

Oggetto: Esecuzioni Immobiliari riunite nn. 159/2018 e 35/2023 R.G.E. promosse nei confronti

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 12 settembre 2024

PREMESSA

Lo scrivente ritiene necessario ed opportuno richiamare preliminarmente i vari passaggi/aggiornamenti che hanno riguardato le procedure indicate in oggetto. Più precisamente:

- 1) in data 09.12.2019 lo scrivente ha depositato un primo elaborato peritale, avente per oggetto gli immobili, in origine, oggetto della sola procedura 159/2018;
- 2) in data 15.02.2022, lo scrivente ha depositato una prima integrazione dell'elaborato peritale, redatta a seguito di ulteriori accertamenti disposti dall'Ill.mo G.E. nel corso dell'udienza tenutasi in data 20.02.2020;
- 3) in data 12.12.2022, lo scrivente ha depositato una seconda integrazione dell'elaborato peritale: tale ulteriore integrazione venne redatta sia a seguito del deposito di documentazione da parte del legale degli esecutati (deposito avvenuto in data 21.09.2022) che di quanto disposto dall'Ill.mo G.E. nel corso dell'udienza tenutasi in data 22.09.2022;
- 4) in data 01.03.2023 è stata poi depositata dallo scrivente una terza integrazione, essenzialmente costituita dalla documentazione catastale con la quale, a seguito della sua suddivisione, sono stati attribuiti dei nuovi identificativi catastali ad uno degli immobili oggetto della procedura 159/2018;
- 5) con provvedimento emesso dall'Ill.mo G.E. in data 31.08.2023 lo scrivente è stato poi incaricato di verificare se i beni oggetto della nuova procedura 35/2023 (promossa nei confronti dei medesimi soggetti, ed in seguito riunita alla originaria procedura n. 159/2018) fossero già stati trattati e valutati nella perizia relativa alla prima procedura: a seguito di tale verifica è emerso che gran parte degli immobili oggetto dell'esecuzione 35/2023 R.G.E. erano già stati periziati in precedenza, eccezion fatta per alcuni di essi;

geometra Gianni Rusci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6) nel corso dell'udienza tenutasi in data 22.09.2023 l'Ill.mo G.E. ha disposto la restrizione del pignoramento immobiliare relativamente al bene in precedenza censito nel foglio ■■■, particella ■■■, subalterno ■■■; è ritenuto opportuno rammentare che tale subalterno rappresentava in precedenza l'intera consistenza di uno dei beni oggetto della procedura iniziale (159/2018), e che a seguito degli accertamenti descritti al precedente punto n. 3 è emerso che una porzione di detto immobile – denominato come "Immobilie 30" nella prima relazione depositata in data 09.12.2019 e nelle successive integrazioni – era invece da ritenersi estranea all'esecuzione. La residua consistenza del medesimo bene, quest'ultima invece da ritenersi compresa nella procedura n. 159/2018, è attualmente così censita:

- Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio ■■■, particella ■■■ subalterno ■■■ graffiato alla particella ■■■ subalterno ■■■;

7) in data 23.04.2024 lo scrivente ha depositato un'istanza evidenziando che alcuni degli immobili ancora da trattare **NON** erano più di proprietà degli esecutati: trattasi, nello specifico, di quelli indicati all'interno della procedura 35/2023 come subalterni ■■■ e ■■■ della particella ■■■ del foglio ■■■;

8) nel corso dell'udienza tenutasi in data 02.05.2024 il creditore procedente venne inviato a depositare una ulteriore istanza di restrizione del pignoramento relativa a detti beni (descritti al precedente punto n. 7);

Stante quanto evidenziato ai punti che precedono, lo scrivente ha ritenuto utile ed opportuno redigere un nuovo elaborato peritale, di fatto costituente un aggiornamento ed "ampliamento" di quello depositato nel 2019, avendo principalmente cura di:

- trattare al suo interno anche gli immobili oggetto della procedura 35/2023, senza però considerare quelli che attualmente, **NON** sono più di proprietà degli esecutati (cfr. precedenti punti nn. 7 e 8);

- integrare il precedente elaborato con quanto emerso a seguito degli accertamenti suppletivi descritti all'interno delle integrazioni depositate negli anni 2022 e 2023 (cfr. precedenti punti nn. 2, 3 e 4);

Tutto questo, mantenendo comunque inalterate "ossatura" ed impostazione dell'elaborato originario ed inserendo, ove ritenuto essere utile/necessario, appositi richiami tali da consentire di individuare in maniera immediata le parti dello stesso (elaborato originario) modificate.

In allegato al presente elaborato peritale d'Ufficio, per maggiore praticità, vengono depositati nuovamente anche tutti gli allegati già depositati nel 2019 (ovviamente apportando le necessarie integrazioni ad alcuni di essi, es. allegato 5) unitamente a quelli relativi agli immobili oggetto della procedura 35/2023.

In data 3 febbraio 2019 l'Ill.mo G.E. Avv. Flavio Mennella ha incaricato lo scrivente di redigere una perizia tecnico-estimativa riguardante i beni immobili oggetto del procedimento sopra citato.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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;

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;

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

geometra Gianni Rusci

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 preso visione del fascicolo dell'esecuzione, ha esaminato tutti i documenti ritenuti essere utili per la stesura del presente elaborato d'Ufficio.

Per quanto attiene alla procedura originaria – esecuzione immobiliare n. 159/2018 – 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 15.11.2018, ed al suo interno sono stati indicati gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, l'elenco delle trascrizioni e delle

iscrizioni che li hanno riguardati avvenute nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento (quest'ultima avvenuta in data [REDACTED]), e la loro provenienza ultra-ventennale.

La medesima documentazione (certificazione notarile) è stata prodotta anche con riferimento alla seconda procedura – esecuzione immobiliare n. 35/2023.

Delta documentazione è stata depositata in data 30.05.2023, ed anche in questo caso al suo interno sono stati indicati gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni che li hanno riguardati avvenute nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento (quest'ultima avvenuta in data [REDACTED]), e la loro 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;

Quasi tutti gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli attualmente in atti, eccezion fatta per quanto segue:

- nell'atto di pignoramento della procedura 159/2018 (cfr. pagina 7), l'immobile di cui al punto 1 dell'elenco dei beni di proprietà [REDACTED] viene descritto come censito al:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Chiusdino**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub [REDACTED] graffato al sub. [REDACTED];

in realtà detto immobile è censito al:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Chiusdino**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED] graffato alla particella [REDACTED] sub. [REDACTED];

Nonostante tale discrasia, gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento consentono comunque di individuare univocamente detta porzione immobiliare.

- nell'atto di pignoramento della procedura 35/2023 (cfr. pagina 5), tra i vari immobili di proprietà [REDACTED] viene indicato quello censito al:

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

in realtà, nel corso degli anni, l'originaria consistenza (ex particella [REDACTED]) è stata suddivisa in due porzioni attualmente così censite:

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

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Chiusdino**, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

Nonostante tali discrasie, gli identificativi catastali indicati negli atti di pignoramento delle due procedure (oggi riunite) consentono comunque di individuare univocamente dette porzioni immobiliari.

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;

Si produce di seguito l'elenco complessivo degli immobili oggetto dei due procedimenti riuniti, senza considerare quelli NON più di proprietà degli esecutati (cfr. istanza dello scrivente depositata in data 23.04.2024), ed evidenziando con velatura di colore grigio quelli oggetto della procedura n. 35/2023.

4.1 – immobili di proprietà [REDACTED]

4.1.1 – immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Monticiano

n. di riferimento	fgl	p.lla	sub.	porz.	qualità	classe	superficie (ha.a.ca.)	reddito agrario	reddito dominicale
1	■	■	---	---	seminativo	3	01.29.80	€ 16,76	€ 23,46

4.1.2 – immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Chiusdino

n. di riferimento	fgl	p.lla	sub.	porz.	qualità	classe	superficie (ha.a.ca.)	reddito agrario	reddito dominicale
2	■	■	---	---	seminativo	2	00.18.20	€ 6,58	€ 5,17
3	■	■	---	---	seminativo	2	01.15.40	€ 41,72	€ 32,78
4	■	■	---	---	seminativo	3	00.84.90	€ 15,35	€ 15,35
5	■	■	---	---	seminativo	3	00.42.80	€ 7,74	€ 7,74
6	■	■	---	---	seminativo	2	00.74.20	€ 26,82	€ 21,08
7	■	■	---	---	seminativo	3	01.66.90	€ 30,17	€ 30,17
8	■	■	---	---	bosco ceduo	1	00.04.10	€ 0,36	€ 0,13
9	■	■	---	---	seminativo	2	01.41.70	€ 51,23	€ 40,25
10	■	■	---	---	seminativo	2	01.95.60	€ 70,71	€ 55,56
11	■	■	---	---	seminativo	1	00.15.90	€ 8,21	€ 5,34
12	■	■	---	---	seminativo	2	01.13.80	€ 41,14	€ 32,33
13	■	■	---	---	seminativo	2	00.13.30	€ 4,81	€ 3,78
14	■	■	---	---	seminativo	2	00.17.00	€ 6,15	€ 4,83
15	■	■	---	---	seminativo	2	01.10.90	€ 40,09	€ 31,50
16	■	■	---	---	seminativo	2	00.41.60	€ 15,04	€ 11,82
17	■	■	---	---	seminativo	3	00.64.70	€ 11,70	€ 11,70
18	■	■	---	---	seminativo	2	00.42.60	€ 15,40	€ 12,10
18/a	■	■	---	---	semin. arbor.	1	00.42.57	€ 23,08	€ 12,09

4.1.3 – immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino

n. di riferimento	fgl	p.lla	sub.	categoria	classe	consistenza (catastale)	superficie (catastale)	rendita catastale
18/b	■	■	■	bene comune non censibile	---	---	---	---
18/c	■	■	■	C/2	8	29 m ²	30 m ²	€ 37,44
18/d	■	■	■	C/2	8	2 m ²	4 m ²	€ 2,58
18/e	■	■	■	C/2	8	32 m ²	38 m ²	€ 41,32
18/f	■	■	■	C/2	8	2 m ²	4 m ²	€ 2,58

L'immobile descritto alla lettera 18/b della soprastante tabella è una porzione priva di una propria autonomia funzionale e reddituale, di fatto non vendibile separatamente dai beni immobili ai quali è asservita; in ragione di ciò, secondo l'attuale prassi adottata dal Tribunale di Siena, può anch'essa ritenersi ricompresa nella procedura, pur non essendo stata indicata/riportata né all'interno dell'atto di pignoramento, né della relativa nota di trascrizione. In ragione di ciò, almeno per il momento **e comunque fatte salve eventuali diverse determinazioni che l'Ill.mo G.E. dovesse intendere prendere in merito**, lo scrivente ha ritenuto corretto considerare anche detta porzione come un immobile oggetto della procedura.

4.2 – immobili di proprietà [REDACTED]

4.2.1 – immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Chiusdino

n. di riferimento	fgl	p.lla	sub.	porz.	qualità	classe	superficie (ha.a.ca.)	reddito agrario	reddito dominicale
19	■	■	---	---	area rurale	---	00.13.90	---	---
20	■	■	---	---	area. fab. dem.	---	00.00.24	---	---
20/b	■	■	---	---	seminativo	1	00.00.63	€ 0,33	€ 0,21
21	■	■	---	---	bosco ceduo	2	05.59.40	€ 23,11	€ 8,67
22	■	■	---	---	seminativo	2	00.32.20	€ 11,64	€ 9,15
23	■	■	---	---	seminativo	3	00.45.25	€ 8,18	€ 8,18
24	■	■	---	---	seminativo	3	00.38.95	€ 7,04	€ 7,04
25	■	■	---	---	seminativo	3	00.18.15	€ 3,28	€ 3,28
26	■	■	---	---	seminativo	3	00.22.30	€ 4,03	€ 4,03
27	■	■	---	---	seminativo	2	00.06.47	€ 2,34	€ 1,84

4.2.2 – immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino

n. di riferimento	fgl	p.lla	sub.	categoria	classe	consistenza (catastale)	superficie (catastale)	rendita catastale
28	■	■	■	D/10	---	---	---	€ 1.196,00

29	■	■	■	D/10	—	—	—	€. 1.750,00
30 ^{*1}	■	■	■	A/2	3	11 vani	234 m ²	€. 908,96
31	■	■	■	D/10	—	—	—	€. 280,00
32	■	■	■	F/2	—	—	—	—
32/b	■	■	■	bene comune non censibile	—	—	—	—
33	■	■	■	C/6	7	12 m ²	14 m ²	€. 28,51
34	■	■	■	D/10	—	—	—	€. 868,00
34/b	■	■	■	bene comune non censibile	—	—	—	—

*1 identificativi catastali attribuiti alla porzione dal ■ a seguito dell'introduzione in atti della variazione catastale redatta a seguito della formale autorizzazione ricevuta nel corso dell'udienza tenutasi in data 22.12.2022. Si rammenta che detto aggiornamento catastale è stato redatto per scorporare dalla precedente consistenza della porzione – fino ad allora censita come subalterno ■ della particella ■ – una parte estranea all'esecuzione (cfr. relazione tecnica integrativa depositata in data 12.12.2022).

Anche l'immobile descritto alla lettera 34/b della soprastante tabella è una porzione priva di una propria autonomia funzionale e reddituale, di fatto non vendibile separatamente dai beni immobili ai quali è asservita, tra i quali il subalterno ■ della particella ■, anch'esso oggetto di esecuzione: in ragione di ciò secondo l'attuale prassi adottata dal Tribunale di Siena può anch'essa ritenersi – seppur pro quota parte comune indivisa - ricompresa nella procedura, pur non essendo stata indicata/riportata né all'interno dell'atto di pignoramento, né della relativa nota di trascrizione. In ragione di ciò, almeno per il momento e comunque fatte salve eventuali diverse determinazioni che l'Ill.mo G.E. dovesse intendere prendere in merito, lo scrivente ha ritenuto corretto considerare anche detta porzione come un immobile oggetto della procedura.

Stesse circostanze caratterizzano anche l'immobile descritto alla lettera 32/b, attualmente censito come "bene comune non censibile" ai subalterni ■ e ■ della particella ■.

4.3 – Immobili di proprietà ■

4.3.1 – immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino

n. di riferimento	fgl	p.lla	sub.	categoria	classe	consistenza (catastale)	superficie (catastale)	rendita catastale
35	■	■	■	A/4	2	8 vani	134 m ²	€. 355,32
36	■	■	■	C/6	6	11 m ²	14 m ²	€. 22,16

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;

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

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;

Gli immobili oggetto dei procedimenti ai quali la presente relazione si riferisce sono pervenuti agli esecutati sulla scorta di separati atti di compravendita, stipulati nel corso di diversi anni.

Preme altresì evidenziare che alcuni di detti immobili, al momento della stipula delle citate compravendite, avevano un censimento catastale diverso da quello attualmente in atti. Stante ciò lo scrivente, nel tentativo di rendere più immediata la lettura del presente elaborato d'Ufficio, nonché di consentire di poter ricostruire nel miglior modo possibile la continuità storica dei passaggi di proprietà e la continuità storico-catastale di detti immobili, ha ritenuto corretto suddividere gli stessi (immobili) in base agli atti che li hanno interessati, riportando – in riferimento a ciascun atto – le descrizioni in essi indicate e, ove necessario, anche il dettaglio dei mutamenti catastali avvenuti nel corso degli anni.

6.1 – immobili indicati con i numeri 1 – 2 – 3 - 4 nelle tabelle di cui al precedente punto n. 4

6.1.1 – censimento catastale attuale

Catasto Terreni del Comune di Monticiano, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (immobile n. 1);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (immobile n. 2);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (immobile n. 3);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (immobile n. 4);

6.1.2 – estremi dell'atto di provenienza e descrizione degli immobili in esso riportata

Atto di compravendita stipulato in data [REDACTED] a rogito del Notaio Romano Ceccherini di Siena (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, nel quale gli immobili venivano così descritti:

" omissis appezzamento di terreno agricolo suddiviso in due corpi, di cui uno posto in località [REDACTED] [REDACTED] e compreso in parte nel Comune di Chiusdino e in parte nel Comune di Monticiano, e un altro in località [REDACTED] in Comune di Chiusdino omissis".

6.1.3 – corrispondenza tra quanto indicato all'interno dell'atto e i dati attuali

Gli identificativi indicati all'interno dell'atto di provenienza a favore dell'esecutato corrispondono con quelli attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio.

6.2 – immobili indicati con i numeri 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 nelle tabelle di cui al precedente punto n. 4

6.2.1 - *censimento catastale attuale*

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (immobile n. 5);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (immobile n. 6);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (immobile n. 7);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (immobile n. 8);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (immobile n. 9);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (immobile n. 10);

6.2.2 – *estremi dell'atto di provenienza e descrizione degli immobili in esso riportata*

Atto di compravendita stipulato in data [REDACTED] a rogito del Notaio Romano Ceccherini di Siena (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, nel quale gli immobili venivano così descritti:

" omissis terreni agricoli, suddivisi in più corpi, posti in Comune di Chiusdino, frazione [REDACTED]:"

A) dai Signori omissis titolari di una quota di un mezzo ciascuno, un terreno agricolo suddiviso in due corpi, posti in località [REDACTED] e [REDACTED] omissis

B) dal Signor omissis un altro terreno agricolo, suddiviso in due corpi posti in località [REDACTED] e [REDACTED] omissis ".

6.2.3 – *corrispondenza tra quanto indicato all'interno dell'atto e i dati attuali*

Gli identificativi indicati all'interno dell'atto di provenienza a favore dell'esecutato corrispondono con quelli attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio.

6.3 – immobili indicati con i numeri 11 – 12 – 13 nelle tabelle di cui al precedente punto n. 4

6.3.1 - *censimento catastale attuale*

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (immobile n. 11);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (immobile n. 12);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (immobile n. 13);

6.3.2 – *estremi dell'atto di provenienza e descrizione degli immobili in esso riportata*

Atto di compravendita stipulato in data [REDACTED] a rogito del Notaio Romano Ceccherini di Siena (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, nel quale gli immobili venivano così descritti:

" omissis appezzamento di terreno agricolo in unico corpo posto in Comune di Chiusdino, frazione [REDACTED], località [REDACTED] omissis".

6.3.3 – *corrispondenza tra quanto indicato all'interno dell'atto e i dati attuali*

Gli identificativi indicati all'interno dell'atto di provenienza a favore dell'esecutato corrispondono con quelli attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio.

6.4 – *immobili indicati con i numeri 14 – 15 nelle tabelle di cui al precedente punto n. 4*

6.4.1 - *censimento catastale attuale*

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (immobile n. 14);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (immobile n. 15);

6.4.2 – *estremi dell'atto di provenienza e descrizione degli immobili in esso riportata*

Atto di compravendita stipulato in data [REDACTED] a rogito del Notaio Romano Ceccherini di Siena (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, nel quale gli immobili venivano così descritti:

" omissis porzioni di terreno poste in Comune di Chiusdino, frazione [REDACTED], località [REDACTED] omissis".

6.4.3 – *corrispondenza tra quanto indicato all'interno dell'atto e i dati attuali*

Gli identificativi indicati all'interno dell'atto di provenienza a favore dell'esecutato corrispondono con quelli attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio.

