficio: ing. Vincenzo Pagano

Il Sig. G.E. del Tribunale di Siena, dr. Flavio Mennella, ha incaricato il sottoscritto dott. Ing. Vincenzo Pagano iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Siena di redigere perizia tecnico – estimativa riguardante i beni immobili oggetto del procedimento in intestazione.

Dopo aver preso visione degli atti allegati al fascicolo della procedura di esecuzione dalla Cancelleria telematica ho iniziato le operazioni peritali effettuando i necessari accertamenti presso i Pubblici Uffici per l'esame degli atti catastali, titoli edilizi e registri immobiliari.

Con Comunicazione mail Pec inviata il 28 febbraio 2024 l'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Siena fissava il sopralluogo per il giorno 2 maggio alle ore 14:30. In tale data in Siena Strada delle Ropole – loc. Taverne D'Arbia, abbiamo effettuato il sopralluogo. Erano presenti, oltre sottoscritto, il dott. ***** (incaricato del Custode Giudiziario) e la sig.ra ***** , figlia del sig. *****). Vista l'assenza dell'esecutato, il dott. ***** , su richiesta della sig. ***** , rinvia il sopralluogo al giorno 8 maggio 2024. In quell'occasione era presente anche il sig. ***** e, il referente IVG ha redatto verbale di sopralluogo che si allega alla presente perizia.(all. A)

RELAZIONE

Di seguito il sottoscritto risponde ai quesiti posti dal Giudice, essi di volta in volta saranno riportati prima della risposta.

RISPOSTA AL QUESITO 1

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*

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Vincenzo Pagano

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;*

Il sottoscritto, ha verificato la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari.

In data 11 luglio 2023 è stata redatta la "certificazione notarile" a firma della dott.ssa Giulia Messina VITRANO, del Collegio Notarile di Palermo e Termini Imerese attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per la procedura a carico di ***** ***** per la proprietà superficiale degli immobili.

Il contenuto di tale certificazione notarile riguarda l'identificazione catastale dei beni, l'elenco delle trascrizioni del pignoramento e la provenienza ventennale.

Non sono state riscontrate e quindi segnalate carenze nella documentazione presentata al Giudice ed ai Creditori.

Alla luce di quanto sopra detto e dalle visure aggiornate al 05/02/2024 si ricavano i seguenti immobili in proprietà superficiale di

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Vincenzo Pagano

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SIENA(SI)

ISCRIZIONE CONTRO del 27/11/2004 - Registro Particolare 3538 Registro
Generale 13488
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. SIENA
Repertorio 2392 del 15/11/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77
DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Immobili siti in SIENA(SI)

ISCRIZIONE CONTRO del 20/06/2005 - Registro Particolare 1674 Registro
Generale 6597
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. SIENA
Repertorio 9351 del 06/06/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77
DPR 602/73 E D.LGS 46/99

ISCRIZIONE CONTRO del 07/05/2007 - Registro Particolare 1584 Registro
Generale 5445
Pubblico ufficiale GERIT SPA AGENTE RISC.PROV.SIENA Repertorio 20374
del 23/04/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77
DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Immobili siti in SIENA(SI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/11/2023 - Registro Particolare 7714 Registro
Generale 11007
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI SIENA Repertorio 2206 del
04/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Immobili siti in SIENA(SI)

ISCRIZIONE CONTRO del 17/01/2024 - Registro Particolare 48 Registro
Generale 563
Pubblico ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 24829/12884 del 13/02/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SIENA(SI)

Il sottoscritto ha verificato la sussistenza della continuità delle trascrizioni
nel ventennio antecedente al pignoramento e in particolare:

ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/1997 - Registro Particolare 915 Registro
Generale 5299
Pubblico ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 14111 del 03/07/1997

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Vincenzo Pagano

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in SIENA(SI)

ISCRIZIONE CONTRO del 17/02/2004 - Registro Particolare 362 Registro Generale 1748

Pubblico ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 24829/12884 del 13/02/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SIENA(SI)

ISCRIZIONE CONTRO del 27/11/2004 - Registro Particolare 3538 Registro Generale 13488

Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. SIENA Repertorio 2392 del 15/11/2004

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Immobili siti in SIENA(SI)

ISCRIZIONE CONTRO del 20/06/2005 - Registro Particolare 1674 Registro Generale 6597

Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. SIENA Repertorio 9351 del 06/06/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

ISCRIZIONE CONTRO del 07/05/2007 - Registro Particolare 1584 Registro Generale 5445

Pubblico ufficiale GERIT SPA AGENTE RISC.PROV.SIENA Repertorio 20374 del 23/04/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Immobili siti in SIENA(SI)

RISPOSTA AL QUESITO 2

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;

Sono stati acquisiti i seguenti documenti copia integrale dei titoli:

- Il contratto di compravendita del 3/07/1997 Rep. N. 14110 Notaio CENI ROBERTO si Siena, trascritto l/8/07/1997 nn. 3298/3669. Contratto che allego alla presente relazione (All. C)

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Vincenzo Pagano

- Ho, inoltre acquisito le attuali planimetrie catastali sia dell'appartamento Particella 379 sub 8 – 9 che del garage particella 379 sub 10. (ALL: D)

RISPOSTA AL QUESITO 3

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;

Dall'esame delle visure aggiornate a tutto il 2/10/2023 e della certificazione notarile in atti, i beni pignorati risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ostative o pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura e da qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritto di uso civico, ad eccezione di quanto già segnalato nel precedente punto 1

Il sottoscritto ha verificato la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento e in particolare:

ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/1997 - Registro Particolare 915 Registro Generale 5299
Pubblico ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 14111 del 03/07/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SIENA(SI)

ISCRIZIONE CONTRO del 17/02/2004 - Registro Particolare 362 Registro Generale 1748
Pubblico ufficiale CENI ROBERTO Repertorio 24829/12884 del 13/02/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SIENA(SI)

ISCRIZIONE CONTRO del 27/11/2004 - Registro Particolare 3538 Registro Generale 13488

