

III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella

c/o Tribunale di Siena

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione Sintetica

Esecuzione Immobiliare n° 116/2023

promossa da

contro



Fabbricato è posto al limite della provincia di Siena con quella di Grosseto e più precisamente in Frazione Saragiolo via Incrociata, a circa 7 km da Piancastagnaio e 12 km da Arcidosso. Il corpo di fabbrica pignorato è stato edificato nel 1969 in ampliamento ad un più ampio fabbricato costruito in epoca remota (antecedente al 1940), costituito da un volume su due livelli collegati da una scala esterna, con autorimessa e cantine al piano terra e abitazione al piano primo, oltre ampio resede.

L'appartamento, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera e un balcone, ha una superficie totale utile dei locali abitabili pari a 51,60 m² ed una superficie totale lorda dei locali abitabili pari a 67,12 m², ed è dotato di impianti elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento sottotraccia con radiatori in alluminio e caldaia autonoma alimentata a GPL, impianto idrico-sanitario sottotraccia allacciato al pubblico acquedotto, impianto fognario privato con scarico acque reflue su fossa imhoff; ricade nella classe energetica "G".

Al piano terra sono dislocate l'autorimessa e due cantine.

I beni confinano con

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del comune di Piancastagnaio (SI) al Foglio 17 - particella 709:

- subalterno 2 - categoria C/6 (Autorimessa) – classe 4 - consistenza 31 m² - Superficie catastale totale 38 m² - rendita € 76,85 - indirizzo via incrociata Piano T.
- subalterni 4 e 5 - categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) – classe U - consistenza 4,5 vani - Superficie catastale totale 102 m² - Superficie catastale totale escluse aree scoperte 74 m² - rendita € 336,99 - indirizzo via incrociata Piano T-1.

L'appartamento è parte di un più ampio fabbricato per il quale non risulta formalmente costituito condominio; si segnalano le seguenti problematiche di natura condominiale:

- i beni pignorati non godono di accesso diretto dalla pubblica via e sono raggiungibili esclusivamente da fondi appartenenti ad altre proprietà e più precisamente attraverso le particelle 95, 97, 99, 101, 397, 404, 472, 506 e 569; questa situazione comporterà per il futuro aggiudicatario la necessità di ottenere le servitù di passaggio sui fondi altrui;
- l'appartamento pignorato è provvisto di impianto di riscaldamento alimentato a GPL con bombolone interrato comune ad altre unità immobiliari, installato su terreno di altra proprietà non pignorata e privo di contatori per la misurazione dei consumi;
- l'area non è servita dalla fognatura pubblica e l'appartamento scarica le acque reflue su fossa imhoff interrata comune ad altre unità immobiliari, installata su terreno di altra proprietà non pignorata;
- nell'autorimessa pignorata è presente un pozzetto d'ispezione per le acque reflue sia dell'appartamento pignorato che di appartamenti di altra proprietà non pignorata.
- la probabile presenza di un fabbricato non censito sul resede del fabbricato pignorato, costruito ed utilizzato da terzi; i costi per verificare e risolvere l'eventuale problematica saranno a carico del futuro aggiudicatario.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico risulta che la porzione immobiliare pignorata è stata edificata a seguito di rilascio del "Nulla osta per esecuzione lavori edili" in data 25/10/1969.

Allo stato attuale risultano le seguenti difformità rispetto al titolo edilizio originario:

1. Lievi modifiche interne dell'appartamento e dell'autorimessa non costituenti violazioni edilizie in quanto rientranti tra quelle previste dall'art. 198 della Legge Regionale n° 65/2014 e dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.
2. diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento al piano primo;
3. allungamento del balcone al piano primo;
4. diversa realizzazione delle finestre al piano primo sulla muratura portante;

5. realizzazione di un piccolo vano per alloggio caldaia;
6. realizzazione di una scala esterna di collegamento tra piano terra e piano primo;
7. realizzazione di un lastrico solare al piano primo
8. realizzazione di aperture sulle murature portanti al piano terra;
9. realizzazione di un volume (cantina 2) sul retro dell'autorimessa;
10. realizzazione di un volume (cantina 1) al piano terra adiacente all'autorimessa per il quale risulta rilasciato in data 05/12/1974 "Nulla osta per esecuzione lavori edili" per l'apertura della porta di accesso.

Si ritiene che le difformità di cui ai punti 2-3-4 siano sanabili attraverso la presentazione di una Istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n° 65/2014, previo pagamento di una somma a titolo di oblazione non inferiore a 1.000,00 €; si presume un costo totale per la regolarizzazione urbanistica pari a 3.500,00 € comprensivo di spese tecniche, diritti e oblazione. Per quanto riguarda le difformità di cui ai punti 5-6-7-8-9-10, visto che l'area è soggetta a vincolo paesaggistico e ricade in "zona sismica 2", la normativa vigente non fornisce la certezza sulla sanabilità delle opere ai sensi dell'art. 34-ter del D.P.R. 380/2001; in particolare il comma 5-bis dell'art. 36-bis prevede che *"in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42"*, con rimessione in pristino a proprie spese.

Lucignano, lì 27 gennaio 2025

Il Tecnico incaricato

Geometra Gianluca Palazzi