6.5 – *immobili indicati con i numeri 16 – 17 – 18 nelle tabelle di cui al precedente punto n. 4*

6.5.1 - *censimento catastale attuale*

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (immobile n. 16);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (immobile n. 17);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (immobile n. 18);

6.5.2 – *estremi dell'atto di provenienza e descrizione degli immobili in esso riportata*

Atto di compravendita stipulato in data [REDACTED] a rogito del Notaio Romano Ceccherini di Siena (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, nel quale gli immobili venivano così descritti:

" omissis terreno agricolo in due corpi posto in Chiusdino frazione [REDACTED], località [REDACTED] omissis".

6.5.3 – *corrispondenza tra quanto indicato all'interno dell'atto e i dati attuali*

Gli identificativi indicati all'interno dell'atto di provenienza a favore dell'esecutato corrispondono con quelli attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio.

6.5-bis – immobili indicati con i numeri 18/a – 18/b – 18/c – 18/d – 18/e – 18/f nelle tabelle di cui al precedente punto n. 4

6.5-bis.1 - *censimento catastale attuale*

- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [] , particella [] (immobile n. 18/a);
- Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [] , particella [] , sub. [] (immobile n. 18/b);
- Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [] , particella [] , sub. [] (immobile n. 18/c);
- Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [] , particella [] , sub. [] (immobile n. 18/d);
- Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [] , particella [] , sub. [] (immobile n. 18/e);
- Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [] , particella [] , sub. [] (immobile n. 18/f);

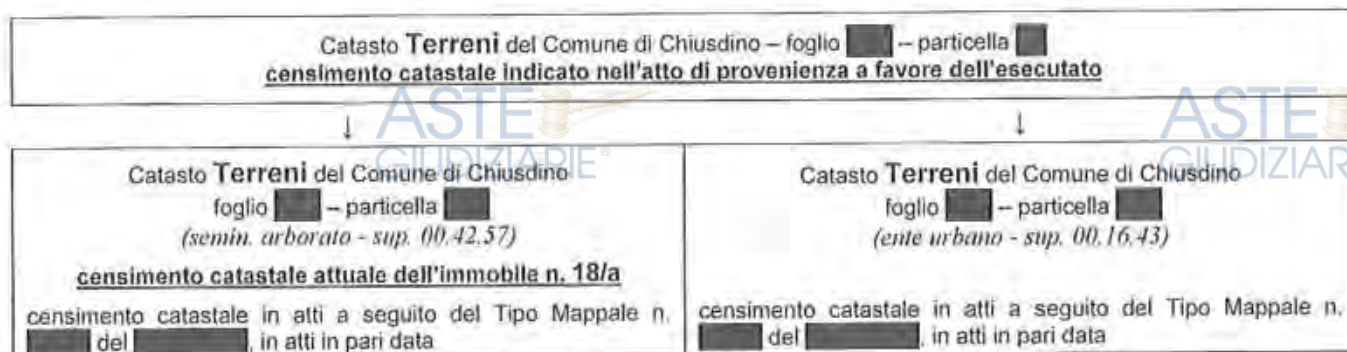
6.5-bis.2 – *estremi dell'atto di provenienza e descrizione degli immobili in esso riportata*

Atto di compravendita stipulato in data [] a rogito del Notaio Romano Ceccherini di Siena (rep. []), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [] al n. [] del registro particolare, nel quale l'immobile originario (dal quale derivano quelli sopra elencati) veniva così descritto: "omissis un altro vicino terreno omissis".

6.5.3 – *corrispondenza tra quanto indicato all'interno dell'atto e i dati attuali*

Gli identificativi catastali indicati nell'atto non corrispondono con quelli attualmente in atti. La circostanza è da ricondurre al fatto che dall'epoca della stipula ad oggi sono stati introdotti in atti degli aggiornamenti catastali, che hanno modificato i citati identificativi.

Stante quanto sopra, lo scrivente riporta di seguito la ricostruzione dei mutamenti catastali, relativi sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, che hanno riguardato gli immobili descritti al precedente punto 6.5-bis.1.



censimento degli immobili al
Catasto Fabbricati avvenuto con
dichiarazione di nuova
costruzione (c.d. "costituzione")
n. [] del [],
introdotta in atti in pari data

→	Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino foglio [] – particella [] – subalterno [] (categoria - bene comune non censibile) censimento catastale attuale dell'immobile n. 18/b
→	Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino foglio [] – particella [] – subalterno [] (categoria - C/2) censimento catastale attuale dell'immobile n. 18/c
→	Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino foglio [] – particella [] – subalterno [] (categoria - C/2) censimento catastale attuale dell'immobile n. 18/d
→	Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino foglio [] – particella [] – subalterno [] (categoria - C/2) censimento catastale attuale dell'immobile n. 18/e
→	Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino foglio [] – particella [] – subalterno [] (categoria - C/2) censimento catastale attuale dell'immobile n. 18/f

6.6 – immobili indicati con i numeri 19 – 20 – 20/b – 22 – 24 – 28 – 29 – 31 – 32 – 34 nelle tabelle
di cui al precedente punto n. 4

6.6.1 - censimento catastale attuale

- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [], particella [] (immobile n. 19);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [], particella [] (immobile n. 20);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [], particella [] (immobile n. 20/b);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [], particella [] (immobile n. 22);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [], particella [] (immobile n. 24);
- Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [], particella [] (immobile n. 28);
- Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [], particella [] (immobile n. 29);
- Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [], particella [], sub. [] graffato
foglio [], particella [], sub. [] (immobile n. 30);
- Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [], particella [], sub. [] (immobile n. 31);
- Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [], particella [], sub. [] (immobile n. 32);
- Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [], particella [], sub. [] (immobile n. 34);
- Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [], particella [], sub. [] (immobile n. 34/b);

6.6.2 – estremi dell'atto di provenienza e descrizione degli immobili in esso riportata

Atto di compravendita stipulato in data [redacted] a rogito del Notaio Giovanni Guiso di Siena (rep. [redacted]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare, nel quale gli immobili venivano così descritti:

" omissis terreni e fabbricati rurali siti in Comune di Chiusdino località [redacted] omissis ".

6.6.3 – corrispondenza tra quanto indicato all'interno dell'atto e i dati attuali

La descrizione dei beni censiti al Catasto Fabbricati non corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo. Ciò, in ragione del fatto che la stessa si riferisce ad uno stato precedente degli stessi, radicalmente modificato a seguito delle opere edilizie che, nel corso degli anni, li hanno riguardati (vedi risposta al successivo punto n. 13).

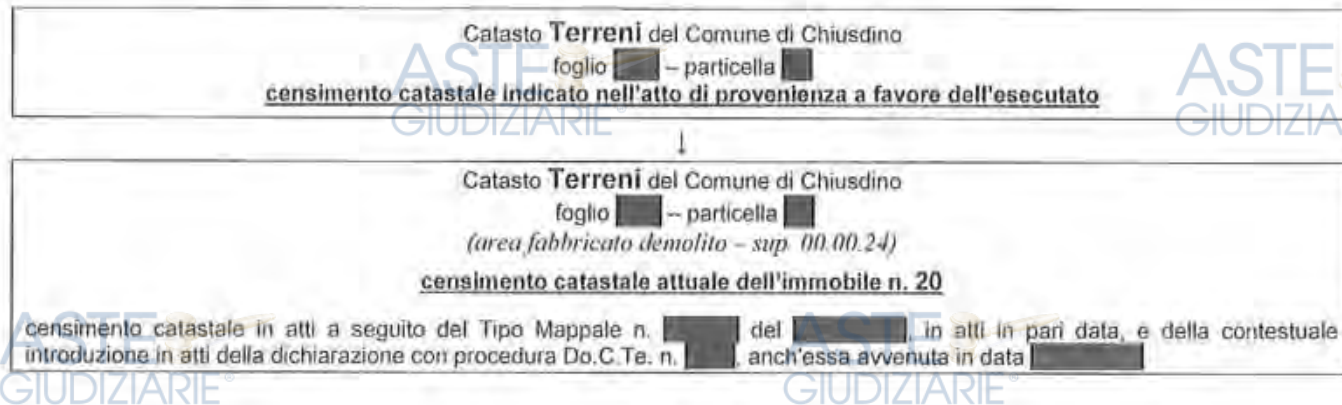
Anche gli identificativi catastali di alcuni dei beni censiti al Catasto Terreni non corrispondono con quelli attualmente in atti. La circostanza è da ricondurre al fatto che dall'epoca della stipula ad oggi sono stati introdotti in atti degli aggiornamenti catastali, che hanno modificato i citati identificativi.

Stante quanto sopra, lo scrivente riporta di seguito la ricostruzione dei mutamenti catastali, relativi sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, che hanno riguardato gli immobili di cui al precedente punto 6.6.1.

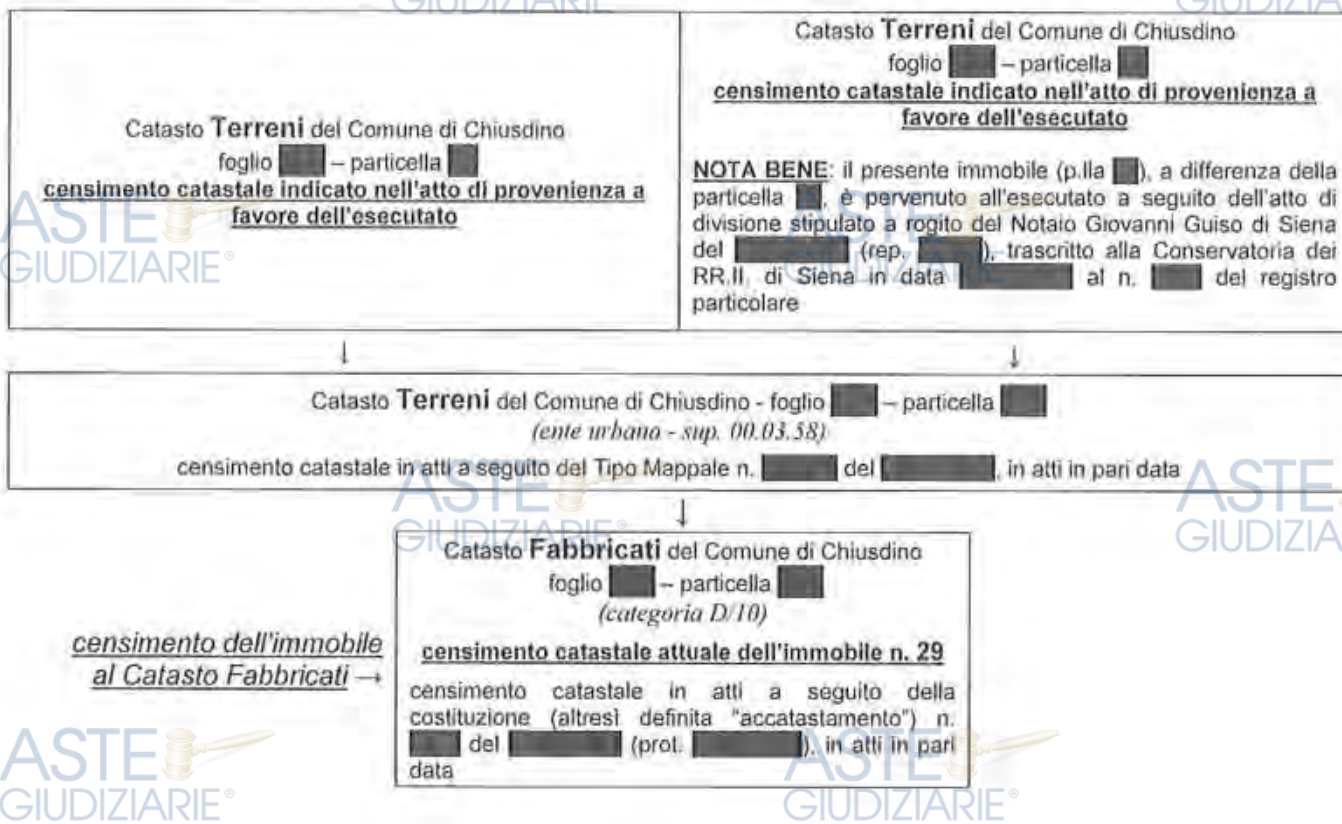
6.6.3.1 - aggiornamenti catastali a seguito dei quali è stato introdotto in atti l'attuale censimento degli immobili m. 19 e 28 (attualmente censiti, rispettivamente, al Catasto Terreni foglio [redacted] particella [redacted] ed al Catasto Fabbricati foglio [redacted] particella [redacted])



6.6.3.2 - aggiornamenti catastali a seguito dei quali è stato introdotto in atti l'attuale censimento dell'immobile n. 20 (attualmente censito al Catasto Terreni foglio [] - particella [])



6.6.3.3 - aggiornamenti catastali a seguito dei quali è stato introdotto in atti l'attuale censimento dell'immobile n. 29 (attualmente censito al Catasto Fabbricati foglio [] - particella [])



6.6.3.4 - aggiornamenti catastali a seguito dei quali è stato introdotto in atti l'attuale censimento dell'immobile n. 30 (attualmente censito al Catasto Fabbricati foglio [] particella [] subalterno [] graffato foglio [] particella [] subalterno []).

Catasto **Terreni** del Comune di Chiusdino
foglio [] - particella [] - subalterno []
censimento catastale indicato nell'atto di provenienza a favore dell'esecutato

Catasto **Terreni** del Comune di Chiusdino
foglio [] - particella [] - subalterno []
(porzione rurale di fabbricato promiscuo - sup. 00.00.00)
censimento catastale in atti a seguito del Tipo Mappale n. [] del [] in atti in pari data.

Catasto **Fabbricati** del Comune di Chiusdino - foglio [] - particella [] - subalterno []
(categoria D/10)
censimento catastale a seguito del Tipo Mappale n. [] del [] (introdotto in atti in pari data), con il quale venne soppresso - al Catasto Terreni - il subalterno [] della particella [], e della successiva costituzione (altresi definita "accatastamento") della medesima porzione al Catasto Fabbricati avvenuta con dichiarazione di unità afferente n. [] del [] introdotta in atti in pari data

Catasto **Fabbricati** del Comune di Chiusdino -
foglio [] particella [] subalterno [] graffato []
foglio [] particella [] subalterno []
(categoria A/2)
censimento catastale attuale dell'immobile n. 30
censimento catastale in atti a seguito della variazione catastale n. [] del [] introdotta in atti in pari data

Catasto **Fabbricati** del Comune di Chiusdino
foglio [] particella [] subalterno []
(categoria C/2)
porzione **ESTRANEA** all'esecuzione (cfr. integrazione depositata in data 12.12.2022)

6.6.3.5 - aggiornamenti catastali a seguito dei quali è stato introdotto in atti l'attuale censimento degli immobili nn. 24, 31 e 32 (attualmente censiti, rispettivamente, al Catasto Terreni foglio [] particella [], al Catasto Fabbricati foglio [] particella [] subalterno [] ed al Catasto Fabbricati foglio [] particella [] subalterno [])

PASSAGGIO N. 1

Catasto **Terreni** del Comune di Chiusdino - foglio [] - particella []
(seminativo arborato - sup. 00.54.10)
censimento catastale indicato nell'atto di provenienza a favore dell'esecutato (cfr. [] - def. [])

Catasto **Terreni** del Comune di Chiusdino
foglio [] - particella []
(seminativo arborato - sup. 00.52.75)
censimento catastale in atti a seguito del Modello n. [] in atti dal []

Catasto **Terreni** del Comune di Chiusdino
foglio [] - particella []
(fabbricato rurale - sup. 00.01.35)
censimento catastale in atti a seguito del Modello n. [] in atti dal []

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino foglio [] - particella [] (seminativo - sup. 00.38.95) censimento catastale attuale dell'immobile n. 24 censimento catastale in atti a seguito del Tipo di Frazionamento n. [] del [] in atti dal []	Catasto Terreni del Comune di Chiusdino foglio [] - particella [] (seminativo - sup. 00.13.80) censimento catastale in atti a seguito del Tipo di Frazionamento n. [] del [] in atti dal []
---	--

PASSAGGIO N. 2

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino foglio [] - particella [] (fabbricato rurale - sup. 00.01.35) censimento catastale in atti a seguito del Modello 6 n. [] in atti dal []

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino foglio [] - particella [] (fente urbano - sup. 00.01.35) censimento catastale in atti a seguito del Tipo Mappale n. [] del [] in atti in pari data
--

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino - foglio [] - particella [] subalterno [] (categoria D/10) censimento catastale attuale dell'immobile n. 31 censimento catastale in atti a seguito della costituzione (altresì definita "accatastamento") n. [] del [] (prot. []), in atti in	Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino - foglio [] - particella [] subalterno [] (categoria F/2) censimento catastale attuale dell'immobile n. 32 censimento catastale in atti a seguito della dichiarazione di unità afferente n. [] del [] (prot. []), in atti in pari data
--	---

censimento degli immobili al Catasto Fabbricati →

6.6.3.6 - *aggiornamenti catastali a seguito dei quali è stato introdotto in atti l'attuale censimento dell'immobile n. 34 (attualmente censito al Catasto Fabbricati foglio [] particella [] subalterno [])*

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino - foglio [] - particella [] - subalterno [] censimento catastale indicato nell'atto di provenienza a favore dell'esecutato
--

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino - foglio [] - particella [] - subalterno [] (categoria D/10) censimento catastale attuale dell'immobile n. 34 censimento catastale in atti a seguito del Tipo Mappale n. [] del [] in atti in pari data, con il quale venne soppresso, al Catasto Terreni, il subalterno [] della particella [], e della successiva costituzione (altresì definita "accatastamento") della medesima porzione al Catasto Fabbricati. Verosimilmente al fine di rendere più immediata la comprensione della continuità storica, alla porzione soppressa (ex sub. [] del Catasto Terreni) venne attribuito anche al Catasto Fabbricati lo stesso numero di subalterno che la stessa aveva al Catasto Terreni. Il censimento attualmente in atti al Catasto Fabbricati deriva pertanto dall'introduzione in atti della costituzione n. [] del [] (prot. []), in atti in pari data
--

6.6.4 – *residua consistenza pervenuta all'esecutato sulla scorta dell'atto di compravendita di cui al precedente punto 6.6.2*

L'identificazione catastale attuale dell'altro immobile pervenuto all'esecutato sulla scorta dell'atto di cui al precedente punto 6.6.1, ovvero:

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (immobile n. 22);

anch'esso oggetto di esecuzione, corrisponde con quanto indicato all'interno dell'atto di provenienza a favore dell'esecutato descritto al precedente punto 6.6.2.