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Vincenzo Pagano

Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. SIENA
Repertorio 2392 del 15/11/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77
DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Immobili siti in SIENA(SI)

ISCRIZIONE CONTRO del 20/06/2005 - Registro Particolare 1674 Registro
Generale 6597
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. SIENA
Repertorio 9351 del 06/06/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77
DPR 602/73 E D.LGS 46/99

ISCRIZIONE CONTRO del 07/05/2007 - Registro Particolare 1584 Registro
Generale 5445
Pubblico ufficiale GERIT SPA AGENTE RISC.PROV.SIENA Repertorio 20374
del 23/04/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77
DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Immobili siti in SIENA(SI)

L'unità immobiliare si trovano nella in loc. Taverne d'Arbia Comune di
Siena Via delle Ropole 1 – 3 di un appartamento e di un garage terminati di
costruire nel 1995. Si trova in fabbricato condominiale ma con ingresso singolo,
pur non essendo costituito un condominio e si trova in area non soggetta né al
vincolo paesaggistico né a quello idrogeologico.

RISPOSTA AL QUESITO 4

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;

L'unità immobiliare non è parte di un condominio costituito, le poche spese condominiali sono gestite direttamente dai condomini.

Al momento non sembrano esserci spese aggiuntive di carattere comune.

RISPOSTA AL QUESITO 5

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;

Il bene risulta libero da privilegi di qualsiasi natura (compresi quelli di natura fiscale) e da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico, fatta eccezione per quanto indicato ai punti precedenti e al diritto di proprietà dell'area a carico del Comune di Siena.

RISPOSTA AL QUESITO 6

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; ipoteche da cancellare*

A parte i pignoramenti e le pendenze già segnalati, è stato verificato presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Siena che dal Registro SICID in uso al contenzioso civile, alla data del 09/05/2024, a nome dell'esecutato, non risultano pendenti procedimenti contenziosi civili (All. E)

RISPOSTA AL QUESITO 7

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

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 e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. 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.;

Oggetto della stima è un appartamento ed un garage posti al piano terreno di un fabbricato costruito con un piano PEEP (edilizia economica e popolare), posto in Comune di Siena, loc. Taverne d'Arbia Via delle Ropole 1 - 3.

L'unità abitativa, così come il garage si raggiunge direttamente dalla strada, senza accessi di tipo condominiale.

L'abitazione, di tipo economico popolare, si trova ai margini della frazione di Taverne d'Arbia, verso Siena da cui dista circa 6,3 Km. ed è collocata in immobile di un piano più una parte soppalcata con struttura intelaiata a pilastri e travi con muratura di tamponamento faccia vista a mattoni. La copertura è in pendenza, ad unica falda, con manto in tegole e coppi, i divisori interni in laterizio intonacati, gli infissi in legno, gli avvolgibili in pvc, i pavimenti in gres porcellanato, l'impianto elettrico sotto traccia, l'impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a gas metano.

Appartamento distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio 97 Particella 379 Subalterno 8 - 9 STRADA DELLE ROPOLE loc. TAVERNE D'ARBIA Rendita: Euro 406,71, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani Superficie: Totale: 72 mq

Garage censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio 97 Particella 379 Subalterno 10 STRADA DELLE ROPOLE loc. TAVERNE D'ARBIA Rendita: Euro 64,09, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 17 mq Superficie: Totale: 19 mq.

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

La situazione che di seguito sarà descritta è l'attuale distribuzione dei locali, che risulta diversa sia da quella autorizzata che da quella accatastata. Il garage è stato parzialmente annesso (senza permesso) all'abitazione per ricavarne una camera.

Attualmente è un appartamento posto al terreno composto da un ingresso soggiorno da cui si accede ad un piccolo angolo cottura e, sempre dal soggiorno, attraverso un antibagno al servizio igienico. Una scala posta alla sinistra dell'ingresso dà accesso ad un soppalco in cui è collocata una zona letto che nel catasto è stata individuata come camera. Dal soggiorno si accede ad un piccolo spazio esterno, un giardino esclusivo. Sempre dalla zona soggiorno è aperta una porta di accesso al garage che è stato parzialmente tramezzato e, al cui interno è stata ricavata una camera. Dall'ingresso esterno del garage si accede ad un piccolo vano utilizzato come ripostiglio.

Ho redatto una planimetria schematica dello stato attuale che rappresenta ciò che è oggi l'unità immobiliare che riporto nella presente relazione.

L'appartamento è in condizioni di manutenzioni discrete, anche se nel soggiorno sono evidenti alcune macchie di muffa che mettono in evidenza qualche problema di condensa sulle pareti.

Dal punto di vista degli impianti, l'appartamento è dotato di impianto elettrico sotto traccia che da un esame visivo sembra a norma; l'impianto di riscaldamento ha caldaia singola a metano e radiatori.

Siccome si ritiene che la soluzione per poter vendere l'appartamento è quella del ripristino dello stato di progetto iniziale, di seguito riporto le dimensioni dei locali tenendo conto di quella che dovrebbe essere in base alle planimetrie di progetto.

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

Superfici nette dei locali:

Appartamento

Ingresso soggiorno	Mq.	21,89
cottura	Mq.	4,38
Bagno con anti bagno	Mq.	3,98
Zona letto su soppalco	Mq.	14,85
sottoscala	Mq.	2,40
Superficie complessiva netta	Mq.	47,50
Garage	Mq.	17,12
Giardino	Mq.	58,00

L'appartamento è, come già descritto, concepito come un monolocale soppalcato in cui la zona letto è considerata sul soppalco. L'altezza dei locali è variabile in funzione alla pendenza del tetto, ma sotto il soppalco l'altezza è di 2,40 m. mentre sul soppalco l'altezza è variabile tra 1,30 e 2,40. Il soggiorno nella parte più alta è circa 3.15 m.

In merito alle superfici, pertanto, nella tabella che segue sono riportate le superfici lorde dei locali, comprensive quindi del 50% delle murature esterne e delle murature interne. Nella stessa tabella sono stati considerati al 100% le superfici principali, al 50% il garage e il 4% il resede esclusivo.

