

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 89/2018 R.G.E. promossa

nei confronti

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 12 settembre 2024

* * * * *

A seguito della riattivazione della procedura disposta nel corso dell'udienza tenutasi in data 7 marzo 2024, l'Ill.mo G.E. Avv. Flavio Mennella ha incaricato lo scrivente di redigere il presente elaborato peritale, ovvero che lo scrivente C.T.U. :

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) *integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:*

a) *planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*

b) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

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

4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

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

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed alleggi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

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

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

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

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

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

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

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

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

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

Punto 1 – verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

Lo scrivente, dopo aver preso visione del fascicolo dell'esecuzione, ha esaminato tutti i documenti ritenuti essere utili per la stesura del presente elaborato d'Ufficio. Con riferimento alla documentazione ex art. 567 c.p.c. è stata prodotta da parte del Legale del creditore procedente la "certificazione notarile": dall'analisi di detta documentazione è emerso quanto segue.

1/a – In primo luogo, è ritenuto opportuno premettere che a seguito del giudizio di divisione endoesecutivo di cui alla causa civile n. [REDACTED], della successiva riassunzione della procedura esecutiva e di quanto disposto nel corso dell'udienza tenutasi in data 07.03.2024, la presente relazione riguarda solamente una parte degli immobili originariamente sottoposti a pignoramento, ovvero quelli che nell'ambito del giudizio di divisione sopra citato sono andati a costituire il **Lotto B**. Premesso doverosamente ciò, è ritenuto altrettanto opportuno evidenziare che alcuni degli immobili originari (sia fabbricati che terreni), successivamente al pignoramento e prima del summenzionato giudizio di divisione, erano già stati suddivisi in più porzioni, e che per tale ragione non vi è più corrispondenza tra gli identificativi catastali attualmente in atti e quelli riportati nei documenti presenti all'interno del fascicolo (atto di pignoramento e relazione notarile).

Lo scrivente ritiene pertanto opportuno produrre di seguito un elenco completo - ed aggiornato - degli immobili ai quali la presente relazione si riferisce (**Lotto B**), riportando sia quelli rimasti invariati che quelli costituiti a seguito della loro divisione riportando, con riferimento a questi ultimi, anche la ricostruzione degli aggiornamenti catastali introdotti in atti successivamente al pignoramento.

NOTA BENE: al fine di rendere più immediata la lettura del presente elaborato peritale, gli identificativi catastali introdotti in atti con aggiornamenti catastali redatti successivamente al pignoramento sono evidenziati con velatura di colore grigio.