6.7 – immobili indicati con i numeri 25 e 26 nelle tabelle

di cui al precedente punto n. 4

6.7.1 - *censimento catastale attuale*

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (immobile n. 25);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (immobile n. 26);

6.7.2 – *estremi dell'atto di provenienza e descrizione degli immobili in esso riportata*

Atto di permuta stipulato in data [REDACTED] a rogito del Notaio Roberto Ceni di Siena (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, nel quale gli immobili venivano così descritti:

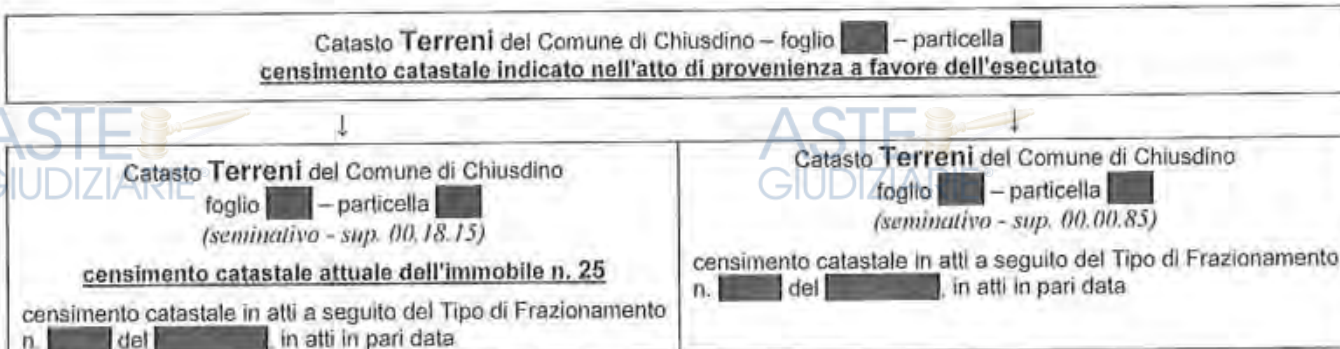
" omissis appezzamento di terreno agricolo posto in Comune di Chiusdino, località [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] omissis".

6.7.3 – *corrispondenza tra quanto indicato all'interno dell'atto e i dati attuali*

Gli identificativi catastali dei beni indicati nell'atto non corrispondono con quelli attualmente in atti. La circostanza è da ricondurre al fatto che dall'epoca della stipula sono stati introdotti in atti degli aggiornamenti catastali, che hanno modificato i citati identificativi.

Stante quanto sopra, lo scrivente riporta di seguito la ricostruzione dei mutamenti catastali, relativi sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, che hanno riguardato gli immobili di cui al presente punto 6.7.

6.7.3.1 - *aggiornamenti catastali a seguito dei quali è stato introdotto in atti l'attuale censimento dell'immobile n. 25 (attualmente censito al Catasto Terreni foglio [REDACTED] particella [REDACTED])*



6.7.3.2 - *aggiornamenti catastali a seguito dei quali è stato introdotto in atti l'attuale censimento dell'immobile n. 26 (attualmente censito al Catasto Terreni foglio [] particella [])*

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino - foglio [] - particella [] censimento catastale indicato nell'atto di provenienza a favore dell'esecutato	
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino foglio [] - particella [] (seminativo - sup. 00.22.30) censimento catastale attuale dell'immobile n. 26 censimento catastale in atti a seguito del Tipo di Frazionamento n. [] del [] in atti in pari data	Catasto Terreni del Comune di Chiusdino foglio [] - particella [] (seminativo - sup. 00.01.00) censimento catastale in atti a seguito del Tipo di Frazionamento n. [] del [] in atti in pari data

6.8 - *immobili indicati con i numeri 21 - 23 - 27 - 33 nelle tabelle di cui al precedente punto n. 4*

6.8.1 - *censimento catastale attuale*

- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [], particella [] (immobile n. 21);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [], particella [] (immobile n. 23);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [], particella [] (immobile n. 27);
- Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [], particella [] (immobile n. 33);

6.8.2 - *estremi dell'atto di provenienza e descrizione degli immobili in esso riportata*

Atto di divisione stipulato in data [] a rogito del Notaio Giovanni Guiso di Siena (rep. []), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [] al n. [] del registro particolare, nel quale gli immobili venivano così descritti:

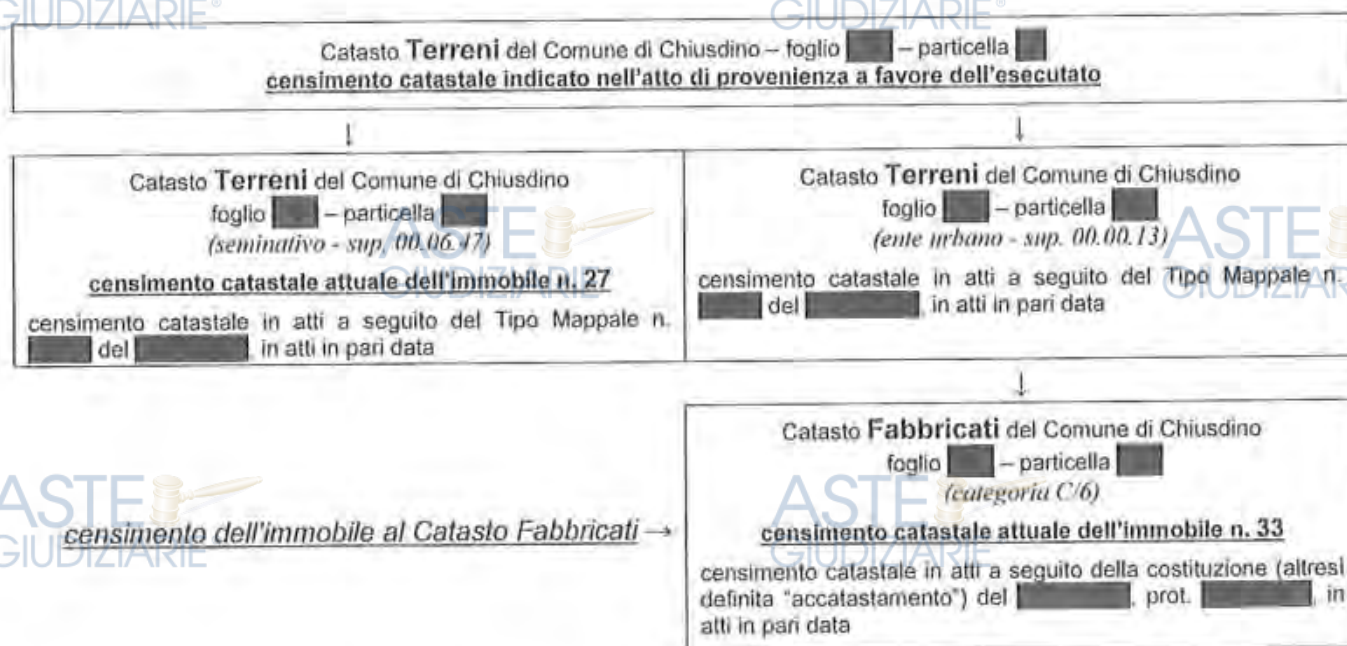
" omissis *Lotto II - Il secondo lotto è costituito da terreni e fabbricati rurali siti in Comune di Chiusdino località [] omissis il Signor [] con il consenso dell'altro dividente, accetta e adotta il secondo lotto descritto e specificato come tale nell'articolo 1° del presente atto omissis "*

6.8.3 - *corrispondenza tra quanto indicato all'interno dell'atto e i dati attuali*

Non tutti gli identificativi catastali dei beni indicati nell'atto corrispondono con quelli attualmente in atti. La circostanza è da ricondurre al fatto che dall'epoca della stipula sono stati introdotti in atti degli aggiornamenti catastali, che hanno modificato i citati identificativi.

Stante quanto sopra, lo scrivente riporta di seguito la ricostruzione dei mutamenti catastali, relativi sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, che hanno riguardato gli immobili di cui al presente punto 6.8.

6.8.3.1 - *aggiornamenti catastali a seguito dei quali è stato introdotto in atti l'attuale censimento degli immobili nn. 27 e 33 (attualmente censiti, rispettivamente, al Catasto Terreni foglio [] particella [] ed al Catasto Fabbricati foglio [] particella [])*



6.8.4 – *residua consistenza pervenuta all'esecutato sulla scorta dell'atto di compravendita di cui al precedente punto 6.8.2*

L'identificazione catastale attuale dell'altro immobile pervenuto all'esecutato sulla scorta dell'atto di cui al precedente punto 6.8.1, ovvero:

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [], particella [] (immobile n. 21);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [], particella [] (immobile n. 23);

anch'esso oggetto di esecuzione, corrisponde con quanto indicato all'interno dell'atto di provenienza a favore dell'esecutato descritto al precedente punto 6.8.2.

6.9 – *immobili indicati con i numeri 35 e 36 nelle tabelle di cui al precedente punto n. 4*

6.9.1 - *censimento catastale attuale*

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [], particella [], subalterno [] graffiato con la particella [], subalterno [] (immobile n. 35);

Catasto Fabbricati del Fabbricati di Chiusdino, foglio [], particella [], subalterno [] (immobile n. 36);

6.9.2 – *estremi dell'atto di provenienza e descrizione degli immobili in esso riportata*

Atto di compravendita stipulato in data [] a rogito del Notaio Romano Ceccherini di Siena (rep. []), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [] al n. [] del registro particolare, nel quale gli immobili venivano così descritti:

" omissis appartamento di civile abitazione posto in Comune di Chiusdino, località [] – [] [] composto di un vano oltre cucina e accessori al piano primo e tre vani con accessori al piano secondo, con annesse due cantine con accessori e un garage al piano terreno omissis".

6.9.3 – *corrispondenza tra quanto indicato all'interno dell'atto e i dati attuali*

Gli identificativi indicati all'interno dell'atto di provenienza a favore dell'esecutato corrispondono con quelli attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio.

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;*

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

Punto 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;*

Relativamente al presente punto, lo scrivente ritiene opportuno rammentare che uno degli immobili oggetto della procedura 159/2018 – **in precedenza** catastalmente censito come subalterno ■ della particella ■ – è fisicamente unito ad una adiacente porzione **estranea** all'esecuzione. A seguito di ulteriori accertamenti effettuati dallo scrivente (*cf. integrazione depositata in data 12.12.2022*) e della successiva autorizzazione ricevuta dall'Ill.mo G.E. nel corso dell'udienza tenutasi in data 22.12.2022, è stato quindi redatto dallo scrivente un apposito aggiornamento catastale con il quale è stata "stralciata" dall'originaria planimetria la porzione **estranea** all'esecuzione, introducendo contestualmente in atti una nuova planimetria e dei nuovi identificativi catastali con i quali è stata definita **la porzione oggetto di esecuzione**.

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;*

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

Punto 10 – *predispone 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 Registri Immobiliari di Siena, elenca di seguito tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni immobili oggetto di esecuzione:

Repertori al 27.08.2024

10.1) scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Paolo Nannini di Siena del ■■■■■ (rep. ■■■■■), per la costituzione di servitù di elettrodotto a favore della ■■■■■, trascritta in data ■■■■■ al n. ■■■■■ del registro particolare gravante i seguenti immobili:

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio ■■■■, particella ■■■■ (*dal quale deriva l'attuale Immobile 25*);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio ■■■■, particella ■■■■ (*dal quale deriva l'attuale Immobile 26*);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 24);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 21);

10.2) ipoteca volontaria del [REDACTED] (rep. [REDACTED]) iscritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare di euro [REDACTED] di cui euro [REDACTED] in linea capitale a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante, unitamente a maggior consistenza, il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili oggetto di esecuzione:

- Catasto Terreni del Comune di Monticiano, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 1);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 2);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 3);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 4);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 5);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 6);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 7);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 8);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 9);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 10);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 11);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 12);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 13);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 14);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 15);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 16);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 17);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 18);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (dal quale derivano gli attuali Immobili 19 e 28);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (dal quale deriva l'attuale Immobilità 29);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (dal quale deriva l'attuale Immobilità 29);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 20);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] (dal quale deriva l'attuale Immobilità 30);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 21);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 22);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 23);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (dal quale derivano gli attuali Immobili 31 e 32);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 24);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (dal quale derivano gli attuali Immobili 27 e 33);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 25);
- Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilie 26);
- Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] (Immobilie 34);
- Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] graffiato al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] (Immobilie 35);
- Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] (Immobilie 36);

[REDACTED] ha eletto domicilio ipotecario [REDACTED]:

Detta formalità, in data [REDACTED], è stata poi oggetto di annotazione (numero [REDACTED] del registro particolare). A seguito della stessa (annotazione) vennero "liberate" due particelle inizialmente gravate dall'ipoteca di cui al presente punto. Dette particelle risultano comunque estranee al procedimento al quale la presente relazione si riferisce.

10.3) scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Antonella Cocchia di Siena del [REDACTED] (rep. [REDACTED]), per la costituzione di servitù di elettrodotto a favore della [REDACTED], trascritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare gravante il seguente immobile oggetto di esecuzione:

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobile 3);

10.4) ipoteca volontaria del [REDACTED] (rep. [REDACTED]) iscritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare di euro [REDACTED] di cui euro [REDACTED] in linea capitale a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], gravante, unitamente a maggior consistenza, il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili oggetto di esecuzione:

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] graffato al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] (Immobile 35);

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] (Immobile 36);

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobile 29);

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] (Immobile 31);

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] (Immobile 32);

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobile 28);

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] (Immobile 30);

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] (Immobile 34);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobile 24);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobile 22);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobile 20);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobile 21);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobile 23);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobile 25);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobile 26);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobile 19);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (dal quale derivano gli attuali Immobili 27 e 33);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobile 14);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobile 15);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobile 11);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobile 12);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobile 13);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobile 5);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobile 6);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobile 7);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobile 8);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobile 9);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobile 10);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobile 2);

geometra Gianni Rusci

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilabile 3);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilabile 4);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilabile 16);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilabile 17);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilabile 18);
Catasto Terreni del Comune di Monticiano, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilabile 1);

[REDACTED] ha eletto domicilio ipotecario [REDACTED];

Detta formalità, in data [REDACTED], è stata poi oggetto di annotazione (numero [REDACTED] del registro particolare).
A seguito della stessa (annotazione) vennero "liberate" tre particelle inizialmente gravate dall'ipoteca di cui al presente punto. Dette particelle risultano comunque estranee al procedimento al quale la presente relazione si riferisce.

10.5) scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Riccardo Coppini di Siena del [REDACTED] (rep. [REDACTED]), per la costituzione di servitù di elettrodotto a favore della [REDACTED], trascritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare gravante il seguente immobile oggetto di esecuzione:

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilabile 3);

10.6) pignoramento immobiliare del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], gravante il diritto di proprietà per la quota di 1/1 di tutti i beni immobili oggetto di esecuzione.

Si rileva, relativamente alla presente formalità, che l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 3 è stato indicato con i seguenti identificativi catastali:

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

in realtà, detto immobile è attualmente censito al:

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED] graffato alla particella [REDACTED] sub. [REDACTED].

L'identificazione catastale corretta trova altresì riscontro all'interno delle formalità descritte ai precedenti punti

10.2 e 10.4.

10.7) pignoramento immobiliare del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], gravante il diritto di proprietà per la quota di 1/1 di tutti i beni immobili oggetto di esecuzione.

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] graffato al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] (Immobilabile 35);

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] (Immobilabile 36);

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

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

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilabile 29);

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] (Immobilabile 31);

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] (Immobilabile 28);

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] (precedente censimento catastale dell'Immobilabile 30);

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] (Immobilabile 34);

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] (Immobilabile 34/b);

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] (Immobilabile 32);

geometra Gianni Rusci

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 24);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 22);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 20);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 20/b);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 21);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 23);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 25);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 26);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 19);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (dal quale derivano gli attuali Immobili 27 e 33);

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted] (Immobilabile 18/c);
Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted] (Immobilabile 18/d);
Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted] (Immobilabile 18/e);
Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted] (Immobilabile 18/f);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 14);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 15);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 18/a);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 11);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 12);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 13);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 5);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 6);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 7);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 8);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 9);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 10);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 2);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 3);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 4);

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 16);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 17);
Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 18);
Catasto Terreni del Comune di Monticiano, foglio [redacted], particella [redacted] (Immobilabile 1);

NOTA BENE:

- gli immobili della presente formalità evidenziati con velatura di colore grigio sono quelli oggetto della procedura 35/2023 che, a differenza di quelli privi di velatura, NON erano ricompresi tra quelli oggetto della procedura 159/2018;

- gli immobili della presente formalità "barrati" (foglio [redacted], particella [redacted], subalterni [redacted] e [redacted]) sono quelli che, seppur oggetto della procedura 35/2023, NON sono più di proprietà degli esecutati;

Per quanto attiene al dettaglio delle variazioni catastali che hanno portato alla attuale identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione, differente da quella risultante all'interno di alcune delle formalità sopra elencate, lo scrivente rimanda il/la lettore/i alla risposta al precedente punto n. 6.

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 anche i certificati di destinazione urbanistica (c.d. "C.D.U.") ad esse relativi.

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

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Chiusdino, gli immobili oggetto di esecuzione ricadono all'interno di aree così classificate:

Immobili nn. 18/c – 18/d – 18/e – 18/f – 28 – 29 – 30 – 34 – 35 – 36

Subsistema/ambito	4.1 – Sottosistema del Fiume Merse
Unità Territoriale Omogenea Elementare® (c.d. U.T.O.E.)	Palazzetto
Zona	B1 – Parti degli insediamenti a carattere residenziale munite di opere di urbanizzazione primaria

Gli stessi immobili risultano essere altresì ricompresi all'interno del c.d. "Patrimonio storicizzato" e dettagliatamente trattati all'interno della scheda "003-004",

Immobili nn. 31 – 32 – 33

Subsistema/ambito	4.1 – Sottosistema del Fiume Merse
Unità Territoriale Omogenea Elementare® (c.d. U.T.O.E.)	Palazzetto
Zona	E2 – Aree agricole esterne alle UTOE

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 Chiusdino è emerso che gli immobili oggetto di esecuzione, nel corso degli anni, sono stati interessati da diversi titoli abilitativi.

Lo scrivente, coerentemente con quanto fatto in precedenza, ritiene utile procedere ad una trattazione separata degli immobili indicando e descrivendo, per ciascuno di essi, i titoli abilitativi ad essi relativi, la corrispondenza o meno dello stato attuale dei luoghi rispetto a detti titoli e gli adempimenti necessari a regolarizzare le eventuali difformità.

NOTA BENE: tenuto conto che gli immobili di cui al presente punto sono pervenuti agli esecutati in epoche diverse e da proprietari differenti, nonché del fatto che gran parte di essi sono stati oggetto di opere di trasformazione realizzate anch'esse in epoche diverse e sulla scorta di titoli abilitativi differenti, le ricerche effettuate presso il Comune di Chiusdino sono state svolte utilizzando come riferimenti gli estremi dei titoli abilitativi indicati negli atti di provenienza (ove presenti) ed i nominativi degli esecutati.

13.1.1 – Immobilabile 28 (attualmente censito al Catasto Fabbricati, foglio ■■■, particella ■■■)

Concessione Edilizia n. ■■■ del ■■■ (P.E. ■■■);

Sulla scorta di tale titolo abilitativo venne realizzata la "tamponatura" di una preesistente tettoia aperta su tutti i lati, creando così una sorta di capannone. Il tutto, mantenendo comunque inalterata la destinazione d'uso di "rimessa agricola".