Alla luce di ciò la superficie convenzionale è la seguente:

descrizioni	Superficie Lorda		Coefficiente	Valore commerciale	
Locali principali e accessori diretti dell'appartamento	mq.	55,49	100%	mq	55,49
Giardino	mq.	58	4%	mq.	2.32
Garage	Mq.	17,12	50%	mq.	8,56
TOTALE				mq	66,37

RISPOSTA AL QUESITO 8

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;

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

- *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;*

Lo stato attuale del bene è conforme a quanto descritto nel pignoramento ed i dati indicati consentono la sua univoca identificazione.

RISPOSTA AL QUESITO 9

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 ;

Come descritto sia la situazione Urbanistica che quella catastale attuale è difforme dalla situazione reale del bene.

In particolare:

- Il garage è stato adibito a camera, utilizzandone una porzione. Per la divisione è stato realizzato un divisorio in cartongesso che, di fatto ha eliminato la presenza del garage stesso;

Allo stato, a meno che non si ripristini la situazione preesistente, il tipo di intervento eseguito necessita di Accertamento di Conformità, che, visto anche l'eliminazione del garage, e le altezze in gioco, non è scontata la concessione dell'autorizzazione da parte Comune di Siena.

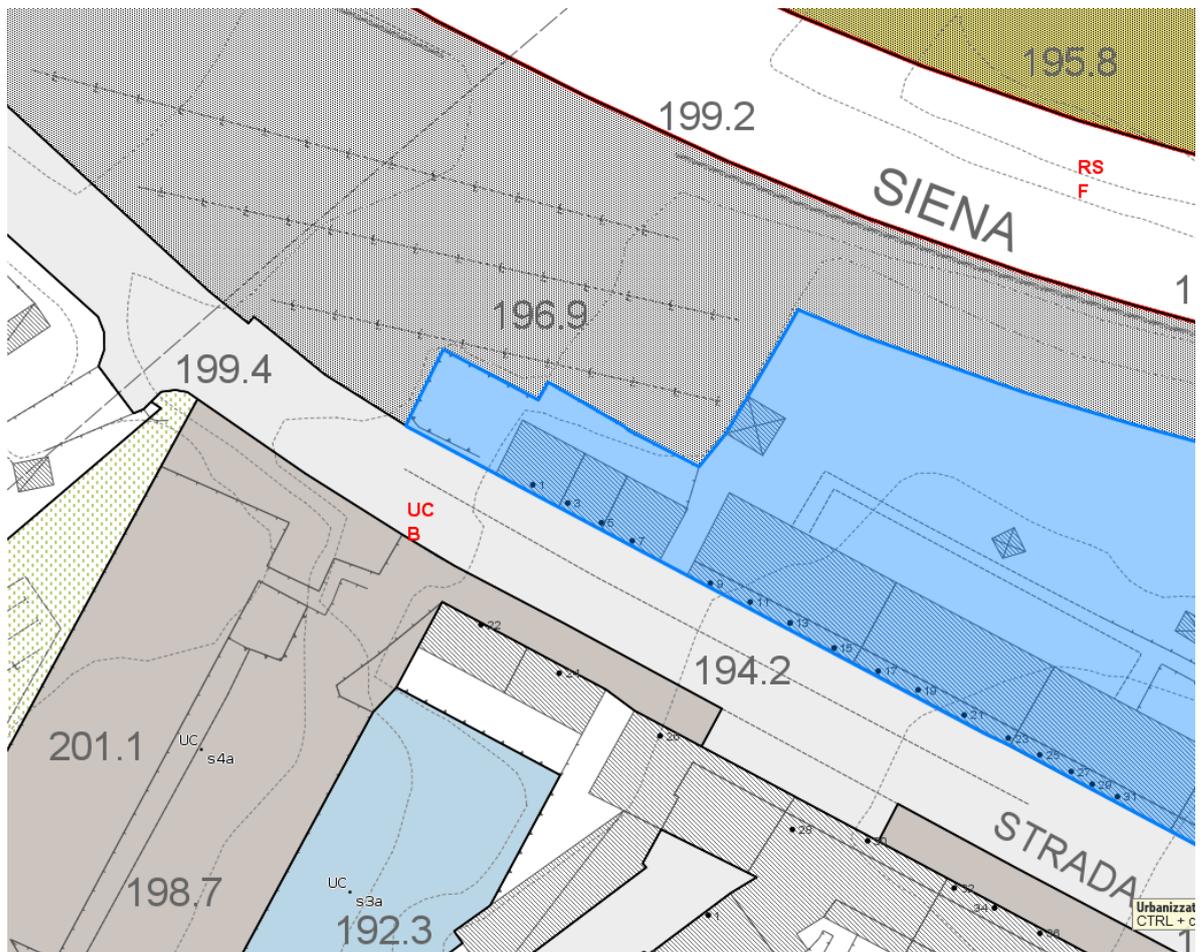
Comunque non è nemmeno preventivabile il costo dell'eventuale accertamento, quindi si preferisce proporre la rimessa in pristino dei locali così come progettati, quindi demolendo il divisorio e chiudendo la porta di collegamento con il garage.

RISPOSTA AL QUESITO 10

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

STUDIO TECNICO Dott. Ing. Vincenzo Pagano

Di seguito si riporta la scheda delle opere ammesse dal Piano operativo vigente ed uno stralcio delle norme applicabili da cui si evince la possibilità di modifica dell'attuale disposizione dei locali. Si tratta comunque di un'area in cui sono possibili molti interventi in quanto zona di espansione.



STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 8156 mq

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
Sottosistemi funzionali del territorio urbanizzato, sottosistemi ambientali e insediativi del territorio rurale	sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto - tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4)
Interventi	disciplina di intervento di tipo 4 (t4)
Zone territoriali omogenee	B

Sottosistemi funzionali del territorio urbanizzato, sottosistemi ambientali e insediativi del territorio rurale

sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto - tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4)

- [Art. 59 Aspetti generali dei tessuti](#)
- [Art. 60 Interventi, sistemazioni ed attrezzatura degli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio urbanizzato](#)
- [Art. 72 Discipline generali dell'Urbanizzato Compatto \(UC\)](#)
- [Art. 76 Tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 \(UC4\)](#)

Interventi

- [Art. 26 Disposizioni generali per gli interventi](#)
- [Art. 27 Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente](#)
- [Art. 38 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia](#)

disciplina di intervento di tipo 4 (t4)

- [Art. 31 Disciplina di intervento di tipo 4 \(t4\)](#)

Zone territoriali omogenee

- [Art. 3 Zone territoriali omogenee](#)

B

Art. 3 Zone territoriali omogenee

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, le Zone territoriali omogenee sono individuate nelle Tavole di progetto del P.O. (1:2.000 e 1:10.000).

Art. 26 Disposizioni generali per gli interventi

1. Il P.O. regola gli interventi e le opere ammissibili sul patrimonio edilizio esistente attraverso l'articolazione in tipi della disciplina degli interventi di cui al presente Titolo.

2. Fermo restando che le opere e gli interventi realizzabili sugli edifici sono individuate in base ai tipi della disciplina di intervento attribuiti dal piano, il riferimento alle categorie di intervento come definite dal Testo Unico dell'Edilizia e dalle norme regionali per il governo del territorio rimane indispensabile per l'individuazione dei necessari titoli abilitativi, per la qualificazione degli abusi edilizi, per il calcolo degli oneri di costruzione e per tutti gli altri scopi eventualmente previsti dalla legge.

3. Per la gestione degli insediamenti esistenti le Tavole del P.O., in riferimento agli edifici, ai complessi edilizi e agli spazi aperti, riportano i tipi di discipline d'intervento ammessi, in particolare:

per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti, in relazione al riconoscimento del loro valore architettonico, storico e testimoniale, le Tavole del P.O. riportano, attraverso un perimetro e sigla numerica, il riferimento alle Schede normative degli edifici censiti come beni storico architettonici,

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

allegate alle presenti Norme, per i quali si dovranno osservare le disposizioni del successivo art. 54;

qualora, per edifici, complessi e spazi aperti nel territorio rurale non sia riportata alcuna sigla corrispondente ad un tipo di disciplina di intervento, si intendono ammessi tutti gli interventi alle condizioni definite al Titolo VIII e riferiti al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, secondo la destinazione d'uso esistente;

gli edifici non ultimati per i quali sono decaduti i titoli abilitativi e ai quali nelle tavole del P.O. non è attribuita alcuna disciplina di intervento, sono da considerare esistenti e sottoposti alla disciplina di intervento t4 solo nei casi in cui almeno sia stato completato l'involucro edilizio, come definito ai sensi dell'art. 33 del DPGR 39/R; non sono da considerare tali gli edifici privi dei tamponamenti esterni, ancorché dotati di copertura;

per edifici, manufatti e pertinenze in ambito urbano attraverso perimetrazione e sigla di colore nero si individua il tipo di disciplina di intervento attribuita.

4. Nel caso di edifici, manufatti e pertinenze destinati a spazi e attrezzature di servizio pubbliche (indicati con la lettera s), sempreché essi siano privi di particolare pregio o di valore storico-testimoniale, qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente ai tipi di disciplina di intervento attribuiti dal presente P.O., si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle esigenze riferite alle attività svolte.

5. Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono individuati da apposita perimetrazione e sigla che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme.

Art. 27 Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente P.O. individua i tipi di disciplina d'intervento da osservare per il patrimonio edilizio esistente in tutto il territorio comunale, differenziati per gruppi come di seguito elencati:

t1 - Disciplina di intervento di tipo 1:

edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I), per i quali gli interventi comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali sono sottoposti preventivamente al parere della competente Soprintendenza, come indicato al successivo art. 28;

t2 - Disciplina di intervento di tipo 2:

edifici e complessi edilizi di valore storico e interesse documentale, sulla base del riconoscimento critico effettuato dalla letteratura di settore e dallo stesso P.O. e per i quali gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 29, finalizzate a garantire la loro adeguata tutela;

t3 - Disciplina di intervento di tipo 3:

edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati, ovvero per quelli in cui è riconoscibile la permanenza del principio insediativo storico, peculiare del paesaggio urbano e rurale senese;

edifici recenti da considerare consolidati per tipologia, immagine e configurazione;

la disciplina di tipo 3 consente, oltre a quelli della disciplina di tipo 2, ulteriori interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 30;

t4 - Disciplina di intervento di tipo 4:

edifici e complessi edilizi di matrice storica, ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie;

edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica;

edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica;

edifici realizzati a seguito dell'applicazione del presente Piano Operativo e del R.U. previgente;

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

la disciplina di tipo 4 consente gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo, fino alla demolizione e ricostruzione fedele dell'intero edificio e gli interventi pertinenziali, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, comunque alle condizioni e limitazioni di cui al successivo art. 31;

t5 - Disciplina di intervento di tipo 5:

edifici e complessi edilizi di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale ed edifici e complessi edilizi disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti;

edifici e complessi edilizi, generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale appartenenti al territorio rurale;

per tali edifici e complessi edilizi sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e quelli di addizione volumetrica, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e alle limitazioni di cui al successivo art. 32;

t6 - Disciplina di intervento di tipo 6:

edifici e complessi edilizi di formazione recente e quelli appartenenti a tessuti urbani specializzati a carattere prevalentemente produttivo/terziario, per i quali, oltre alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sono consentite, come definite dalle vigenti norme regionali, la sostituzione edilizia degli edifici esistenti e le addizioni volumetriche agli edifici produttivi esistenti;

per tali interventi, oltre ai limiti stabiliti dal successivo art. 33, si dovranno comunque rispettare le discipline riferite ai sottosistemi o tessuti e le eventuali specifiche condizioni lì definite.

2. I sei tipi di disciplina d'intervento elencati al primo comma stabiliscono i limiti agli interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, per il quale sono da considerare sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali, comunque osservando i limiti ai mutamenti di destinazione d'uso e al frazionamento delle unità immobiliari disposti dalle presenti Norme.

Sul patrimonio edilizio esistente sono altresì sempre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi ivi residenti, anche se comportano aumento dei volumi esistenti. Tali interventi devono essere comunque adeguatamente motivati, anche sulla base di certificazioni mediche attestanti le condizioni necessarie al soddisfacimento delle esigenze abitative della persona residente.

3. In ottemperanza a quanto disposto all'art. 138, comma 1, della L.R. 65/2014, i progetti relativi agli edifici con disciplina d'intervento t1, t2 e t3, devono essere corredati da una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la conservazione di tali elementi.

Art. 31 Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)

1. La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) consente l'adeguamento degli edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente, con un nuovo sistema strutturale e nuovi materiali, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definiti dalle disposizioni regionali e consente altresì determinate fattispecie di interventi pertinenziali. Gli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico e utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge.

2. La disciplina di tipo 4 (t4), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t3, consente anche:

a. la chiusura con infissi vetrati di portici o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime;

b. la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;

c. la realizzazione di serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, debitamente certificata;

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

- d. i volumi pertinenziali di cui al successivo comma, per gli edifici residenziali;
- e. volumi tecnici fuori terra;
- f. la modifica della tipologia della copertura senza aumento del volume totale esistente.

3. Gli interventi pertinenziali sono consentiti unicamente per gli edifici residenziali e non possono determinare incremento del carico urbanistico, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente e possono generare esclusivamente nuove superfici accessorie (SA). Non è pertanto consentito il mutamento di destinazione d'uso diverso da quello accessorio agli interventi pertinenziali realizzati in applicazione del presente piano. Gli interventi pertinenziali previsti dalla disciplina di intervento t4 consentono la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di volumi accessori aggiuntivi di modesta dimensione rispetto al fabbricato di cui costituiscono pertinenza, fino al massimo del 20% del volume totale fuori terra dello stesso e comunque non superiore a 30 mq di superficie accessoria (SA): un edificio residenziale principale con disciplina di intervento t4 può dunque realizzare come volumi accessori aggiuntivi, anche accorpando volumi accessori già esistenti che concorrono comunque alla dimensione massima consentita:

- a. autorimesse pertinenziali;
- b. ripostigli e volumi accessori in genere, che comportino la realizzazione di nuova volumetria interrata, seminterrata o fuori terra;
- c. volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

Gli interventi pertinenziali di tipo a. e b., realizzati fuori terra nel resede di riferimento, devono avere un solo piano, di altezza utile massima (HU) 2,40 ml., forma e struttura edilizia coerente con la funzione assoluta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale di riferimento. È ammesso il collegamento del locale accessorio con l'immobile principale di cui costituisce pertinenza, purché sia anche previsto l'accesso diretto dall'esterno, salvo i casi in cui questi siano costituiti da volumi interrati, in modo così da mantenere indiscutibilmente preservato il carattere della pertinenzialità. Per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione visivamente poco esposta, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche.

4. Nelle parti che il P.O. definisce come sottosistema dell'urbanizzato compatto UC4, esito di piani urbanistici attuativi o comunque di progetti architettonicamente e urbanisticamente unitari, per gli edifici assoggettati alla disciplina di intervento t4 valgono le disposizioni integrative di cui al successivo art. 76, comma 3.

5. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi posti all'interno delle aree miste (AM) è consentita la realizzazione di tettoie a supporto delle attività entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 55% e con altezza massima di 5,50 ml.

Art. 38 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

1. Le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia sono consentiti nel rispetto delle condizioni dettate all'art. 137 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento a specifici contesti e/o a particolari edifici e complessi.

2. Le opere, gli interventi e i manufatti di seguito elencati, da realizzare alle condizioni della legge regionale, non rilevano ai fini urbanistici ed edilizi nei limiti dimensionali qui prescritti:

a. barbecue o caminetti - strutture di piccole dimensioni, anche dotate di cappa per convogliare i fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi, semplicemente appoggiate al suolo, con ingombro massimo di 2 mq. e altezza massima al colmo di 2 ml. per resede di pertinenza;

b. gazebo - strutture con ingombro planimetrico a terra non superiore a 16 mq. ed altezza al colmo non superiore a 3,50 ml.; è ammesso un solo gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale;

c. pergolati - manufatti di arredo di spazi esterni con altezza al colmo non superiore a 2,70 ml.; è ammessa anche l'installazione su terrazzi ed attici;

l'installazione di pergole ombreggianti per le auto in sosta è ammessa con le seguenti limitazioni:

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

nel caso di residenze per ciascuna unità immobiliare un pergolato con ingombro planimetrico a terra di 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 75 mq. nel caso di resede di pertinenza condominiale;

nel caso di attività turistico-ricettive o agrituristiche nella misura di 15 mq. per ogni camera o appartamento, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;

nel caso di attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi nella misura corrispondente alla dotazione minima richiesta per la sosta stanziale;

d. piccoli depositi, da collocare a terra nei giardini e resede pertinenziali, per attrezzi in legno - strutture costituite da un assemblaggio di elementi in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo - con ingombro massimo di 6 mq. per unità immobiliare e altezza utile di 2,20 ml.; nel caso di pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie di ingombro massima complessiva di 30 mq.

3. L'installazione dei manufatti elencati nel presente articolo non preclude la realizzazione di altri manufatti privi di rilevanza urbanistica-edilizia aventi le caratteristiche richieste dalla legge ed è comunque soggetta alla preventiva acquisizione, se dovuta, degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati prescritti da norme e piani sovraordinati o da discipline di settore.