In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra lo stato attuale e quanto risultante dagli elaborati grafici costituenti parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo, ovvero:

- a) le dimensioni della costruzione non sono esattamente corrispondenti con quelle indicate negli elaborati grafici: la stessa, anziché avere dimensioni esterne di ml. 28,50 x ml. 8,35, nella realtà misura ml. 28,30 x ml. 8,40. L'altezza interna indicata nei medesimi elaborati grafici (ml. 3,40) corrisponde invece con quella accertata;
- b) i due vani di accesso alla costruzione, che secondo gli elaborati progettuali avrebbero dovuto avere le stesse dimensioni ed essere posizionati sulla mezzeria dei due fronti più corti, nella realtà sono leggermente diversi;
- c) all'interno della costruzione, negli elaborati grafici rappresentata come un unico vano, è stata riscontrata la presenza di due piccole partizioni murarie che, di fatto, creano un piccolo ripostiglio;

In primo luogo, in riferimento alla difformità descritta al precedente punto a), si evidenzia che le dimensioni esterne accertate danno luogo ad una superficie coperta di mq. 237,72 (ml. 28,30 x ml. 8,40), a fronte di una superficie a suo tempo autorizzata di mq. 237,98 (ml. 28,50 x ml. 8,35). La circostanza, unitamente al fatto che l'altezza interna indicata negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo (ml. 3,40) corrisponde con

geometra Gianni Rusci

quella effettiva misurata *in loco*, induce lo scrivente a ritenere che la difformità di cui al punto **a)** non si configuri come un aumento di volume.

Detta difformità, al pari di quelle descritte ai punti **b)** e **c)**, necessitano comunque di essere sanate sulla scorta di un Permesso di Costruire in Sanatoria (*cf. art. 209 della 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 della sanatoria sarà comunque subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa **NON** inferiore a €. 1.000,00, l'esatta determinazione della quale è comunque demandata, dopo la conclusione dell'istruttoria della pratica di sanatoria e la sua formale approvazione, al Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Tenuto altresì conto che alcune delle difformità riscontrate interessano anche le parti strutturali della porzione immobiliare in esame (spostamento porte di ingresso), il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria da parte del Comune sarà comunque subordinato all'esito - positivo - della verifica dei requisiti statici richiesti per Legge che dovrà essere svolta da un professionista specificatamente competente in materia (ingegnere strutturista). Qualora detta verifica dovesse invece dare esito negativo, si renderà necessario realizzare delle opere di adeguamento, la progettazione delle quali dovrà comunque essere demandata al medesimo professionista prima citato (ingegnere strutturista). In entrambi i casi, dovrà comunque essere rispettata la procedura prevista dall'art. 182 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e s.m.i.

Esulando tale verifica dalle proprie competenze professionali, lo scrivente rimette all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi decisione in merito alla necessità di effettuare la verifica strutturale sopra descritta.

In assenza di tale verifica lo scrivente medesimo, almeno per il momento e fatte salve diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito, NON ha apportato al valore di stima nessuna decurtazione specificatamente riconducibile né alle spese per sostenere gli accertamenti di natura strutturale, né ad eventuali opere di adeguamento che dovessero rendersi necessarie a seguito di detti accertamenti, ma solamente in canonico abbattimento del valore di stima previsto dalla prassi operativa del Tribunale di Siena (-15%).

13.1.2 – Immobile 29 (*attualmente censito al Catasto Fabbricati, foglio [] , particella []*)

L'immobile di cui al presente punto venne realizzato in data antecedente al 01.03.1940. Ciò trova ragionevolmente conferma nel fatto che la costruzione è presente sulle così dette "mappe di impianto" del Catasto, la pubblicazione ufficiale delle quali avvenne in tale data.

Successivamente, la costruzione è stata interessata dalle seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n. [] del [] (P.E. []);

Sulla scorta di tale titolo abilitativo, in luogo del tetto preesistente - all'epoca, secondo la documentazione fotografica in atti, pressoché completamente diruto - venne realizzato un lastrico solare a copertura della porzione di fabbricato oggetto dell'intervento;

geometra Gianni Rusci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Denuncia di Inizio Attività depositata in data [REDACTED], prot. [REDACTED] (P.E. [REDACTED]);

L'intervento edilizio, così come descritto all'interno della pratica edilizia, aveva come oggetto la manutenzione straordinaria della copertura del fabbricato, ovvero della residua porzione della stessa (copertura) che non era stata interessata dalla pratica precedente;

Lo stato dei luoghi accertato in fase di sopraluogo, ancorché coerente con quanto risultante dagli elaborati grafici, NON può però definirsi urbanisticamente conforme. Preme infatti evidenziare:

a) porzione del fabbricato interessato dalla C.E. [REDACTED]:

- le pareti esterne (ovvero quelle che, negli elaborati grafici furono indicate con una lunghezza di ml. 8,15) anziché avere uno spessore di cm. 50, misurano cm. 73. Ciò in ragione di un "rimpello" di muratura, ancora oggi visibile sul posto, realizzato sul lato interno di dette pareti, in aderenza alla muratura preesistente;

- sulla sommità del lastrico solare, ovvero sui lati esterni dello stesso, il progetto in atti prevedeva la realizzazione di una ringhiera in ferro: in luogo di tale ringhiera sono stati realizzati dei parapetti in muratura di pietra;

b) porzione del fabbricato interessato dalla D.I.A. depositata in data [REDACTED]:

Dall'analisi dei documenti in atti lo stato dei luoghi sembra, almeno apparentemente, coerente con quanto accertato nel corso dei sopraluoghi. Preme infatti evidenziare che l'altezza esterna indicata sugli elaborati (ml. 6,20) è sostanzialmente corrispondente con quella reale.

E' però altrettanto vero che sia la trave in cemento realizzata sulla sommità del pilastro del piano terreno che i soprastanti solai, questi ultimi realizzati in tabelle di laterizio e putrelle di acciaio con soprastante getto di cemento, collidono con le caratteristiche costruttive della originaria costruzione. Stesso dicasi per i cordoli in cemento visibili sulla sommità interna delle pareti perimetrali nei quali sono "inserite/affogate" le travi di legno, e la trave "in spessore" – anch'essa in cemento – realizzata al di sopra ed in aderenza ad una delle travi principali posta a sostegno della copertura.

Trattandosi, come già evidenziato in precedenza, di un fabbricato già rappresentato sulle "mappe di impianto" catastali, ed in ragione di ciò risalente a prima del 01.03.1940 (data della loro pubblicazione), con struttura portante verticale realizzata in muratura mista di laterizio e pietrame, la presenza al suo interno degli elementi strutturali appena descritti appare, quanto meno, impropria.

Peraltro, la D.I.A. richiamata in precedenza venne depositata per realizzare, secondo quanto in essa specificato, delle opere di manutenzione straordinaria relative alla sola copertura del fabbricato e nella comunicazione di Fine Lavori depositata in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]) venne dichiarato che le opere furono ultimate in data [REDACTED] e che le stesse non interessarono le parti strutturali della porzione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

geometra Gianni Rusci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fermo restando quanto sopra, le difformità descritte alla precedente lettera *a)*, in ragione della loro natura e dell'ubicazione della costruzione della quale fanno parte - ricadente in una zona non sottoposta a vincolo paesaggistico - possono essere legittimate per mezzo di un Accertamento di Conformità/Permesso di Costruire in Sanatoria (cfr. art. 209 della 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 della sanatoria sarà comunque subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa **NON** inferiore a €. 1.000,00, l'esatta determinazione della quale è comunque demandata, dopo la conclusione dell'istruttoria della pratica di sanatoria e la sua formale approvazione, al Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

La riscontrata presenza delle parti strutturali in cemento armato descritte in precedenza, ragionevolmente definibili quanto meno come "non originarie", induce lo scrivente a sviluppare anche altre considerazioni in merito alla conformità dell'immobile.

In primo luogo è ritenuto doveroso evidenziare la carenza di elementi oggettivi, necessari ed indispensabili, per poter determinare con certezza l'epoca della loro realizzazione. E' però pur vero che è assai improbabile che le stesse siano coeve con il resto della costruzione. Inoltre, seppur sulla scorta di un loro mero esame visivo, è verosimile ritenere che dette opere siano state realizzate successivamente al 19.3.1982, data nella quale venne emanato il Decreto Ministeriale a seguito del quale il Comune di Chiusdino venne ricompreso tra quelli classificati come territori a "rischio sismico".

In ragione di ciò, prima della loro realizzazione, sarebbe stato necessario procedere al preventivo deposito di una apposita pratica atta a dimostrare il rispetto delle normative strutturali.

Lo scrivente, anche in ragione di ciò, si è quindi recato presso l'Ufficio Provinciale di Siena del Genio Civile nel tentativo di reperire il maggior numero di informazioni utili ai fini di Giustizia.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato è stata riscontrata la presenza della pratica numero [REDACTED], depositata in data [REDACTED], all'interno della quale è stata altresì reperita la canonica "relazione di fine lavori". Tale pratica è però relativa alla sola porzione interessata dalla Concessione Edilizia [REDACTED].

Non è stata reperita alcuna ulteriore pratica relativa alla residua consistenza dell'immobile.

Pertanto, pur con le dovute cautele del caso legate alla già evidenziata carenza di informazioni documentali, lo scrivente ritiene che le parti strutturali in precedenza descritte alla lettera *b)* del presente punto **13.1.2** necessitino di essere trattate con una apposita "verifica strutturale", sulla scorta della quale stabilire con la dovuta certezza il rispetto delle normative previste in tale specifico ambito.

Solamente a seguito della predisposizione di tale verifica sarà possibile stabilire se le opere possano definirsi adeguate sotto il profilo strutturale oppure il costo, ove si dovessero invece rendere necessarie, delle eventuali opere di adeguamento.

In assenza detta verifica lo scrivente, analogamente a quanto evidenziato al precedente punto 13.1.1, almeno per il momento e fatte salve diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito, **NON ha apportato al valore di stima nessuna decurtazione specificatamente riconducibile né alle**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

spese per sostenere gli accertamenti di natura strutturale, né ad eventuali opere di adeguamento che dovessero rendersi necessarie a seguito di detti accertamenti, ma solamente in canonico abbattimento del valore di stima previsto dalla prassi operativa del Tribunale di Siena (-15%).

13.1.3 – **Immobile 30** (attualmente censito al Catasto Fabbricati, foglio ■■■, particella ■■■, sub. ■■■, graffato ■■■, particella ■■■, subalterno ■■■).

Concessione Edilizia n. ■■■ del ■■■ (P.E. ■■■);

Sulla scorta di tale titolo abilitativo venne autorizzato il cambio di destinazione d'uso, con la contestuale suddivisione in due unità immobiliari, di una porzione di un fabbricato esistente;

Concessione Edilizia n. ■■■ del ■■■ (P.E. ■■■);

Trattasi, in sostanza, della Variante al Concessione Edilizia appena descritta. A seguito del rilascio della presente, il Comune di Chiusdino autorizzò le opere in variante richieste, ivi compreso anche il cambio di destinazione del piano terreno, fino ad allora destinato a magazzino-rimessa;

Secondo la documentazione in atti, le opere di ristrutturazione di cui alla concessione iniziale ebbero inizio in data ■■■ (vedi "segnalazione di inizio lavori" depositata in data ■■■, prot. ■■■), e quelle della variante in data ■■■ (vedi ulteriore "segnalazione di inizio lavori" depositata in data ■■■, prot. ■■■).

In data ■■■ (prot. ■■■) venne depositata la "Certificazione di Agibilità".

Lo stato dei luoghi accertato in fase di sopralluogo, ancorché coerente con quanto risultante dagli elaborati grafici, NON può definirsi urbanisticamente conforme. Preme infatti evidenziare:

a) al piano terreno:

- una porzione della scala di collegamento con il piano S1 è "coperta" da un piccolo solaio, non rappresentato negli elaborati;
- una parte dell'arco che separa i locali del piano sarebbe dovuto essere chiuso con un muro, in corrispondenza della scala di collegamento con il piano superiore. In luogo di tale partizione, nella realtà, è presente una sorta di scalone avente un'altezza di circa 1 ml. da terra;
- in corrispondenza della porta di accesso al soggiorno, ovvero dell'apertura più ampia, è stata accertata la presenza di uno scalone del quale non vi traccia negli elaborati;
- la porta interna di ingresso alla cucina è spostata rispetto alla posizione "di progetto";
- alla destra della porta di ingresso è presente una finestra, anch'essa non rappresentata negli elaborati grafici progettuali allegati alla concessione edilizia in variante;

b) al piano primo:

- la partizione muraria posta a separazione tra gli appartamenti "A" e "B" dovrebbe essere chiusa. Nella realtà esiste una porta interna per mezzo della quale è possibile accedere alla scala di collegamento con il piano terreno;
- in corrispondenza dello sbarco della scala proveniente dal piano terreno, è stata riscontrata la presenza di alcuni scalini non rappresentati negli elaborati;
- nell'angolo del corridoio dell'appartamento "A" è presente una "nicchia", ricavata utilizzando una parte di un adiacente sotto-scala;
- la porta di ingresso al secondo bagno dell'appartamento "A" (quello con un adiacente ripostiglio), è più stretta rispetto a quella riportata negli elaborati. Sempre in riferimento al medesimo bagno, la finestra è più stretta rispetto a quella concessionata;
- in corrispondenza della partenza della scala presente nel locale soggiorno-pranzo dell'appartamento "B", è stata riscontrata la presenza di un ulteriore scalino non rappresentato negli elaborati;
- nella parete di destra (entrando) è stata riscontrata la presenza di due "nicchie" non rappresentate negli elaborati;

c) al piano secondo:

- il disimpegno all'interno del quale sbarca la scala di collegamento con il piano inferiore è più largo di quanto risultante dagli elaborati;
- il primo dei due bagni ha dimensioni maggiori rispetto a quanto a suo tempo autorizzato, e la porta di ingresso è spostata;
- nel disimpegno tramite il quale si accede al secondo bagno ed alla seconda camera dell'appartamento "B" sono presenti due scalini non rappresentati nei grafici;
- anche la porta di ingresso al secondo servizio igienico è spostata e con dimensioni differenti rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici, così come la finestra è più stretta rispetto a quella autorizzata;
- in una delle due camere, quella a destra dello "sbarco" della scala, è stata riscontrata la presenza di una nicchia non rappresentata sugli elaborati;



Gli interventi previsti e descritti all'interno dei due titoli abilitativi sopra elencati (C.E. [REDACTED] e C.E. [REDACTED]) furono oggetto di una apposita, preventiva, valutazione igienico-sanitaria da parte della Azienda USL 7 di Siena. In entrambi i casi, nonostante che gli interventi proposti non rendessero possibile soddisfare il rapporto aereo-illuminante richiesto per quasi tutti i locali principali delle due abitazioni, la USL li ritenne comunque "migliorativi" e rilasciò, in entrambi i casi, parere favorevole.

Sempre in entrambi i casi, dall'analisi della documentazione a suo tempo analizzata dalla Azienda USL 7 di Siena, **NON** emerge però alcuna deroga richiesta in relazione alle altezze interne.

A tale proposito è ritenuto opportuno richiamare anche quanto previsto all'interno del regolamento edilizio del Comune di Chiusdino vigente all'epoca del rilascio dei titoli abilitativi sopra menzionati (C.E. [REDACTED] e C.E. in Variante [REDACTED]) che, in sintonia con il D.M. 5 luglio 1975, prevedeva:

- art. 83, comma 2:

"L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione, misurata tra pavimento e soffitto, è fissata in m. 2,70 con interpiano non inferiore a m. 3"

Dall'analisi comparata tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopraluogo e quanto risultante dai titoli abilitativi, è altresì emerso che:

d) sugli elaborati grafici dello stato "concessionato", costituenti parte integrante e sostanziale della C.E. in Variante n. [REDACTED], viene indicata – in riferimento ai locali principali posti al piano primo – una altezza interna pari a ml. 2,70 (cfr. Tav. 1). Negli elaborati grafici dello "stato di variante", in riferimento ai medesimi locali (cfr. Tav. 2), viene rappresentata una diversa distribuzione degli spazi interni, ma nessuna modifica riguardo all'altezza interna. Né venne riportato alcun cenno di variazioni (delle altezze interne) nella relazione tecnica. In ragione di ciò, è ragionevole ritenere che le altezze interne dei locali principali posti al piano primo sarebbero dovute rimanere immutate rispetto a quelle inizialmente autorizzate, ovvero pari a ml. 2,70.

Sempre in riferimento al medesimo elaborato grafico (Tav. 2) della C.E. in Variante n. [REDACTED], il vano cucina posto al piano terreno viene indicato con una altezza interna pari a ml. 2,70.

Tali valori trovano riscontro anche all'interno degli elaborati grafici vidimati dalla Azienda USL 7 di Siena costituenti parte integrante e sostanziale dei preventivi pareri igienico-sanitari rilasciati dalla stessa.

Nella realtà, alcune delle altezze accertate in sede di sopraluogo - misurate dal pavimento all'intradosso del soprastante solaio e, nel caso di solai in legno, dal pavimento all'intradosso della struttura lignea secondaria ("sotto-travicello") – sono inferiori ai valori riportati negli elaborati.

rif.	piano	vano	altezza interna ricavabile dagli elaborati (ml.)	altezza interna accertata (ml.)
H1	terreno	cucina (Appartamento A)	2,70	2,67
H2	primo	cucina – sogg. (Appartamento B)	2,70	2,60
H3	primo	camera (Appartamento A)	2,70	2,65
H4	primo	camera (Appartamento A)	2,70	2,60

NOTA BENE: lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che le altezze interne indicate sulle planimetrie catastali **NON** corrispondono con quelle risultanti dagli elaborati grafici costituenti parti integranti e sostanziali dei titoli abilitativi a suo tempo rilasciati dal Comune di Chiusdino.

Al fine di chiarire anche questo aspetto, in sede di sopralluogo lo scrivente medesimo ha effettuato due distinte tipologie di accertamenti, ovvero ha misurato sia l'altezza interna dal pavimento all'intradosso della struttura lignea secondaria ("sotto-travicello") come richiesto dalle norme igienico-sanitarie, che l'altezza interna dal pavimento all'intradosso dello "scempiato di mezzane", quest'ultimo posto al di sopra dei travicelli in legno. A seguito di tale accertamento è emerso che le altezze indicate sulle planimetrie catastali sono sostanzialmente corrispondenti (+/- 1 cm di differenza) con quelle misurate all'intradosso dello scempiato di mezzane.

e) sempre in riferimento ai pareri preliminari rilasciati dalla Azienda USL 7 di Siena, è altresì opportuno evidenziare quanto segue.

Tra i vari interventi previsti all'interno degli elaborati grafici allegati alla richiesta del parere relativo al primo dei due titoli abilitativi (C.E. ██████████), vi è quello di allargare le finestre dei due servizi igienici posti ai piani primo e secondo. A seguito di tale modifica le aperture dei servizi igienici sarebbero dovute essere di ml. 0,60 x ml. 0,85 (quest'ultima misura può essere desunta solo graficamente dagli elaborati – "SEZIONE AA" - non essendo stata indicata sugli stessi nessuna quota dimensionale).

Dagli elaborati progettuali allegati al secondo parere igienico-sanitario non si evince alcuna modifica alle dimensioni delle finestre (dei bagni) originariamente autorizzate. Tali circostanza trovano riscontro anche negli elaborati grafici costituenti parte integrante e sostanziale dei titoli abilitativi.

Le dimensioni di progetto avrebbero consentito di rispettare quanto previsto dal regolamento edilizio di Chiusdino vigente al momento del rilascio di entrambi i titoli abilitativi, il quale prevedeva che (cfr. art. 87, comma 3):

"I gabinetti e le stanze da bagno, laddove non fruiscano di ventilazione naturale, debbono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica centralizzata che v'immetta dell'aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. L'impianto deve assicurare l'aspirazione degli odori prima che si diffondano nell'alloggio. Nel caso ricevano aria e luce direttamente dall'esterno, debbono essere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno mq. 0,50."