Art. 59 Aspetti generali dei tessuti

1. Il territorio urbanizzato è articolato nei seguenti sottosistemi funzionali, riprendendo quanto individuato dal Piano Strutturale:

*Centro storico (CS)
Propaggini del centro storico (PR)
Urbanizzato compatto (UC)
Aree Miste (AM)
Filamenti Urbani (FU).*

2. I sottosistemi funzionali degli insediamenti sono stati articolati in tessuti insediativi, intesi come ambiti con caratteristiche omogenee prevalenti, quali il principio insediativo, la tipologia edilizia, la densità, la matrice e il valore storico ed architettonico, la caratterizzazione funzionale. La tavola del P.O. in scala 1: 15.000 consente una lettura d'insieme dei tessuti insediativi. I medesimi sono individuati nelle Tavole di progetto a scala di maggior dettaglio mediante una sigla alfanumerica composta da due lettere che indicano l'appartenenza a uno dei sottosistemi e da un numero che individua le eventuali tipologie di tessuto di ciascun sottosistema.

3. Per ciascun sottosistema la disciplina del presente Titolo contiene:

*una breve descrizione delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie;
le dimensioni medie, espresse in superficie edificata SE, delle unità immobiliari derivabili da frazionamento;*

*eventuali altre prescrizioni o interventi ammessi in relazione allo specifico contesto;
la possibilità o meno della monetizzazione dei parcheggi per la sosta stanziale e di relazione.*

4. All'interno di ciascun tessuto, in ragione delle caratteristiche morfologico-insediative dei diversi contesti, sono indicate:

la disciplina di intervento prevalente attribuita al Tessuto, con riferimento alla Parte I, Titolo III delle presenti Norme; qualora per un edificio o per una porzione di tessuto siano ammesse discipline di intervento diverse da quella indicata come prevalente, le stesse sono specificate con apposita sigla sulle Tavole di progetto del P.O.;

le destinazioni d'uso ammissibili; qualora per un edificio o per una porzione di tessuto nelle Tavole di progetto del P.O. siano indicate specifiche destinazioni d'uso, queste sono da intendersi come ammesse in via esclusiva;

le tipologie degli esercizi commerciali ammessi.

All'interno di ciascun tessuto sono sempre consentiti, oltre alle destinazioni d'uso ammesse negli articoli di riferimento, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

destinazioni d'uso per spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, di cui al precedente art. 15.

5. All'interno del sottosistema del centro storico sono state individuate "fabbriche e complessi" singolari (CS3), costituite da una serie di emergenze sia tipologiche che funzionali, per lo più di valenza pubblica, che fanno eccezione ai tessuti dove si collocano. Tali fabbriche e complessi sono individuati nelle Tavole di progetto del P.O. con numerazione progressiva e disciplinati con normativa specifica al successivo art. 65.

Art. 60 Interventi, sistemazioni ed attrezzatura degli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio urbanizzato

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura degli spazi esterni pertinenziali sono riferiti alle aree che costituiscono pertinenza degli edifici all'interno degli ambiti urbanizzati.

2. Gli interventi nei sottosistemi del Centro storico (CS) e delle Propaggini (PR) devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale. In particolare gli interventi sugli spazi aperti (giardini, aie, orti, cortili, ecc.) di edifici e complessi di matrice storica, devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo ad elementi quali pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, filari, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Nel rifacimento e la manutenzione degli stessi si deve prevedere di utilizzare materiali e tecnologie quanto possibile simili a quelli originari.

3. Al fine di schermare le auto in sosta è consentita l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 38 delle presenti Norme.

Sono ammesse altresì le tettoie fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la struttura di copertura sia costituita dai moduli e dai relativi sistemi di supporto, sostenuta da strutture leggere (legno o metallo), libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

nel caso di edifici residenziali devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq. per ogni unità immobiliare; la realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un progetto unitario, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;

nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettivo o agrituristici è consentita la installazione di una tettoia per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;

l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;

la struttura non può essere tamponata;

la pavimentazione è ammessa in semplice terra battuta o manto di ghiaia pressata o con la tecnica della ghiaia lavata se utilizzata anche per i percorsi carrabili.

4. La realizzazione di piscine è consentita limitatamente ai sottosistemi funzionali dell'Urbanizzato compatto (UC) e dei Filamenti urbani (FU). La superficie della vasca non potrà essere superiore al 10% di quella del resede e comunque non superiore a 60 mq. Non è consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 10%. La costruzione della piscina dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

la profondità massima non dovrà superare 1,80 ml.;

la forma dell'invaso dovrà essere quadrata o rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;

il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre dei colori della sabbia o, in alternativa, nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia;

eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità di 3 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;

l'approvvigionamento idrico non dovrà in alcun modo dipendere dalla rete acquedottistica comunale; inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.

5. *È consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata, oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva all'interno del resede. La recinzione potrà avere altezza massima di 2 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore.*

6. *Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.*

7. *Eventuali fonti, fontanili, lavatoi, pozzi, cisterne e manufatti assimilabili di interesse storico, presenti nei resede anche se non specificamente individuati nelle Tavole del P.O. sono da considerare soggetti alla disciplina di intervento t2, senza possibilità di mutamento di destinazione d'uso.*

Art. 72 Discipline generali dell'Urbanizzato Compatto (UC)

1. *Il sottosistema dell'Urbanizzato Compatto (UC) comprende quella che nel caso di Siena può essere definita la città contemporanea o la "città esterna", ovvero i tessuti urbanistici che si sono costituiti, nel dopoguerra, intorno alla città storica e consolidata, nonché le principali parti che, a partire dagli anni '50, hanno registrato uno sviluppo incrementale delle aree urbanizzate e della popolazione. In massima parte rappresentano le zone residenziali dove, in relazione alla cospicua presenza di abitanti, sono presenti attività commerciali e servizi con prevalenti caratteristiche di quartiere.*

2. *Nel sottosistema dell'Urbanizzato Compatto (UC) la formazione di nuove unità immobiliari è ammessa a condizione che attraverso l'intervento non si dia luogo ad alloggi risultanti di una superficie edificata (SE) media inferiore a 50 mq. Sono comunque fatte salve le possibilità di mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del P.O. di dimensione inferiore.*

3. *Nel sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto (UC) sono sempre consentiti, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, come definite al precedente art. 15.*

4. *Per le funzioni ammesse nel sottosistema, in caso di mutamento della destinazione d'uso e/o di frazionamento degli edifici esistenti, la dotazione minima dei parcheggi privati, di cui all'art. 18, può essere monetizzata, mentre i parcheggi di relazione per le attività commerciali, di cui all'art. 19, devono essere sempre reperiti.*

Art. 76 Tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4)

1. *Si tratta di una parte di città con edifici e complessi a destinazione quasi esclusivamente residenziale esito di piani urbanistici attuativi o comunque di progetti unitari, che hanno dato luogo a quartieri con un impianto urbanistico da mantenere, evitando modifiche incongrue che possano compromettere l'immagine e la precippua identità dei luoghi.*

2. *Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 4 (t4), salvo i casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.*

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

4. All'interno del tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4), salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale (a), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio di vicinato (c1), Direzionale e di servizio limitatamente alle sotto-articolazioni e1, e2, e3 ed e6.

5. Nelle parti che il P.O. definisce come tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4) gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare la salvaguardia dell'unitarietà dei complessi edilizi. Per questo gli interventi ammissibili sono limitati alle sole modifiche interne degli edifici, anche con aumento delle unità immobiliari con frazionamenti o accorpamenti, ma con il divieto di modifica dei principi compositivi (quali la modifica dei prospetti e delle aperture, degli accessi, dei balconi) e decorativi. È vietata altresì la modifica delle coperture e la realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici. Gli eventuali interventi volti a cambiare i suddetti elementi dovranno avvenire attraverso un progetto di inquadramento che comprenda tutto l'edificio di riferimento, rispettando comunque l'unitarietà dei complessi edilizi e la sagoma esistente.

RISPOSTA AL QUESITO 11

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 ;

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato con Concessione edilizia n. 867 del 19/08/1991 e successive varianti n. 3269 del 02/12/1991 e n. 7022 del 04/02/1994.

Si tratta di un immobile in area Peep di Taverne d'Arbia lotto H3.

Abitabilità rilasciata dal Comune di Siena in data 27/12/1995.

STUDIO TECNICO

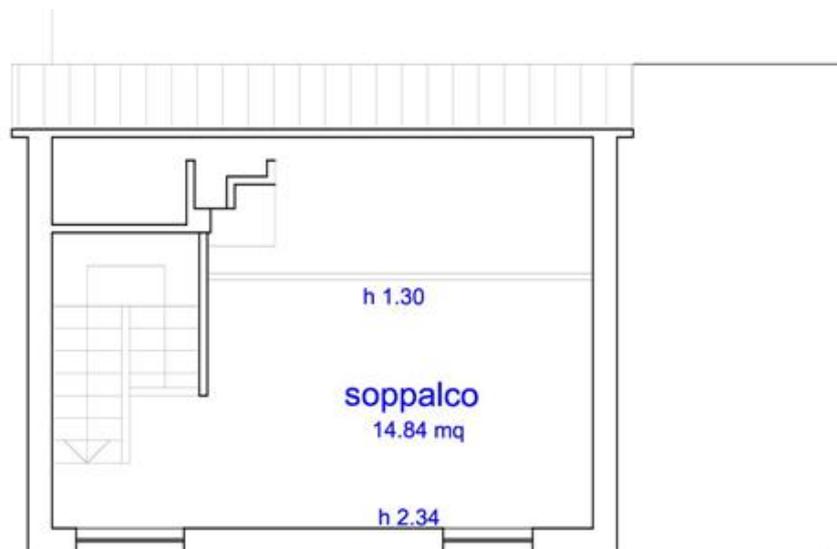
Dott. Ing. Vincenzo Pagano

La ricerca delle pratiche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Siena ha portato a individuare tutte le pratiche inerenti la costruzione, mentre dal momento dell'acquisto ad oggi non è stata presentata alcuna ulteriore pratica edilizia.

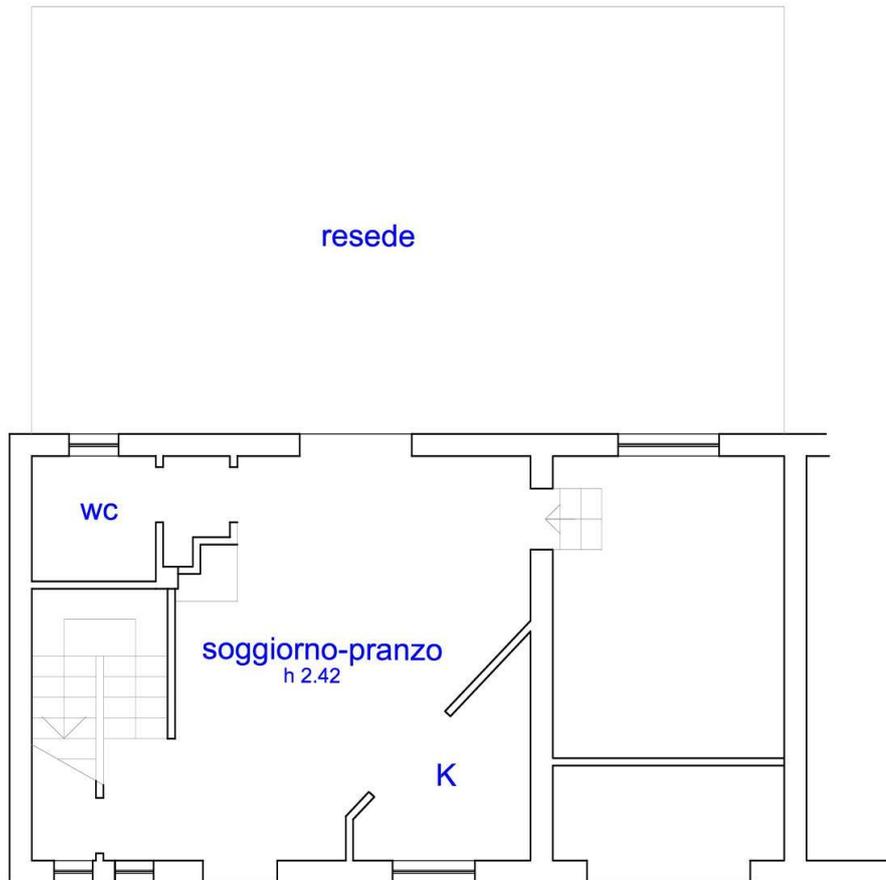
Le difformità riscontrate riguardano essenzialmente la diversa situazione del garage e la comunicazione di questo con l'appartamento.