Nel corso dei sopralluoghi effettuati sul posto, sono state accertate le seguenti dimensioni:

piano	vano	dimensioni apertura/e accertata/e (ml.)	superficie aeroilluminante accertata (mq.)	> <	superficie aeroilluminante necessaria (mq)
primo	WC (Appartamento A)	0,28 x 0,42	0,12	<	0,50
secondo	WC (Appartamento B)	0,42 x 0,46	0,19	<	0,50

Fermo restando quanto sopra, le difformità descritte ai precedenti punti a), b) e c), in ragione della loro natura e dell'ubicazione della costruzione della quale fanno parte - ricadente in una zona non sottoposta a vincolo paesaggistico - possono essere legittimate per mezzo di un Permesso di Costruire in Sanatoria (cfr. art. 209 della 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 della sanatoria sarà comunque subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa NON inferiore a €. 1.000,00, l'esatta determinazione della quale è comunque demandata, dopo la conclusione dell'istruttoria della pratica di sanatoria e la sua formale approvazione, al Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Tenuto altresì conto che alcune delle difformità riscontrate interessano anche le parti strutturali della porzione immobiliare in esame, il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria da parte del Comune sarà comunque subordinato all'esito - positivo - della verifica dei requisiti statici richiesti per Legge che dovrà essere svolta da un professionista specificatamente competente in materia (ingegnere strutturista). Qualora detta verifica dovesse invece dare esito negativo, si renderà necessario realizzare delle opere di adeguamento, la progettazione delle quali dovrà comunque essere demandata al medesimo professionista prima citato (ingegnere strutturista). In entrambi i casi, dovrà comunque essere rispettata la procedura prevista dall'art. 182 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e s.m.i.

Esulando tale verifica dalle proprie competenze professionali, lo scrivente rimette all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi decisione in merito alla necessità di effettuare la verifica strutturale sopra descritta.

In assenza di tale verifica lo scrivente medesimo, almeno per il momento e fatte salve diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito, NON ha apportato al valore di stima nessuna decurtazione specificatamente riconducibile né alle spese per sostenere gli accertamenti di natura strutturale, né ad eventuali opere di adeguamento che dovessero rendersi necessarie a seguito di detti accertamenti, ma solamente in canonico abbattimento del valore di stima previsto dalla prassi operativa del Tribunale di Siena (-15%).

Per quanto invece attiene alle difformità descritte al punto **d)**, ovvero alle differenze riscontrate sulle altezze interne, è ritenuto opportuno evidenziare quanto segue.

Il vigente art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, così come modificato a seguito dell'entrata in vigore della legge 24 luglio 2024, n. 105, ovvero della conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 29.05.2024 n. 69 (c.d. "Decreto Salva Casa"), ai commi 1 e 1-ter recita testualmente che:

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

Alla luce delle recenti modifiche normative, solamente due delle quattro altezze presentano delle differenze tali da rientrare all'interno della citata tolleranza (2%), ovvero quella della cucina posta al piano terreno (H1) e quella di una delle due camere poste al piano primo della costruzione (H3).

In ragione di ciò, la minore altezza del locale cucina-soggiorno posta al piano primo (H2), e della seconda camera posta al medesimo livello (H4 - ovvero quella con affaccio sul lato sud-est della costruzione), si configurano come delle difformità, che oltretutto **non possono essere sanate**.

L'impossibilità di poter sanare la difformità riscontrata deriva essenzialmente dal fatto che le stesse contrastano sia con le norme del regolamento edilizio dell'epoca che con il D.M. 5 luglio 1975, ancora oggi vigente, e per tale ragione non è possibile soddisfare il requisito della così detta "doppia conformità".

Si renderanno pertanto necessarie le seguenti opere di ripristino:

- demolizione di porzione del solaio del piano primo, limitatamente al vano dell'appartamento B descritto come soggiorno-pranzo, e successiva ricostruzione dello stesso ad una quota altimetrica inferiore, sufficiente a garantire un'altezza interna del locale non inferiore a ml. 2,70;

- demolizione di uno dei solai del piano secondo e ricostruzione dello stessi ad una quota altimetrica superiore, sufficiente affinché la camera con affaccio sul lato sud-est della costruzione posta al piano

geometra Gianni Rusci

sottostante (piano primo) raggiunga una altezza interna non inferiore a ml. 2,70. Le camere del piano secondo hanno un solaio inclinato e, per tale motivo, le stesse dovranno comunque avere una altezza media di ml. 2,70 ed una altezza minima non inferiore a ml. 2,40. Tenuto conto ciò, in fase di realizzazione del nuovo solaio e della nuova pavimentazione, dovranno comunque essere adottati degli appositi accorgimenti (es. solaio in legno lamellare, massetti strutturali a ridotto spessore, ecc.) tali da garantire, in corrispondenza dei lati esterni delle camere del piano secondo, una altezza interna non inferiore a ml. 2,40;

Si renderanno altresì necessarie delle opere di ripristino anche per porre rimedio delle difformità descritte al precedente punto e), in modo da "ricostituire" le dimensioni a suo tempo autorizzate, ovvero la modifica delle aperture esterne dei due bagni posti ai piani primo e secondo, fino al raggiungimento delle dimensioni esterne autorizzate (ml. 0,60 x ml. 0,85);

In ultimo, e sempre in riferimento alla porzione immobiliare in argomento (*Immobilie 30*), è ritenuto opportuno rammentare che una parte della consistenza in origine oggetto della procedura 159/2018 è risultata essere estranea all'esecuzione (*cf. integrazione depositata in data 12.12.2022*). In ragione di ciò, sebbene non si configuri come una difformità vera e propria, si renderà comunque necessario ripristinare il muro che in origine separava le due porzioni poste al piano terreno della costruzione, ovvero la porzione del muro tra gli attuali subalterni ■ e ■ della particella ■.

I costi riconducibili alle opere di ripristino appena descritte, costituendo delle detrazioni al valore, sono stati stimati sulla scorta di un apposito computo metrico e decurtati dal più probabile valore di stima (*vedi computo metrico costituente parte dell'Allegato 1*).

13.1.4 – Immobili 31 e 32 (attualmente censiti al Catasto Fabbricati, foglio ■, particella ■, subb. ■ e ■)

Circostanze differenti caratterizzano invece gli immobili descritti al presente punto.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Chiusdino, non sono emerse pratiche edilizie ad essi correlate. Stante ciò lo scrivente, nel tentativo di poter stabilire quanto meno la regolarità/legittimità urbanistica degli stessi, ha cercato di reperire informazioni certe ed oggettive utili ad individuare con la maggior certezza possibile la loro epoca di realizzazione.

La costruzione NON è rappresentata sulla mappa di impianto quindi, tenuto conto che per la redazione della stessa (mappa) il personale del Catasto dell'epoca rilevò l'intero patrimonio edilizio esistente, il fabbricato venne verosimilmente realizzato in epoca successiva al 01.03.1940 (data della loro pubblicazione).

Lo scrivente ha quindi focalizzato le proprie ricerche sulle foto aree del territorio, reperibili sui siti dei vari Enti (es. Regione Toscana): a seguito di tale ricerca è emerso che non vi sono foto aree della zona nel periodo compreso tra il 1954 ed il 1978; nella foto del 1954, seppur con le dovute cautele del caso in ragione della non elevata risoluzione della stessa, il fabbricato NON sembrerebbe visibile, mentre lo è nella foto del 1978. In ragione del "vuoto temporale" prima evidenziato (1954-1978), lo scrivente non è in grado

di poter stabilire con assoluta certezza se la costruzione venne realizzata prima o dopo il 1° settembre 1967.

Altro elemento preso in esame dallo scrivente è stato il Tipo di Frazionamento sulla scorta del quale venne costituita la ex particella [] del foglio [], oggetto dell'atto di compravendita del [] (vedi precedente punto n. 6.6.2). Il fabbricato in argomento ricade su una porzione della stessa (ex p.lla []): in ragione di ciò, se a tale epoca ([]) la costruzione fosse già stata realizzata sarebbe stata, forse, già rappresentata sulla mappa catastale e/o all'interno del Tipo di Frazionamento. Purtroppo però le normative dell'epoca non prevedevano termini perentori entro i quali i nuovi fabbricati dovevano essere introdotti sulla mappa.

Sulla scorta dei pochi elementi reperiti, appare evidente che individuare con certezza la data di realizzazione degli immobili (ante o post 1° settembre 1967) non è oggettivamente possibile.

Fermo restando ciò:

- nell'ipotesi in cui la loro realizzazione potesse ricondursi a data antecedente al 1° settembre 1967, e che quindi gli stessi potessero considerarsi come legittimi sotto il profilo urbanistico: in considerazione del loro attuale stato manutentivo si renderebbero comunque necessarie delle rilevanti opere di manutenzione straordinaria, comportanti anche interventi di natura strutturale alla copertura. Il costo da sostenere per tali opere sarebbe verosimilmente pari al valore che detti immobili sarebbero in grado di apportare al compendio staggito;

- nell'ipotesi in cui la loro realizzazione dovesse invece ricondursi a data successiva al 1° settembre 1967, e che quindi gli stessi NON potessero considerarsi come legittimi sotto il profilo urbanistico: una ipotetica sanatoria non potrebbe prescindere dal rispetto di tutte le normative di settore, ivi comprese quelle di carattere strutturale. Il rispetto di tali norme dovrebbe essere dimostrato a seguito di una circostanziata indagine di carattere strutturale, ma in considerazione delle caratteristiche costruttive degli immobili in esame è assai probabile che detta verifica potrebbe dare esito negativo, rendendo quindi necessaria la realizzazione di opere di adeguamento. Anche in questa seconda ipotesi il costo per gli adeguamenti, fatte comunque salve le risultanze dell'eventuale accertamento svolto da un ingegnere strutturista, sarebbe verosimilmente pari al valore che detti immobili sarebbero in grado di apportare al compendio staggito;

In considerazione delle due ipotesi appena sviluppate, almeno per il momento e fatte salve diverse decisioni che l'III.mo G.E. intenderà prendere in merito, lo scrivente ha considerato gli immobili trattati al presente punto come NON rilevanti ai fini della determinazione del valore di stima dell'intero compendio oggetto di esecuzione.

13.1.5 - Immobilabile 33 (attualmente censito al Catasto Fabbricati, foglio [REDACTED], particella [REDACTED])

L'immobile presenta delle criticità simili a quelle degli immobili trattati al precedente punto 13.1.4.

Analogamente agli stessi (Immobilabile 31 e Immobilabile 32), a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Chiusdino, non sono emerse pratiche edilizie che lo hanno riguardato.

Sempre in analogia con gli immobili trattati al precedente punto, e sempre nel tentativo di individuare con la maggior certezza possibile la data di realizzazione dell'immobile, lo scrivente ha quindi analizzato la documentazione catastale in atti.

Sulla "mappa di impianto" catastale la particella all'interno della quale ricade la costruzione - attuale particella [REDACTED], ex particella [REDACTED] - aveva le stesse dimensioni e forma di quelle attuali. Sulla medesima particella (ex particella [REDACTED]) era altresì presente una costruzione, avente però dimensione e posizione diverse da quella dell'immobile in argomento.

A seguito del sopralluogo effettuato sul posto è stato possibile accertare che l'immobile rappresentato sulla "mappa di impianto", ancorché quasi completamente diruto - sul posto, come visibile dalla documentazione fotografica, sono rimaste solo piccole porzioni delle originarie murature perimetrali - è a tutti gli effetti un'altra costruzione rispetto a quella attualmente censita con la particella [REDACTED].

Quest'ultima (particella [REDACTED]), secondo la documentazione catastale in atti, è stata introdotta sulla mappa in data [REDACTED] e censita al Catasto Fabbricati in pari data. All'interno del Tipo Mappale e del libretto Do.C.Fa., sulla scorta dei quali venne formalizzato il censimento dell'immobile al Catasto Fabbricati, non furono riportate informazioni utili a stabilire con certezza l'epoca della sua realizzazione.

Stante ciò, anche in questo caso, lo scrivente ha tentato di stabilire l'epoca della realizzazione dell'immobile utilizzando le foto aeree della zona scattate nel corso degli anni.

Sulla foto aerea del 1954 il fabbricato attualmente censito con la particella [REDACTED] non è visibile.

Sulla foto aerea del 1978, sia a causa della scarsa risoluzione dell'immagine che a causa della presenza (all'epoca) di alberature, oltre che delle limitate dimensioni della costruzione in argomento (si parla di un immobile avente una superficie di circa 12 mq....), non si riesce a stabilire con la dovuta certezza se ciò che si vede nella foto sia il fabbricato oppure no.

Anche per l'immobile trattato al presente punto ricorrono, di fatto, le stesse circostanze caratterizzanti quelli descritti al precedente punto 13.1.4 ovvero, oltre all'impossibilità di individuare con certezza l'epoca della sua realizzazione sulla base di dati oggettivi desumibili dalle varie banche dati, e quindi la sua legittimità sotto il profilo urbanistico, anche la necessità di sostenere costi per la sua manutenzione o sanatoria (opere strutturali) verosimilmente corrispondenti al suo attuale valore.

In ragione di ciò anche in questo caso, sempre per il momento e sempre fatte salve diverse decisioni che l'III.mo G.E. intenderà prendere in merito, lo scrivente ha considerato l'immobile di cui al presente punto come NON rilevante ai fini della determinazione del valore di stima dell'intero compendio oggetto di esecuzione.

13.1.6 – **Immobilie 34** (attualmente censito al Catasto Fabbricati, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED])

Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] (P.E. [REDACTED]);

Sulla scorta di detta Concessione Edilizia vennero effettuate delle opere di ristrutturazione con il contestuale cambio di destinazione in appartamento di un ex magazzino.

Secondo la documentazione in atti, le opere di ristrutturazione ebbero inizio in data [REDACTED] (vedi "segnalazione di inizio lavori" depositata in data [REDACTED], prot. [REDACTED]) e si conclusero in data [REDACTED] (vedi "segnalazione di ultimazione lavori" depositata in data [REDACTED], prot. [REDACTED]).

In data [REDACTED] (prot. [REDACTED]) venne poi depositata la "Certificazione di Agibilità".

Lo stato dei luoghi accertato in fase di sopralluogo, ancorché in massima parte coerente con quanto risultante dagli elaborati grafici, NON può definirsi esattamente conforme agli stessi.

Preme infatti evidenziare che, in riferimento al piano terreno dell'unità immobiliare:

- in corrispondenza della porta di ingresso al locale soggiorno-cucina, all'interno di detto vano, c'è uno scalino non rappresentato sugli elaborati grafici progettuali;
- le porte interne tramite le quali, dal disimpegno, si accede al locale soggiorno-cucina ed al bagno sono spostate rispetto alla posizione indicata sugli elaborati;
- la porta interna realizzata sulla muratura portante, tramite la quale dal disimpegno si accede al vano dove si trova la scala per raggiungere il piano primo, ha forma e dimensione diverse rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici progettuali;
- il ripostiglio posto nel medesimo vano, nella realtà, è più piccolo rispetto a quello rappresentato nei medesimi elaborati;

Preme altresì evidenziare che in corrispondenza della scala interna di collegamento è presente una finestra, non rappresentata sulla pianta. Detta apertura è però indicata nel prospetto esterno.

Le difformità sopra descritte, in ragione della loro natura e dell'ubicazione della costruzione della quale fanno parte - ricadente in una zona non sottoposta a vincolo paesaggistico - possono essere legittimate per mezzo di un Permesso di Costruire in Sanatoria (cfr. art. 209 della 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 della sanatoria sarà comunque subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa NON inferiore a €. 1.000,00, l'esatta determinazione della quale è comunque demandata, dopo la conclusione dell'istruttoria della pratica di sanatoria e la sua formale approvazione, al Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Tenuto altresì conto che alcune delle difformità riscontrate interessano anche le parti strutturali della porzione immobiliare in esame, il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria da parte del Comune sarà comunque subordinato all'esito – positivo - della verifica dei requisiti statici richiesti per Legge che dovrà

geometra Gianni Rusci

essere svolta da un professionista specificatamente competente in materia (ingegnere strutturista). Qualora detta verifica dovesse invece dare esito negativo, si renderà necessario realizzare delle opere di adeguamento, la progettazione delle quali dovrà comunque essere demandata al medesimo professionista prima citato (ingegnere strutturista). In entrambi i casi, dovrà comunque essere rispettata la procedura prevista dall'art. 182 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e s.m.i.

Esulando tale verifica dalle proprie competenze professionali, lo scrivente rimette all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi decisione in merito alla necessità di effettuare la verifica strutturale sopra descritta.

In assenza di tale verifica lo scrivente medesimo, almeno per il momento e fatte salve diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito, NON ha apportato al valore di stima nessuna decurtazione specificatamente riconducibile né alle spese per sostenere gli accertamenti di natura strutturale, né ad eventuali opere di adeguamento che dovessero rendersi necessarie a seguito di detti accertamenti, ma solamente in canonico abbattimento del valore di stima previsto dalla prassi operativa del Tribunale di Siena (-15%).

13.1.7 – Immobile 35 (attualmente censito al Catasto Fabbricati, foglio ■■■, particella ■■, sub. ■■ graffiato con la particella ■■, subalterna ■■)

Nell'atto di provenienza sulla scorta del quale l'immobile è pervenuto all'esecutata (vedi precedente punto n. 6.9.2), venne espressamente indicato che detta porzione fu realizzata in data antecedente al 1° settembre 1967 e che da allora l'unico titolo abilitativo che l'ha riguardata è stato il Permesso di Costruzione n. ■■ del ■■■. Sulla scorta di tali informazioni lo scrivente ha quindi effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Chiusdino, verificando contestualmente se esistessero anche ulteriori titoli abilitativi - in aggiunta a quello indicato nell'atto di provenienza - rilasciati a nome dell'attuale proprietà.

A seguito della ricerca effettuata l'unico titolo abilitativo reperito è stato quello risultante dall'atto di provenienza, del quale è stata estratta copia. Relativamente a quest'ultimo (P.d.C. ■■■■■) preme però evidenziare che lo stesso venne richiesto e successivamente rilasciato per (cit.) "*prolungare e ricostruire una pensilina per il riparo delle scale.*". E' facilmente intuibile come detta opera abbia poca rilevanza ai fini della conformità urbanistica della porzione immobiliare in esame.

Premesso necessariamente quanto sopra, è ritenuto opportuno rilevare che le "mappe di impianto" del Catasto Terreni del Comune di Chiusdino furono pubblicate in data 01.03.1940 e, per tale motivo, è ragionevole ritenere che a tale data la costruzione esistesse già: in considerazione di ciò, è lecito ricondurre la realizzazione del fabbricato del quale è parte l'immobile trattato al presente punto a prima del 1° settembre 1967.

Fermo restando quanto appena argomentato, è ritenuto altrettanto opportuno richiamare l'articolo 9-bis del D.P.R. 380/2001 così come modificato a seguito dell'entrata in vigore della legge 24 luglio 2024, n. 105, ovvero della conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 29.05.2024 n. 69 (c.d. "Decreto Salva Casa") il quale, al comma 1-bis, quarto periodo, recita testualmente che:

"omissis"

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.

"omissis"

Il primo censimento al Catasto Fabbricati dell'immobile è avvenuto in data [REDACTED]; pur non avendone l'assoluta certezza, è ragionevole ritenere che in tale occasione il tecnico dell'epoca rilevò l'effettivo stato dei luoghi per procedere alla redazione della planimetria catastale ancora oggi in atti: confrontando detta planimetria con lo stato dei luoghi accertato in fase di sopraluogo è emerso che:

- al piano primo, nel sottoscala, in luogo di un ripostiglio è stata riscontrata la presenza di un bagno;
- sempre al piano primo, la porta di ingresso alla cucina è in posizione diversa rispetto a quella indicata sulla planimetria;
- al piano terreno, uno dei due locali descritti come "cantina" è stato ulteriormente suddiviso in due parti: all'interno di una di esse è stato ricavato un bagno;

Tenuto conto di ciò, è altrettanto ragionevole ritenere che tali difformità, che si ribadisce emergono dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopraluogo e quanto risultante dalla planimetria catastale attualmente in atti, necessitino di essere regolarizzate. Ciò potrà essere effettuato sulla scorta di un Permesso di Costruire/Accertamento di Conformità in Sanatoria, il rilascio del quale sarà comunque subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa NON inferiore a €. 1.000,00, l'esatta determinazione della quale è comunque demandata, dopo la conclusione dell'istruttoria della pratica di sanatoria e la sua formale approvazione, al Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

13.1.8 – Immobilabile 36 (attualmente censito al Catasto Fabbricati, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED])

Anche in questo caso, in analogia con l'immobile trattato al punto precedente (13.1.7), a seguito dell'accesso agli atti effettuato non sono emerse pratiche edilizie che nel corso degli anni hanno interessato la porzione immobiliare di cui al presente punto.

Sempre in analogia con l'immobile trattato al punto precedente, anche l'unità immobiliare di cui al presente punto è parte di una fabbricato già rappresentato sulla "mappa di impianto" pubblicata in data 01.03.1940, ovvero ragionevolmente risalente a prima del 1° settembre 1967.

In ragione di ciò, è pertanto lecito ritenere che ricorrano anche in questo caso le condizioni previste dal comma 1-bis, quarto periodo, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ovvero che ai fini dello stato legittimo dell'unità immobiliare possa prendersi come riferimento la planimetria catastale di primo impianto della porzione.

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti e lo stato attuale dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

- la porta di ingresso ha dimensioni inferiori rispetto a quelle desumibili dalla planimetria;
- sulla parete (corta) posta sul lato sud-est è presente una finestra della quale non vi è traccia sulla stessa planimetria;
- è stata altresì riscontrata una differenza, di circa 10 centimetri, sulla maggiore delle due altezze interne;

Le difformità sopra descritte, in ragione della loro natura e dell'ubicazione della costruzione della quale fanno parte - ricadente in una zona non sottoposta a vincolo paesaggistico - possono essere legittimate per mezzo di un Permesso di Costruire in Sanatoria (cfr. art. 209 della 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 della sanatoria sarà comunque subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa NON inferiore a €. 1.000,00, l'esatta determinazione della quale è comunque demandata, dopo la conclusione dell'istruttoria della pratica di sanatoria e la sua formale approvazione, al Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Tenuto altresì conto che alcune delle difformità riscontrate interessano anche le parti strutturali della porzione immobiliare in esame (spostamento porte di ingresso), il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria da parte del Comune sarà comunque subordinato all'esito - positivo - della verifica dei requisiti statici richiesti per Legge che dovrà essere svolta da un professionista specificatamente competente in materia (ingegnere strutturista). Qualora detta verifica dovesse invece dare esito negativo, si renderà necessario realizzare delle opere di adeguamento, la progettazione delle quali dovrà comunque essere demandata al medesimo professionista prima citato (ingegnere strutturista). In entrambi i casi, dovrà comunque essere rispettata la procedura prevista dall'art. 182 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e s.m.i.

Esulando tale verifica dalle proprie competenze professionali, lo scrivente rimette all'III.mo G.E. ogni e qualsiasi decisione in merito alla necessità di effettuare la verifica strutturale sopra descritta.

In assenza di tale verifica lo scrivente medesimo, almeno per il momento e fatte salve diverse decisioni che l'III.mo G.E. intenderà prendere in merito, NON ha apportato al valore di stima nessuna decurtazione specificatamente riconducibile né alle spese per sostenere gli accertamenti di natura strutturale, né ad eventuali opere di adeguamento che dovessero rendersi necessarie a seguito di detti accertamenti, ma solamente in canonico abbattimento del valore di stima previsto dalla prassi operativa del Tribunale di Siena (-15%).

13.1.9 - Ulteriori considerazioni e chiarimenti circa la destinazione d'uso degli Immobili 30 e 34

Gli immobili di cui al presente punto furono realizzati a seguito della ristrutturazione con contestuale cambio di destinazione d'uso di preesistenti consistenze immobiliari; dette opere di ristrutturazione furono attuate

geometra Gianni Rusci

sulla scorta di appositi titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Chiusdino tra la fine degli anni '90 ed i primi mesi dell'anno 2000 (cfr. precedenti punti 13.1.3 e 13.1.6). Preme altresì evidenziare che:

- gli immobili dei quali fanno parte le unità immobiliari, all'epoca del rilascio delle concessioni, ricadevano in una zona definita come "B – Zone residenziali esistenti e di completamento" nell'allora vigente strumento urbanistico (Piano di Fabbricazione);
- le concessioni, secondo quanto fin qui emerso nel corso dell'accesso agli atti, furono rilasciate senza la preventiva approvazione di alcun P.M.A.A. e senza la sottoscrizione di alcun atto d'obbligo;

Fermo restando quanto appena premesso, dall'analisi dei titoli abilitativi sopra richiamati è emerso che:

- nella Concessione Edilizia [REDACTED], alla pagina 2 del titolo abilitativo, si riporta espressamente che (cit.): "omissis è concessa alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti dei terzi, la facoltà di eseguire i lavori di ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione omissis". Il titolo venne rilasciato a seguito del pagamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre che del contributo per il costo di costruzione;

- la Concessione Edilizia [REDACTED] è una variante in corso d'opera al titolo sopra richiamato (C.E. [REDACTED]). La variante venne inoltrata per anettere ad una delle due unità immobiliari anche una ulteriore porzione di fabbricato posta al piano terreno, in precedenza destinata a magazzino e non comunicante con le porzioni interessate dalla iniziale C.E. [REDACTED]. Il titolo abilitativo in variante venne rilasciato a seguito di un ulteriore pagamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione.

Preme comunque evidenziare che nel cartiglio (c.d. "mascherina") degli elaborati grafici, nell'oggetto, viene riportata la dizione (cit.) "Progetto per la ristrutturazione di alcuni fabbricati da adibire ad agriturismo". Diversamente, nella certificazione di abitabilità depositata in data [REDACTED], entrambe le unità immobiliari costitutesi a seguito dei lavori vengono indicate con destinazione d'uso "abitativa";

- la Concessione Edilizia [REDACTED] riguarda invece un ex-magazzino, posto a poca distanza dalle porzioni descritte in precedenza, anch'esso trasformato a seguito di radicali interventi di ristrutturazione. Alla pagina 2 del titolo abilitativo, si riporta espressamente che (cit.): "omissis è concessa alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti dei terzi, la facoltà di eseguire i lavori di ristrutturazione di un fabbricato ad uso agrituristico in località [REDACTED] omissis". Analogamente agli altri in precedenza descritti, anche quest'ultimo titolo venne rilasciato a seguito del pagamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre che del contributo per il costo di costruzione. Sempre in analogia con il titolo precedente (C.E. [REDACTED]), nel cartiglio (c.d. "mascherina") degli elaborati grafici, nell'oggetto, venne riportata la dizione (cit.) "Progetto per la ristrutturazione di alcuni fabbricati da adibire ad agriturismo" e, nella certificazione di abitabilità depositata in data [REDACTED], la nuova unità immobiliare è indicata con destinazione d'uso "abitativa";

Stante tutto quanto sopra, è facilmente intuibile come dalla mera analisi dei titoli abilitativi rilasciati e degli elaborati grafici progettuali costituenti parte integrante degli stessi, non sia possibile stabilire con assoluta certezza l'effettiva destinazione d'uso delle porzioni immobiliari in argomento.

Se, da una parte, il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione può lasciare intendere che gli immobili abbiano una destinazione d'uso residenziale "ordinaria", dall'altra la descrizione degli immobili definiti, più volte, come "..... fabbricati da adibire ad agriturismo ..." può ragionevolmente creare una certa incertezza.

Appare altresì evidente come una simile incertezza potrebbe avere delle rilevanti ripercussioni per la procedura, *in primis* sulla corretta valutazione degli immobili, oltre che sull'uso che potrà farne un eventuale acquirente e, conseguentemente, sull'appetibilità degli stessi.

Pertanto, al solo ed unico fine di fornire all'Ill.mo G.E. elementi certi ed oggettivi, oltre che utili e necessari ai fini di giustizia, in data [REDACTED] lo scrivente ha inoltrato al Comune di Chiusdino una formale richiesta di chiarimenti tesa ad ottenere un chiarimento circa l'effettiva destinazione d'uso degli immobili.

A seguito di tale richiesta, in data [REDACTED], il Comune di Chiusdino a risposto che (cit.):

"Vista la nota prot. [REDACTED] del [REDACTED] con la quale si richiedeva di chiarire quale fosse la destinazione d'uso degli immobili oggetto delle concessioni edilizie n. [REDACTED]; n. [REDACTED]; n. [REDACTED] si rileva che le unità immobiliari di cui alle C.E. [REDACTED] e n. [REDACTED] risultano ad uso abitativo come si rileva sia dall'oggetto delle pratiche, sia dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del costo di costruzione. Per la C.E. [REDACTED] si rileva che l'oggetto recita "Ristrutturazione di un fabbricato ad uso agrituristico", pertanto la destinazione d'uso è agrituristica tuttavia si evidenzia come tale attività non fosse svolta da imprenditore agricolo, né relazionata ad azienda agricola, quindi essendo all'epoca dell'intervento la destinazione urbanistica del lotto "Zona residenziale esistente e di completamento" rispetto alle NTA dell'allora vigente P.d.F. ed essendo stati pagati gli oneri di urbanizzazione relativi alla trasformazione edilizia, se ne deduce che la destinazione d'uso agrituristica risulta esistente fino alla dismissione dell'attività."

13.1.11 – Immobili 18/c – 18/d – 18/e – 18/f (attualmente censiti al Catasto Fabbricati, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterni [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] – immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 35/2023)

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dallo scrivente non sono emerse pratiche edilizie che nel corso degli anni hanno riguardato gli immobili descritti al presente punto.

Degli stessi non vi è traccia nemmeno sulla "mappa catastale di impianto", che si rammenta essere stata pubblicata in data 01.03.1940: il loro primo censimento risale infatti all'anno [REDACTED].

Lo scrivente, nel tentativo di individuare la verosimile data della loro realizzazione (ante o post 1° settembre 1967) ha quindi visionato ed analizzato le foto aeree risalenti all'anno 1954 ed all'anno 1978 disponibili sull'apposito portale della Regione Toscana: in considerazione della scarsa risoluzione di tali supporti e delle contenute dimensioni degli immobili, non è però possibile stabilire con certezza se in tali date le costruzioni fossero già presenti sul posto oppure no.

Come già evidenziato in precedenza, individuare con certezza la data di realizzazione degli immobili rileva – e non poco – ai fini della loro legittimità sotto il profilo urbanistico, specialmente nel caso (come quello in esame) in cui non vi siano titoli abilitativi ai quali potersi riferire e la documentazione catastale di primo impianto non sia particolarmente remota. Fermo restando ciò:

- nell'ipotesi in cui la loro realizzazione potesse ricondursi a data antecedente al 1° settembre 1967, e che quindi gli stessi potessero considerarsi come legittimi sotto il profilo urbanistico: in considerazione del loro attuale stato manutentivo si renderebbero comunque necessarie delle rilevanti opere di manutenzione straordinaria, verosimilmente comportanti la loro completa demolizione e ricostruzione. Il costo da sostenere per tali opere sarebbe verosimilmente pari al valore che detti immobili sarebbero in grado di apportare al compendio staggito;

- nell'ipotesi in cui la loro realizzazione dovesse invece ricondursi a data successiva al 1° settembre 1967, e che quindi gli stessi NON potessero considerarsi come legittimi sotto il profilo urbanistico: una ipotetica sanatoria non potrebbe prescindere dal rispetto di tutte le normative di settore, ivi comprese quelle di carattere strutturale. Il rispetto di tali norme dovrebbe essere sì dimostrato a seguito di una circostanziata indagine di carattere strutturale, ma in considerazione delle caratteristiche costruttive degli immobili in esame è assai probabile che detta verifica potrebbe dare esito negativo, rendendo quindi necessaria la realizzazione di opere di adeguamento. Anche in questa seconda ipotesi il costo per gli adeguamenti, fatte comunque salve le risultanze dell'eventuale accertamento svolto da un ingegnere strutturista, sarebbe verosimilmente pari al valore che detti immobili sarebbero in grado di apportare al compendio staggito;

In considerazione delle due ipotesi appena sviluppate, almeno per il momento e fatte salve diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito, lo scrivente ha considerato gli immobili trattati al presente punto come NON rilevanti ai fini della determinazione del valore di stima dell'intero compendio oggetto di esecuzione.

13.1.12 – Immobile 34/b (attualmente censito al Catasto Fabbricati, foglio ■■■, particella ■■■, subalterno ■■■ – immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 35/2023)

Pur trattandosi di una porzione immobiliare attualmente censita al Catasto Fabbricati come "bene comune non censibile", ed in precedenza (ovvero fin dal suo primo "impianto catastale") censita al Catasto Terreni come "corte comune", la porzione in esame ha caratteristiche particolari.

Preme infatti evidenziare che su detta porzione – derivante dalla ex particella ■■■ del Catasto Terreni – è attualmente presente una piscina, realizzata sulla scorta dei seguenti titoli abilitativi.

Denuncia di Inizio Attività n. ■■■ del ■■■;

Sulla scorta di detta D.I.A. ebbero inizio i lavori per la realizzazione dell'intervento;

Denuncia di Inizio Attività n. ■■■ del ■■■;

Trattasi a tutti gli effetti di una variante in corso d'opera alla D.I.A. precedente, resasi necessaria a seguito di alcune modifiche apportate al progetto originario;

geometra Gianni Rusci

In data [REDACTED] (prot. [REDACTED]), ovvero a seguito della conclusione dei lavori venne poi depositata la attestazione di agibilità corredata dai canonici allegati, tra i quali la relazione di fine lavori delle opere in cemento armato, quest'ultima depositata presso il competente ufficio del Genio Civile in data [REDACTED].

Lo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo può definirsi conforme sotto il profilo urbanistico.

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;

Per quanto attiene al presente 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;

Solamente una parte dei beni immobili oggetto di esecuzione, ai sensi del combinato disposto tra l'art. 3, comma 3°, del D.L. 4 giugno 2013 convertito nella Legge 3 agosto 2013 n. 90 e l'art. 3, comma 1° del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, necessita di essere dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Detti immobili, relativamente ai quali lo scrivente aveva già predisposto ed allegato al presente elaborato d'Ufficio (nel 2019) la citata documentazione, sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED] (*immobile n. 30 – identificazione catastale dell'epoca, anno 2019*);

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. [REDACTED] (*immobile n. 34*);

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] graffato con la particella [REDACTED], subalterno [REDACTED] (*immobile n. 35*);

Come già fatto presente più volte, sulla scorta della formale autorizzazione del G.E. ricevuta nel corso dell'udienza tenutasi i data 22.12.2022 lo scrivente ha redatto una apposita variazione catastale volta a scorporare dalla precedente planimetria catastale una porzione dell'immobile n. 30 estranea all'esecuzione, a seguito della quale il censimento catastale di detto immobile è stato modificato.

Preme però evidenziare che l'identificazione catastale riportata sull'APE è ancora oggi quella precedente, non essendo prevista alcuna procedura "automatizzata" per l'aggiornamento della stessa.

Non solo: il calcolo del valore (indice kWh/m²anno) che colloca l'immobile all'interno di una classe anziché un'altra, avviene tenendo in considerazione l'intera superficie, ed il relativo volume, dell'intera unità immobiliare. E' facilmente intuibile come leggere variazioni, seppur non comportanti la modifica della classe energetica, potrebbe comunque portare ad un valore (dell'indice kWh/m²anno) leggermente differente rispetto a quello indicato sulla certificazione a suo tempo redatta.

Lo scrivente rimette all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi decisione in merito all'eventualità di redigere un nuovo Attestato di Prestazione Energetica in sostituzione di quello a suo tempo depositato dallo scrivente.

geometra Gianni Rusci

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

In data 14.5.2019, come programmato dal Custode Giudiziario ed unitamente a quest'ultimo, lo scrivente C.T.U. si recato presso i luoghi di interesse per esperire un primo sopralluogo degli immobili.

Tenuto conto dell'elevato numero dei cespiti oggetto del procedimento e della loro frammentazione, in data 15.10.2019, 14.11.2019 e 04.12.2019 lo scrivente si è nuovamente recato presso i luoghi di interesse per integrare ed ultimare i rilevamenti del caso.

Sono stati poi effettuati anche ulteriori sopralluoghi successivamente al primo deposito (quest'ultimo avvenuto in data 09.12.2019), sia per l'espletamento degli accertamenti suppletivi disposti dal G.E., sia per analizzare gli immobili oggetto della procedura 35/2023.

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;

17.1 – immobili dal n. 1 al n. 27 compresi (terreni agricoli)

17.1.a – descrizione degli immobili

Trattasi di terreni agricoli di varie estensioni, in massima parte seminativi, ubicati in zone diverse del Comune di Chiusdino. Solamente una particella di terreno ricade nel Comune di Monticiano. Sono altresì presenti porzioni boschive ed alcune piccole particelle poste nelle immediate vicinanze degli immobili descritti ai punti precedenti. Queste ultime particelle (foglio ■■■, nn. ■■■, ■■■, ■■■ e ■■■), per loro natura e consistenza, non possono essere considerate come veri e propri terreni agricoli, ma solo come piccole superfici assimilabili ad aree fruibili solo dai fabbricati ad esse limitrofi come passaggi e/o viabilità.

17.1.b – identificativi catastali degli immobili e confinanti (vedi anche tabelle di cui ai precedenti punti nn. 4.1 e 4.2)

NOTA BENE:

- la mancanza, all'interno delle parentesi, di ulteriori informazioni oltre ai numeri delle particelle confinanti, indica che le stesse (particelle confinanti) ricadono nello stesso Comune e nello stesso foglio catastale di quella trattata;
- i nominativi dei confinanti sono stati estrapolati dalla documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate Territorio (ex Catasto);

immobile n. 1 - Catasto Terreni del Comune di Monticiano, foglio ■■■, particella ■■■;

confinanti: ■■■

■■■
■■■ salvo se

Altri;

immobile n. 2 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 3 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 4 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 5 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 6 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 7 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 8 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] salvo se Altri;



immobile n. 9 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 10 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 11 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 12 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 13 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 14 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 15 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 16 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 17 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 18 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 18/a - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 19 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 20 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED], salvo se Altri;

immobile n. 20/b - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 21 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 22 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 23 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 24 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 25 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 26 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED] salvo se Altri;

immobile n. 27 - Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED];

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED] salvo se Altri;

Come già evidenziato in precedenza, anche il resede esterno della particella [REDACTED] del foglio [REDACTED] può ragionevolmente essere assimilato ad una area rurale a servizio dei fabbricati in essa insistenti e di quelli immediatamente prospicienti la stessa. In ragione di ciò, anche la superficie della particella [REDACTED] - al netto di quella "occupata" dai fabbricati facenti parte della stessa sotto il profilo catastale (subb. nn. [REDACTED] e [REDACTED]) - viene ricompresa nell'elenco di cui al presente punto, indicando contestualmente i relativi confinanti.