Come già detto, il Garage è stato adibito a camera, utilizzandone una porzione. Per la divisione è stato realizzato un divisorio in cartongesso che, di fatto ha eliminato la presenza del garage stesso.

Riporto di seguito una planimetria schematica dello stato di fatto.



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

La tipologia delle opere difformi risulta di difficile risoluzione. L'altezza del garage, non è idonea ad un locale abitabile, ma, soprattutto, l'eliminazione di un garage pertinenziale necessita di reperire una superficie analoga per il parcheggio delle auto.

Alla luce di ciò sembra la miglior soluzione pensare di ripristinare lo stato dei luoghi che, comporterà tra opere e smaltimenti, non meno di 2.500 euro di lavori di ripristino.

RISPOSTA AL QUESITO 12

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,

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Vincenzo Pagano

estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, 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;

I beni non sono attualmente occupati.

Dalla certificazione di residenza il sig. ***** risulta residente a Siena nell'immobile in questione, insieme a ***** come riportato dal Certificato di residenza allegato alla presente.

RISPOSTA AL QUESITO 13

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

In allegato ho riportato estratto certificazione di residenza e di matrimonio fornitami dal Comune di Siena. (ALL. F)

RISPOSTA AL QUESITO 14

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);

Non siamo nel caso di immobile occupato dall'ex coniuge del debitore esecutato

RISPOSTA AL QUESITO 15

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

L'impianto elettrico è sotto traccia, ma dovrà essere verificato e certificato, l'impianto idrico è in condizioni di normale manutenzione, l'impianto termico esistente è provvisto di caldaia a gas e radiatori, la produzione di acqua calda avviene tramite la caldaia.

Viste le attuali evidenti difformità non si è ritenuto di redigere un APE che dovrà essere compilato al momento in cui sarà chiaro come si sistemerà l'immobile demandando tutto alla stipula della vendita.

RISPOSTA AL QUESITO 16

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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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.);

Si tratta di un singolo appartamento con garage e pertanto costituente un lotto unico.

RISPOSTA AL QUESITO 17

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;

Per quanto riguarda il valore commerciale dei beni, la valutazione di stima è stata eseguita con il metodo del confronto eseguendo un'indagine sul valore di mercato tenendo conto dei valori di vendita degli immobili compravenduti in zona, ed inoltre tenendo conto del valore medio individuato dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare.

Un appartamento con le caratteristiche descritte è valutato dall'OMI per un valore a mq lordo tra un minimo di €. 1.150 ad un massimo di €. 1.500.

Ho verificato anche l'offerta del mercato nella zona di Taverne d'Arbia, ed ho constatato che attualmente in vendita in quella zona con le caratteristiche richieste ci sono appartamenti la cui richiesta varia intorno a €. 2.000/mq.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Vincenzo Pagano

Alla luce di ciò, viste anche le dimensioni dell'appartamento, e pertanto la più facile vendibilità, ho ritenuto congruo un valore che tiene conto sia di quanto riportato dall'OMI che dai valori delle richieste attuali e, e pertanto ritengo che il valore da considerarsi più attendibile è pari a €. 1.800/mq

In riferimento alla superficie commerciale, il valore dei beni da stimare risulta essere:

descrizioni	Superficie commerciale		Valore al mq.		Valore commerciale arrotondato	
	mq		€.		€.	
Appartamento compreso accessori	mq	66,37	€.	1800	€.	119.466,00

Naturalmente in questo caso si sta valutando esclusivamente la proprietà superficiaria e, pertanto, sentito il Comune di Siena per gli immobili posti in area PEEP in diritto di superficie è ancora possibile procedere alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà con la conseguente eliminazione di tutti i vincoli convenzionali.

Per l'area di Taverne d'Arbia, per l'anno in corso, il valore unitario (di trasformazione) ammonta ad euro 37,25/ mq di superficie convenzionale.

Pertanto se si considera la superficie convenzionale di 66,37 mq, per acquisire il diritto di proprietà dell'area è necessario 2.472,28 €.

Tale valore corrisponde sostanzialmente al valore dell'area, Considerando forfettariamente un 15% di spese per gli atti, il valore dell'area sarà pari a €. 2.800,00 circa. Tale cifra andrà a decurtare il valore dell'immobile, insieme a quello stimato di circa 2.500 €. per le opere di sistemazione degli abusi.

Pertanto il valore finale dell'immobile sarà 114.166,00 € **arrotondate a 114.000,00 euro.**

RISPOSTA AL QUESITO 18

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;*

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Vincenzo Pagano

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

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

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

Gli immobili pignorati sono di unica proprietà e non pro quota

RISPOSTA AL QUESITO 19

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;

Non siamo nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o di usufrutto.

RISPOSTA AL QUESITO 20

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

Gli immobili pignorati non sono abusivi e, pertanto non ci sono costi di demolizione ma esclusivamente quelli di sanatoria.

Siena 05/06/2024

Ing. Vincenzo Pagano

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Vincenzo Pagano

ELENCO ALLEGATI

Allegato A	RELAZIONE PRIMO ACCESSO IVG SIENA
Allegato B	Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni
Allegato C	Contratto d'acquisto
Allegato D	Planimetrie catastali
Allegato E	Cancelleria Civile del Trib. di Siena Registro SICID
Allegato F	certificato Comune Siena
Allegato H	Documentazione fotografica
Allegato M	Visura catastale aggiornata
Allegato N	Copia Ispezione ipotecaria sintetica