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

confinanti: [REDACTED]
[REDACTED] salvo se Altri;

17.1.c – quadri riepilogativi

proprietà attuale	ordinamento colturale	superficie catastale (ha.a.ca.)
[REDACTED]	seminativo	14.31.87
	bosco	00.04.10
[REDACTED]	seminativo	01.63.32
	bosco	05.59.40
	aree rurali limitrofe ai fabbricati	00.30.45
superficie complessiva (ha.a.ca.) →		21.89.14

ordinamento colturale	proprietà attuale	superficie catastale (ha.a.ca.)
seminativi	[REDACTED]	14.31.87
	[REDACTED]	01.63.32
superficie complessiva <u>seminativi</u> (ha.a.ca.) →		15.95.19

ordinamento colturale	proprietà attuale	superficie catastale (ha.a.ca.)
bosco	██████████	00.04.10
	██████████	05.59.40

superficie complessiva bosco (ha.a.ca.) →

05.63.50

ordinamento colturale	proprietà attuale	superficie catastale (ha.a.ca.)
aree rurali limitrofe ai fabbricati	██████████	00.30.45

superficie complessiva aree rurali limitrofe ai fabbricati (ha.a.ca.) →

00.30.45

17.2 – immobile n. 28

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio █████, particella █████

17.2.a – descrizione dell'immobile

Trattasi di un immobile sviluppatosi su un unico livello, ovvero di un magazzino/rimessa per i mezzi agricoli posto a poca distanza dagli altri fabbricati oggetto di esecuzione, costituito da un unico vano con un piccolo ripostiglio ricavato anch'esso al suo interno.

17.2.b – caratteristiche costruttive generali

strutture: strutture portanti in blocchi di laterizio e acciaio;

copertura: tetto a capanna, **copertura con pannelli in fibrocemento (!)**;

prospetti esterni: muratura in blocchi di laterizio;

divisori interni: muratura di laterizio;

infissi esterni: metallo;

infissi interni: non presenti;

pavimenti: battuto di cemento;

impianto elettrico: canalette esterne;

riscaldamento: non presente;

NOTA BENE: tenuto conto dell'epoca di realizzazione del fabbricato, verosimilmente risalente ai primi anni '70, è lecito e ragionevole ipotizzare che all'interno dei pannelli in fibrocemento posti a copertura dell'immobile sia presente dell'amianto. In ragione di ciò, e del fatto che tale copertura è oramai esposta agli agenti atmosferici da oltre cinquanta anni, è altrettanto ragionevole ipotizzare che i pannelli possano produrre polvere contenente, per l'appunto, amianto.

In ragione di ciò, e dell'elevato grado di pericolosità di tale sostanza, è assai probabile che un ipotetico acquirente dovrà rimuovere l'intera copertura. Il costo per tale opera, unitamente a quello per rifacimento della stessa (copertura), costituendo a tutti gli effetti una detrazione al valore, è stato quantificato dallo scrivente e detratto dal più probabile, attuale, valore di stima.

17.2.c – identificativi catastali dell'immobile

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Chiusdino**, foglio **█**, particella **█**;
categoria D/10, rendita catastale €. 1.196,00;

17.2.d - confinanti

█ salvo se Altri;

17.2.e – consistenze e superfici commerciali degli immobili

Tenuto conto che nella provincia di Siena, ormai da diversi anni, viene assunto come dato di riferimento per la commercializzazione degli immobili la loro **superficie commerciale**, 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 alcuni dei 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.

Tenuto altresì conto che all'interno del documento appena citato non sono previsti tutti i "rapporti mercantili" da utilizzare per il calcolo della superficie commerciale, lo scrivente ha adottato per alcuni di essi dei coefficienti ritenuti essere coerenti con lo specifico caso del quale trattasi.

Le **superfici utili** dell'immobile sono le seguenti:

piano terreno - locali principali e accessori diretti = mq. 213,7

La **superficie commerciale** complessiva dell'immobile è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
piano terreno – locali principali e accessori diretti	mq.	232,7	1,00	mq.	232,7
superficie COMMERCIALE complessiva				mq.	232,7

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

17.2.f - Condominio

Il fabbricato di cui al presente punto NON è parte di alcun Condominio formalmente costituito.

17.3 – immobile n. 29

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio ■■■, particella ■■■

17.3.a – descrizione dell'immobile

Trattasi di una unità immobiliare ad uso magazzino sviluppatasi su due livelli, suddiviso in ampi locali distinti ma tutti comunicanti tra loro. Completa la consistenza un resede ad uso esclusivo dal quale è possibile accedere direttamente ad uno dei citati locali.

17.3.b - caratteristiche costruttive generali

strutture: strutture portanti muratura e cemento armato;

copertura: tetto a capanna e, in parte, lastrico solare;

prospetti esterni: muratura mista di pietra e laterizio;

divisori interni: muratura di laterizio;

infissi esterni: non presenti;

infissi interni: non presenti;

pavimenti: non presenti;

impianto elettrico: non presente;

riscaldamento: non presente;

17.3.c – identificativi catastali dell'immobile

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio ■■■, particella ■■■;

categoria D/10, rendita catastale €. 1.750,00;

17.3.d - confinanti

■■■ salvo se Altri;

17.3.e – consistenze e superfici commerciali degli immobili

Tenuto conto che nella provincia di Siena, ormai da diversi anni, viene assunto come dato di riferimento per la commercializzazione degli immobili la loro superficie commerciale, lo scrivente ritiene corretto ed opportuno procedere anche alla determinazione di quest'ultima.

Detta superficie commerciale è stata calcolata adottando come dato di riferimento iniziale le risultanze del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, opportunamente confrontate e verificate con le varie documentazioni in atti. La superficie scaturita è stata poi convertita nell'equivalente superficie commerciale, utilizzando alcuni dei 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 diverse porzioni costituenti l'immobile.

Tenuto altresì conto che all'interno del documento appena citato non sono previsti tutti i "rapporti mercantili" da utilizzare per il calcolo della superficie commerciale, lo scrivente ha adottato per alcuni di essi dei coefficienti ritenuti essere coerenti con lo specifico caso del quale trattasi.

Le superfici utili dell'immobile sono le seguenti:

piano terreno - locali principali = mq. 170,5
 piano primo - locali principali = mq. 113,4
 piano primo – lastrico solare = mq. 69,4
 piano terreno – resede ad uso esclusivo = mq. 140,0

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
piano terreno – locali principali	mq.	208,2	1,00	mq.	208,2
piano primo – locali principali	mq.	136,4	1,00	mq.	136,4
piano primo – lastrico solare	mq.	77,7	0,25	mq.	19,4
piano terreno – resede ad uso esclusivo	mq.	140,0	0,05	mq.	7,0
superficie COMMERCIALE complessiva				mq.	371,0

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

17.3.f - Condominio

Il fabbricato di cui al presente punto NON è parte di alcun Condominio formalmente costituito.

17.4 – immobile n. 30

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, fgl. ■■■, p.lla ■■■, sub. ■■ graffato p.lla ■■■ sub. ■■■

17.4.a – descrizione dell'immobile

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso residenziale, sviluppantesi su quattro livelli, tre fuori terra ed uno interrato. Al piano terreno si trovano due ampi locali ampiamente comunicanti tra loro ad uso soggiorno ed una cucina. Al piano primo, livello al quale si accede anche tramite una scala esterna a comune, si trovano un locale soggiorno dotato di punto cottura, un terrazzo e due camere dotate di bagni alle quali si accede tramite un disimpegno. Al livello superiore (piano secondo), si trovano altre due camere con due servizi igienici. Completa la consistenza una cantina al piano seminterrato

17.4.b – caratteristiche costruttive generali

strutture: strutture portanti in muratura;
copertura: tetto a più falde;
prospetti esterni: intonaco tinteggiato;
divisori interni: muratura di laterizio;
infissi esterni (porte e finestre): legno;

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
piano terreno – locali principali e accessori diretti	mq.	86,7	1,00	mq.	53,3
piano primo – locali principali e accessori diretti	mq.	96,9	1,00	mq.	96,9
piano primo – terrazzo	mq.	20,2	0,25	mq.	5,1
piano secondo – locali principali e accessori diretti	mq.	64,4	1,00	mq.	64,4
piano s1 – cantina	mq.	35,4	0,20	mq.	7,1
superficie COMMERCIALE complessiva				mq.	226,8

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

17.4.f - Condominio

Pur essendo parte di un più ampio corpo di fabbrica all'interno del quale sono presenti anche altre unità immobiliari, l'immobile di cui al presente punto 17.4 NON risulta essere parte di alcun Condominio formalmente costituito.

17.5 - immobili nn. 31 e 32

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio ■■■, particella ■■■, subalterno ■■

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio ■■■, particella ■■■, subalterno ■■

NOTA BENE:

- a seguito del sopralluogo è stato accertato che la costruzione attualmente censita come subalterno ■■ della particella (in precedenza definita come **Immobilie 32**) **non è più presente sul posto.**

Stante ciò, ai fini del calcolo della consistenza, lo scrivente medesimo ha considerato la sua originaria superficie come un resede di pertinenza della porzione ancora oggi esistente (quest'ultima attualmente censita come subalterno ■■ della particella, in precedenza descritta come **Immobilie 31**);

- pur non essendo citato all'interno dell'atto di pignoramento, sia nella descrizione degli immobili che, soprattutto, nel calcolo della consistenza, viene tenuto in considerazione anche il subalterno ■■ della particella ■■■ del foglio ■■■, attualmente censito come "bene comune non censibile". Ciò, in quanto detto accessorio (sub. ■■) si configura – di fatto - una pertinenza ad uso esclusivo dei subalterni ■■ e ■■, privo di una propria autonomia reddituale e, secondo la documentazione in atti, ad essi esclusivamente attribuita.

In considerazione di quanto appena evidenziato, secondo l'attuale prassi adottata dal Tribunale di Siena, può anch'essa ritenersi ricompresa nella procedura, pur non essendo stata indicata/riportata né all'interno dell'atto di pignoramento, né della relativa nota di trascrizione.

Le superfici utili degli immobili sono le seguenti:

subalterno ■ = mq. 52,6

subalterni ■ e ■ (aree esterne) = mq. 61,6

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
subalterno ■ -- locali principali	mq.	60,5	1,00	mq.	60,5
subalterni ■ e ■ -- (aree esterne)	mq.	61,6	0,15	mq.	9,2
superficie COMMERCIALE complessiva				mq.	69,7

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

17.5.f - Condominio

Il fabbricato di cui al presente punto NON è parte di alcun Condominio formalmente costituito.

17.6 - immobile n. 33

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio ■, particella ■

17.6.a - descrizione dell'immobile

Trattasi di una unità immobiliare sviluppantesi su un unico livello, catastalmente censita come autorimessa.

17.6.b - caratteristiche costruttive generali

strutture: strutture portanti in cemento armato (prefabbricato);

copertura: tetto a capanna;

prospetti esterni: intonaco tinteggiato;

divisori interni: non presenti;

infissi esterni (porte e finestre): metallo;

infissi interni: non presenti;

pavimenti: battuto di cemento;

impianto elettrico: canalette esterne;

riscaldamento: non presente;

17.6.c - identificativi catastali dell'immobile

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio ■, particella ■;

categoria C/6, classe 7, consistenza 12m² (catastali), rendita catastale € 28,51;

17.6.d - confinanti

■ salvo se Altri;

17.6.e – consistenze e superfici commerciali degli immobili

Tenuto conto che nella provincia di Siena, ormai da diversi anni, viene assunto come dato di riferimento per la commercializzazione degli immobili la loro **superficie commerciale**, 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 alcuni dei 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.

Tenuto altresì conto che all'interno del documento appena citato non sono previsti tutti i "rapporti mercantili" da utilizzare per il calcolo della superficie commerciale, lo scrivente ha adottato per alcuni di essi dei coefficienti ritenuti essere coerenti con lo specifico caso del quale trattasi.

Le **superfici utili** dell'immobile sono le seguenti:

locali principali = mq. 11,9

La **superficie commerciale** complessiva dell'immobile è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
locali principali	mq.	13,2	1,00	mq.	13,2
superficie COMMERCIALE complessiva				mq.	13,2

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

17.6.f - Condominio

Il fabbricato di cui al presente punto NON è parte di alcun Condominio formalmente costituito.

17.7 – immobile n. 34

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio ■■■, particella ■■■, sub. ■■■

NOTA BENE:

- una piccola superficie prospiciente il fronte sud della porzione immobiliare in esame, ovvero una piccola area attraversando la quale si raggiunge l'ingresso principale dell'appartamento, è circonscritta da muretti in pietra e laterizio, e pavimentata in cotto. Detta area/superficie, ancorché apparentemente costituente uno

geometra Gianni Rusci

spazio a servizio dell'unità immobiliare, è parte della limitrofa particella [REDACTED] del foglio [REDACTED]. Quest'ultima (particella [REDACTED]), sia secondo la documentazione catastale in atti che secondo quanto riportato all'interno dell'atto di provenienza, è una superficie a comune anche con altre unità immobiliari estranee al procedimento di esecuzione al quale la presente relazione si riferisce e, per tale motivo è stata esclusa dal calcolo della consistenza;

- sulla planimetria catastale attualmente in atti venne a suo tempo rappresentata una centrale termica, senza però specificare se detto accessorio fosse di esclusiva pertinenza dell'immobile trattato al presente punto oppure no. Detta circostanza è stata oggetto di ulteriori accertamenti disposti dall'Ill.mo G.E., a seguito dei quali lo scrivente ha già depositato - in data 15.02.2022 ed in data 12.12.2022 - due relazioni suppletive delle quali, per praticità, si riassumono di seguito i contenuti.

Secondo quanto sostenuto dagli esecutati il locale denominato "centrale termica", sebbene rappresentato sulla planimetria catastale della porzione di proprietà [REDACTED], sarebbe invece parte dell'adiacente immobile anch'esso di proprietà [REDACTED], ma estraneo all'esecuzione.

Quest'ultimo immobile (estraneo ad entrambe le procedure) attualmente censito al:

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

ed in precedenza censito al:

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED]

è pervenuto al [REDACTED] a seguito dell'atto di vendita con patto di riservato dominio a favore [REDACTED] [REDACTED] stipulato a rogito del Notaio Ceccherini di Siena in data [REDACTED] (rep. [REDACTED]) e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare.

In precedenza, la [REDACTED] aveva acquisito dal [REDACTED] [REDACTED] (per la quota di 1/2) e dai [REDACTED] (per la quota di 1/4 ciascuno) la piena proprietà degli immobili, con atto di compravendita stipulato in pari data ([REDACTED]) sempre a rogito del Notaio Ceccherini di Siena (rep. [REDACTED]) e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare.

Nella perizia redatta nel [REDACTED], propedeutica alla stipula degli atti appena citati, l'immobile venne descritto come (sic!) "..... rimessa attrezzi parte su un solo piano e parte su due livelli".

I Signori [REDACTED] divennero proprietari delle rispettive quote di proprietà dell'immobile nel [REDACTED] a seguito della successione in morte della [REDACTED], mentre il Sig. [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/2 degli immobili con atto a rogito del Notaio Ceccherini di Siena stipulato in data [REDACTED] (rep. [REDACTED]) e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare. All'interno di quest'ultimo atto, l'immobile venne descritto come (sic!) "... capanna e stalla".

Successivamente al deposito del primo elaborato peritale - ovvero in data 18.02.2020 - venne depositata una nuova perizia da parte degli esecutati, a firma dal medesimo tecnico che aveva redatto quella del [REDACTED]. All'interno della propria relazione il tecnico degli esecutati sviluppò una serie di considerazioni, in massima parte basate su elementi presenti all'interno della vecchia perizia (del [REDACTED]), evidenziando al tempo stesso che gli immobili - sia quelli oggetto di esecuzione che quelli estranei alla procedura - nel corso degli anni sono stati oggetto di opere di ristrutturazione.

Lo stesso tecnico degli esecutati concluse il proprio elaborato scrivendo che (sic!) "Dalla documentazione in mio possesso risalente all'anno [REDACTED], dagli accessi agli atti cartacei eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Siena e Servizio di Pubblicità Immobiliare e dalla documentazione fornitami dal committente non è possibile accertare con certezza quale sia stata la consistenza originaria dei subalterni rurali Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] e Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] e se sia corretta la rappresentazione presente all'attualità al Catasto Fabbricati di Chiusdino alle Ditte [REDACTED] e [REDACTED], in quanto gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna avvenuti negli anni hanno parzialmente snaturato la distribuzione interna originaria."

Unitamente alle osservazioni del proprio tecnico (sempre in data 18.02.2020) venne altresì depositata all'interno del fascicolo telematico anche una dichiarazione resa sotto forma di atto notorio da parte del Sig. [REDACTED], nella quale quest'ultimo asserì che:

"Dichiaro che utilizzavo ed erano di esclusiva proprietà mia e dei miei cugini [REDACTED] e [REDACTED] (deceduti), il vano caldaia che prima della ristrutturazione era una piccola stalla e che faceva parte dei beni comprendenti la capanna e la stalla fog. [REDACTED] p. [REDACTED] sub. [REDACTED], ommissis".

Rimettendo comunque all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi valutazione circa la rilevanza della dichiarazione appena richiamata, è oggettivo che né all'interno degli atti notarili prima richiamati, né all'interno delle altre documentazioni analizzate dallo scrivente (documentazione catastale e urbanistica), vi siano elementi oggettivi utili a stabilire con la dovuta certezza se l'attuale centrale termica sia stata, in precedenza, parte della proprietà adiacente (quest'ultima estranea ad entrambe le procedure esecutive), come peraltro espressamente dichiarato anche da parte del tecnico degli esecutati.

Desti poi perplessità anche il fatto che il Sig. [REDACTED] abbia sottoscritto, in qualità di proprietario, una pratica catastale a seguito della quale venne introdotta in atti una planimetria nella quale era rappresentato un vano/locale (centrale termica) di altra proprietà.

Inoltre, trattandosi di un locale posto sul lato opposto rispetto al quale si trova la porzione di proprietà del Sig. [REDACTED], ed essendo lo stesso fisicamente separato da quest'ultima, desti ulteriore perplessità anche il fatto che ne all'interno della perizia del [REDACTED], né all'interno dei vari atti di compravendita sia mai stata evidenziata tale "discontinuità".

Pertanto, stante quanto fin qui evidenziato lo scrivente e indotto a ritenere che NON vi siano, all'interno delle varie documentazioni in atti presso i pubblici Uffici, elementi certi ed oggettivi tali da corroborare quanto sostenuto dagli esecutati, ovvero che il vano caldaia fosse precedentemente annesso all'adiacente porzione, quest'ultima estranea all'esecuzione.

Analizzando però la documentazione urbanistica, è oggettivamente possibile far risalire l'attuale utilizzazione del locale come "centrale termica" all'epoca della conclusione dei lavori di ristrutturazione della porzione di proprietà del Sig. [REDACTED], la realizzazione dei quali venne autorizzata con la Concessione Edilizia [REDACTED] e si concluse in data [REDACTED], ovvero in data antecedente all'iscrizione della prima delle ipoteche gravanti l'immobile oggetto di esecuzione.

Tenuto altresì conto che gli impianti presenti all'interno di detta centrale termica sono anche a servizio di altre unità immobiliari estranee all'esecuzione, è pertanto ragionevole ritenere che il vano sia gravato da una servitù in tal senso (che, anche se non trascritta nei pubblici registri, può comunque ricondursi a data precedente alla prima iscrizione ipotecaria) della quale, a sommosso avviso dello scrivente, potrebbe essere opportuno dare evidenza all'interno dell'avviso di vendita.

Ciò, ovviamente, fatte salve le eventuali decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito.

17.7.a – descrizione dell'immobile

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso residenziale, sviluppantesi su due livelli fuori terra. Al piano terreno si trovano un locale soggiorno-cucina, una camera, un bagno due disimpegno ed un ripostiglio. Al piano superiore si trovano invece una camera ed un soppalco;

17.7.b – caratteristiche costruttive generali

strutture: strutture portanti in muratura;

copertura: tetto a più falde;

prospetti esterni: muratura di pietra mista del tipo "faccia-vista";

divisori interni: muratura di laterizio;

infissi esterni (porte e finestre): legno;

infissi interni: legno tamburato;

pavimenti: monocottura di ceramica;

impianto elettrico: "sotto-traccia";

riscaldamento: elementi radianti in alluminio alimentati da caldaia autonoma;

17.7.c – identificativi catastali dell'immobile

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

categoria D/10, rendita catastale €. 868,00;

17.7.d - confinanti

[redacted]

[redacted] salvo se Altri;

17.7.e - consistenze e superfici commerciali degli immobili

Tenuto conto che nella provincia di Siena, ormai da diversi anni, viene assunto come dato di riferimento per la commercializzazione degli immobili la loro superficie commerciale, lo scrivente ritiene corretto ed opportuno procedere anche alla determinazione di quest'ultima.

Delta 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 alcuni dei 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.

Tenuto altresì conto che all'interno del documento appena citato non sono previsti tutti i "rapporti mercantili" da utilizzare per il calcolo della superficie commerciale, lo scrivente ha adottato per alcuni di essi dei coefficienti ritenuti essere coerenti con lo specifico caso del quale trattasi.

Le superfici utili dell'immobile sono le seguenti:

piano terreno - locali principali e accessori diretti = mq. 48,2

piano terreno - centrale termica = mq. 9,9

piano primo - locali principali e accessori diretti = mq. 10,5

piano primo - soppalco = mq. 3,6

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
piano terreno - locali principali e accessori diretti	mq.	61,0	1,00	mq.	61,0
piano terreno - centrale termica	mq.	14,4	0,15	mq.	2,2
piano primo - locali principali e accessori diretti	mq.	14,1	1,00	mq.	14,1
piano primo - soppalco	mq.	4,7	0,50	mq.	2,4
superficie COMMERCIALE complessiva				mq.	79,7

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

Detta superficie commerciale è stata calcolata adottando come dato di riferimento iniziale le risultanze del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, opportunamente confrontate e verificate con le varie documentazioni in atti. La superficie scaturita è stata poi convertita nell'equivalente superficie commerciale, utilizzando alcuni dei 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.

Tenuto altresì conto che all'interno del documento appena citato non sono previsti tutti i "rapporti mercantili" da utilizzare per il calcolo della superficie commerciale, lo scrivente ha adottato per alcuni di essi dei coefficienti ritenuti essere coerenti con lo specifico caso del quale trattasi.

Le superfici utili dell'immobile sono le seguenti:

piano primo - locali principali e accessori diretti = mq. 29,7

piano secondo - locali principali e accessori diretti = mq. 52,6

piano terreno - cantine = mq. 30,7

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
piano primo – locali principali e accessori diretti	mq.	41,0	1,00	mq.	41,0
piano secondo – locali principali e accessori diretti	mq.	72,3	1,00	mq.	72,3
piano terreno – cantine	mq.	40,5	0,20	mq.	8,1
superficie COMMERCIALE complessiva				mq.	121,4

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

17.8.f - Condominio

Pur essendo parte di un più ampio corpo di fabbrica all'interno del quale sono presenti anche altre unità immobiliari, l'immobile di cui al presente punto 17.7 NON risulta essere parte di alcun Condominio formalmente costituito.

17.9 – immobile n. 36

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino, foglio ■■■, particella ■■■, subalterno ■■■

17.9.a – descrizione dell'immobile

Trattasi di una porzione immobiliare sviluppantesi su un unico livello, catastalmente censita come autorimessa.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
locali principali	mq.	13,8	1,00	mq.	13,8
superficie COMMERCIALE complessiva				mq.	13,8

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

17.9.f - Condominio

Pur essendo parte di un più ampio corpo di fabbrica all'interno del quale sono presenti anche altre unità immobiliari, l'immobile di cui al presente punto 17.9 NON risulta essere parte di alcun Condominio formalmente costituito.

Punto 18 - dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, tenuta 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.

I fabbricati oggetto di esecuzione, come già evidenziato in precedenza, sono fisicamente separati gli uni dagli altri. Stesso dicasi per i terreni agricoli, ricadenti in fogli catastali differenti e, seppur limitatamente ad una sola particella, anche in Comuni differenti.

E' però pur vero che i medesimi immobili, se posti in vendita come un unico lotto, a parere dello scrivente posseggono una maggiore appetibilità sul mercato locale.

In primo luogo preme infatti evidenziare che l'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento, già di per sé, è sufficiente a costituire un'azienda agricola, oltretutto dotata di immobili funzionali alla conduzione dei terreni agricoli e di appartamenti nei quali potrebbe essere svolta, a corredo e integrazione dell'attività agricola, anche quella di agriturismo.

Relativamente a quest'ultimo aspetto, ovvero l'attività di agriturismo, un ipotetico acquirente potrebbe destinarvi a tale uso uno qualsiasi degli appartamenti realizzati a tale scopo (*Immobili 30 e 34 - vedi precedente punto 13.1.9*) ed utilizzare gli altri come abitazioni per il proprio nucleo familiare.

Diversamente, qualora l'eventuale acquirente fosse già in possesso di altri terreni agricoli o intendesse - anche solamente in affitto - acquisirne altri in aggiunta a quelli oggetto di esecuzione, **riuscendo così a mantenere la "principalità" dell'attività agricola dell'azienda**, l'attività agrituristica potrebbe essere praticata in più di un appartamento se non addirittura in tutti (a tale riguardo, è ritenuto opportuno rammentare che l'Immobilie 30 è, a sua volta, di fatto composto da due appartamenti distinti ed utilizzabili separatamente).

geometra Gianni Rusci

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;

Vedi risposta al precedente punto n. 18.

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 delle missive PEC inviate in data [redacted] e [redacted], lo scrivente ha ricevuto dall'Ufficio Provinciale di Siena dell'Agenzia delle Entrate alcuni documenti riguardanti agli immobili oggetto di esecuzione che, unitamente ad altri contratti reperiti successivamente, vengono di seguito elencati.

documento 1

contratto di locazione stipulato in data [redacted] e registrato (telematicamente) in data [redacted], riguardante la porzione immobiliare in precedenza descritta come **Immibile 35**, di proprietà [redacted]. Secondo la documentazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate, detto contratto venne stipulato in data [redacted], con prima scadenza fissata al [redacted]. Pertanto, ad oggi, lo stesso non dovrebbe costituire un gravame per tale immobile.

Lo scrivente, nonostante che nella PEC del [redacted] abbia espressamente richiesto la copia integrale del contratto, non ha ricevuto tale documento. Tale circostanza non consente, relativamente al citato **Immibile 35**, di poter fornire - ove presenti - ulteriori informazioni in aggiunta a quelle fin qui esposte;

documento 2

contratto di affitto di fondi rustici stipulato in data [redacted] e registrato in data [redacted] (n. [redacted], vol. [redacted], serie [redacted]); sulla scorta di tale scrittura il Sig. [redacted] (oggi come allora proprietario dei beni) concesse in affitto al Sig. [redacted] - **unitamente a maggior consistenza** - i seguenti immobili oggetto di esecuzione, **all'epoca** così catastalmente censiti:

Catasto Terreni, foglio [redacted], particelle [redacted] 17;

Catasto Terreni, foglio [redacted], particella [redacted];

Detti immobili, a seguito delle variazioni catastali succedutesi nel corso degli anni, sono attualmente così catastalmente censiti:

Catasto Terreni del Comune di Chiusdino

n. di riferimento	fgl	p.lla	sub.	porz.	qualità	classe	superficie (ha.u.ca.)	reddito agrario	reddito dominicale
19	█	█	---	---	area rurale	---	00.13.90	---	---
20	█	█	---	---	area. fab. dem.	---	00.00.24	---	---
21	█	█	---	---	bosco ceduo	2	05.59.40	€ 23,11	€ 8,67
22	█	█	---	---	seminativo	2	00.32.20	€ 11,64	€ 9,15
23	█	█	---	---	seminativo	3	00.45.25	€ 8,18	€ 8,18
24	█	█	---	---	seminativo	3	00.38.95	€ 7,04	€ 7,04
25	█	█	---	---	seminativo	3	00.18.15	€ 3,28	€ 3,28
26	█	█	---	---	seminativo	3	00.22.30	€ 4,03	€ 4,03
27	█	█	---	---	seminativo	2	00.06.47	€ 2,34	€ 1,84

Catasto Fabbricati del Comune di Chiusdino

n. di riferimento	fgl	p.lla	sub.	categoria	classe	consistenza (catastale)	superficie (catastale)	rendita catastale
28	█	█	█	D/10	---	---	---	€ 1.196,00
29	█	█	█	D/10	---	---	---	€ 1.750,00
30	█	█	█	A/2	3	11 vani	234 m ²	€ 908,96
31	█	█	█	D/10	---	---	---	€ 280,00
32	█	█	█	F/2	---	---	---	---
33	█	█	█	C/6	7	12 m ²	14 m ²	€ 28,51
34	█	█	█	D/10	---	---	---	€ 868,00

Lo scrivente, al fine di rendere più immediata la lettura del proprio elaborato peritale d'Ufficio, ha indicato sulla sinistra delle soprastanti tabelle i numeri che, all'interno della presente relazione, identificano i beni immobili oggetto di esecuzione di proprietà del Sig. █.

Per quanto invece attiene al dettaglio dei mutamenti catastali che hanno portato alla attuale identificazione catastale degli stessi, lo scrivente rimanda il/i lettore/i al precedente punto 6.

La prima scadenza del contratto venne fissata per il giorno █;

documento 3

proroga contratto di affitto di fondi rustici, stipulato in data █ e registrato in data █ (n. █, vol. █, serie █); sulla scorta di tale scrittura le parti contraenti il contratto descritto al punto precedente (Sigg. █ e █) decisero di prorogare la scadenza inizialmente prevista all'interno di tale scrittura fino al █.

Secondo quanto indicato all'interno della proroga (cit.): "A tale data (█ - n.d.r.) il contratto scadrà improrogabilmente senza ulteriore preavviso.";

contratto di affitto di fondi rustici stipulato in data [redacted] e registrato in data [redacted] (n. [redacted], mod. [redacted]); sulla scorta di tale scrittura il Sig. [redacted] (oggi come allora proprietario dei beni) concesse in affitto alla Sig.ra [redacted] gli immobili oggetto di esecuzione così catastalmente censiti:

Catasto Terreni, foglio [redacted], particelle [redacted];

Catasto Terreni, foglio [redacted], particella [redacted];

NOTA BENE: alla data di stipula del contratto di locazione, la consistenza dell'immobile censito al Catasto Terreni con la particella [redacted] è la stessa degli immobili altresì censiti al:

Catasto Fabbricati, foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted];

Catasto Fabbricati, foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted];

Pur non essendo a conoscenza delle motivazioni che indussero ad indicare all'interno della scrittura solamente in censimento dei beni al Catasto Terreni, è comunque ragionevole ritenere che gli immobili oggetto della locazione (oltre agli altri immobili censiti al Catasto Terreni, p.lle [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted]) erano comunque quelli appena descritti, ovvero gli immobili oggetto di esecuzione in precedenza denominati come *Immagine 31* e *Immagine 32*. La prima scadenza del contratto venne fissata per il giorno [redacted].

documento 5

contratto di affitto di fondi rustici stipulato in data [redacted] e registrato in data [redacted] (n. [redacted], mod. [redacted]); sulla scorta di tale scrittura il Sig. [redacted] (oggi come allora proprietario dei beni) concesse in affitto alla Sig.ra [redacted] gli immobili oggetto di esecuzione così catastalmente censiti:

Catasto Terreni, foglio [redacted], particelle [redacted];

La prima scadenza del contratto venne fissata per il giorno [redacted].

documento 6

contratto di affitto di fondi rustici stipulato in data [redacted] e registrato in data [redacted] (n. [redacted], mod. [redacted]); sulla scorta di tale scrittura il Sig. [redacted] (oggi come allora proprietario dei beni) concesse in affitto al Sig. [redacted] - unitamente a maggior consistenza - il seguente immobile:

Catasto Terreni, foglio [redacted], particelle [redacted];

NOTA BENE: alla data di stipula del contratto di locazione, il censimento catastale era già come quello attuale, e la consistenza dell'immobile a suo tempo concesso in locazione corrisponde a quelle delle porzioni, oggi come allora, così censite:

Catasto Terreni, foglio [redacted], particella [redacted] - *Immagine 27*;

Catasto Fabbricati, foglio [redacted], particella [redacted] - *Immagine 33*;

La prima scadenza del contratto venne fissata per il giorno [redacted].

contratto di affitto di fondi rustici stipulato in data [REDACTED] e registrato in data [REDACTED] (n. [REDACTED], serie [REDACTED]); sulla scorta di tale scrittura il Sig. [REDACTED] (oggi come allora proprietario dei beni) concesse in affitto al Sig. [REDACTED] i seguenti immobili:

Catasto Terreni, foglio [REDACTED], particelle [REDACTED] – *Immobilabile 23*;

Catasto Terreni, foglio [REDACTED], particelle [REDACTED] – *Immobilabile 19*;

Catasto Terreni, foglio [REDACTED], particelle [REDACTED] – *Immobilabile 20*;

Catasto Terreni, foglio [REDACTED], particelle [REDACTED] – *Immobilabile 20/b*;

Catasto Terreni, foglio [REDACTED], particelle [REDACTED] – *Immobilabile 21*;

Catasto Fabbricati, foglio [REDACTED], particelle [REDACTED] – *Immobilabile 28*;

Catasto Fabbricati, foglio [REDACTED], particelle [REDACTED] – *Immobilabile 29*;

Catasto Fabbricati, foglio [REDACTED], particelle [REDACTED], subalterno [REDACTED] – *Immobilabile 30 (precedente censimento)*;

Catasto Fabbricati, foglio [REDACTED], particelle [REDACTED], subalterno [REDACTED] – *Immobilabile 34*;

La prima scadenza del contratto venne fissata per il giorno [REDACTED];

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;*

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

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;*

A seguito delle richieste avanzate dal custode giudiziario nella propria istanza depositata in data 24.02.2023 - poi autorizzate dall'Ill.mo G.E. nel corso dell'udienza tenutasi in data 16.03.2023 - lo scrivente aveva redatto una ulteriore relazione integrativa, nella quale aveva quantificato sia il giusto prezzo della locazione degli immobili oggetto dei contratti di locazione conclusi in data [REDACTED] (contratti denominati come **documento 4** e **documento 5** al precedente punto n. 20), sia il giusto prezzo della locazione degli immobili oggetto del contratto di locazione concluso in data [REDACTED] (contratto denominato come **documento 6** al precedente punto n. 20).

Detta relazione integrativa, per maggiore praticità, viene inserita all'interno del nuovo allegato 13, quest'ultimo integrato anche con le copie dei contratti di locazione reperiti in data successiva al deposito del primo elaborato peritale (contratti denominati come **documento 4**, **documento 5**, **documento 6** e **documento 7** 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 svolte presso la Conservatoria dei RR.II. lo scrivente non ha riscontrato 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 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 per il caso in esame è il metodo del confronto di mercato, sviluppato con il procedimento del "Market Comparison Approach" (comunemente definito con l'acronimo M.C.A.). Tale metodologia 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" documento allegato alla presente relazione peritale d'Ufficio per costituirne parte integrante e sostanziale (Allegato 1).

geometra Gianni Rusci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente, al fine di corroborare ulteriormente la propria valutazione effettuata tramite il procedimento del "Market Comparison Approach – M.C.A.", ha poi effettuato un riscontro della stessa sulla scorta del livello medio del prezzo di mercato desumibile dai valori dell'Osservatorio Immobiliare (per i fabbricati) e dei valori agricoli medi della provincia di Siena (per i terreni), in entrambi i casi utilizzando i dati più recenti a disposizione. Il valore ottenuto a seguito del riscontro appena descritto – come desumibile anche dal Rapporto di Valutazione prima citato (Allegato 1) - è pressoché corrispondente con quello ottenuto tramite il procedimento estimativo del Market Comparison Approach.

Lo scrivente C.T.U. riporta di seguito, sempre per praticità, la sintesi delle risultanze ottenute nel Rapporto di Valutazione (Allegato 1) sopra richiamato.

Valore di stima atteso al netto dei costi di non conformità ad oggi quantificabili = € . 578.000,00

Lo scrivente, come da prassi del Tribunale di Siena, applica di seguito a detto valore un ulteriore decremento in ragione della mancanza di garanzia dell'assenza di vizi occulti:

più probabile attuale valore di mercato dell'intero compendio, al netto dei costi di non conformità ad oggi quantificabili	€ . 578.000,00
decremento percentuale per eventuali vizi occulti	- 15%
valore da porre "a base d'asta"	€ . 491.300,00

discrezionalmente arrotondato a € . 491.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Monteriggioni (SI), 09.09.2024

Il C.T.U.
geom. Gianni Rusci

Allegati al presente elaborato tecnico d'Ufficio:

- 1) Rapporto di Valutazione;
- 2) documentazione relativa agli *Immobili 1 - 27 (compresi)*;
- 3) documentazione relativa all' *Immobilabile 28*;
- 4) documentazione relativa all' *Immobilabile 29*;
- 5) documentazione relativa all' *Immobilabile 30*;
- 6) documentazione relativa agli *Immobili 31 e 32*;
- 7) documentazione relativa all' *Immobilabile 33*;
- 8) documentazione relativa all' *Immobilabile 34*;
- 9) documentazione relativa all' *Immobilabile 35*;
- 10) documentazione relativa all' *Immobilabile 36*;
- 10-bis) documentazione relativa agli *Immobili 18/c – 18/d – 18/e – 18/f*;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

geometra Gianni Rusci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 11) corrispondenza intercorsa con il Comune di Chiusdino;
- 12) copia delle note di iscrizione e di trascrizione estratte;
- 13) documentazione inerente i contratti di locazione;
- 14) ricevute attestanti la trasmissione della bozza;
- 15) relazione d'Ufficio epurata dai dati sensibili (c.d. "versione privacy");

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®