- a)** Catasto Fabbricati del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■■■, particella ■■■, subalterni graffiati ■■■; categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani (*catastali*), rendita catastale €. 681,72;
- b)** Catasto Fabbricati del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■■■, particella ■■■, subalterno ■■■; categoria C/7, classe U, consistenza 40 m² (*catastali*), rendita catastale €. 72,30;
- c)** Catasto Fabbricati del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■■■, particella ■■■, subalterni graffiati ■■■; categoria C/2, classe 3, consistenza 100 m² (*catastali*), rendita catastale €. 175,60;
- d)** Catasto Terreni del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■■■, particella ■■■; qualità (*catastale*) seminativo, classe 1, consistenza 01.24.20 (*ha.a.ca.*), red. dom. €. 76,97, red. agr. €. 44,90;
- e)** Catasto Terreni del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■■■, particella ■■■; qualità (*catastale*) seminativo, classe 1, consistenza 00.02.20 (*ha.a.ca.*), red. dom. €. 1,36, red. agr. €. 0,80;
- f)** Catasto Terreni del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■■■, particella ■■■; qualità (*catastale*) seminativo, classe 2, consistenza 00.76.60 (*ha.a.ca.*), red. dom. €. 33,63, red. agr. €. 25,71;
- g)** Catasto Terreni del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■■■, particella ■■■; qualità (*catastale*) seminativo, classe 2, consistenza 01.47.09 (*ha.a.ca.*), red. dom. €. 64,57, red. agr. €. 49,38;
- h)** Catasto Terreni del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■■■, particella ■■■; qualità (*catastale*) seminativo, classe 2, consistenza 00.48.40 (*ha.a.ca.*), red. dom. €. 21,25, red. agr. €. 16,25;
- i)** Catasto Terreni del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■■■, particella ■■■; qualità (*catastale*) seminativo, classe 2, consistenza 00.58.24 (*ha.a.ca.*), red. dom. €. 25,57, red. agr. €. 19,55;
- l)** Catasto Terreni del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■■■, particella ■■■; qualità (*catastale*) pascolo arborato, classe U, consistenza 00.22.00 (*ha.a.ca.*), red. dom. €. 0,91, red. agr. €. 0,34;
- m)** Catasto Terreni del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■■■, particella ■■■; qualità (*catastale*) pascolo arborato, classe U, consistenza 00.10.60 (*ha.a.ca.*), red. dom. €. 0,44, red. agr. €. 0,16;
- n)** Catasto Terreni del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■■■, particella ■■■; qualità (*catastale*) seminativo, classe 2, consistenza 01.65.40 (*ha.a.ca.*), red. dom. €. 72,61, red. agr. €. 55,52;
- o)** Catasto Terreni del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■■■, particella ■■■; qualità (*catastale*) seminativo, classe 2, consistenza 02.73.90 (*ha.a.ca.*), red. dom. €. 102,24, red. agr. €. 91,95;
- p)** Catasto Terreni del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■■■, particella ■■■; qualità (*catastale*) seminativo, classe 2, consistenza 00.71.20 (*ha.a.ca.*), red. dom. €. 2,57, red. agr. €. 1,10;
- q)** Catasto Terreni del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■■■, particella ■■■; qualità (*catastale*) incolto sterrato, consistenza 00.04.10 (*ha.a.ca.*);



r) Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio [redacted], particella [redacted];
qualità (catastale) seminativo, classe 2, consistenza 00.75.72 (ha.a.ca.), red. dom. €. 33,24, red. agr. €. 25,42;

s) Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio [redacted], particella [redacted];
qualità (catastale) pascolo arborato, classe U, consistenza 00.00.28 (ha.a.ca.), red. dom. €. 0,01, red. agr. €. 0,01;

t) Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio [redacted], particella [redacted];
qualità (catastale) seminativo, classe 2, consistenza 00.44.96 (ha.a.ca.), red. dom. €. 19,74, red. agr. €. 15,09;

u) Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio [redacted], particella [redacted];
qualità (catastale) bosco ceduo, classe 2, consistenza 01.81.57 (ha.a.ca.), red. dom. €. 6,56, red. agr. €. 2,81;



Aggiornamento catastale a seguito del quale sono stati introdotti in atti gli identificativi catastali dell'immobile indicato con la lettera **a** nell'elenco che precede (porzione evidenziata con velatura di colore grigio nella tabella).

<i>identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento</i>	
Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni - foglio [redacted] - particella [redacted] - subalterno [redacted]	
↓	↓
Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni foglio [redacted] - particella [redacted] - subalterni graffati [redacted]	Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni foglio [redacted] - particella [redacted] - subalterni graffati [redacted]
identificativi assegnati alle porzioni a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. [redacted] del [redacted] (prot. [redacted]), introdotta in atti in data [redacted]	

NOTA BENE: con il medesimo aggiornamento catastale una porzione dell'ex subalterno [redacted], fino ad allora in atti come bene comune non censibile, è stata unita al subalterno [redacted] (attuale resede esclusivo del subalterno [redacted]).

Aggiornamento catastale a seguito del quale sono stati introdotti in atti gli identificativi catastali dell'immobile indicato con la lettera **b** nell'elenco che precede (porzione evidenziata con velatura di colore grigio nella tabella).

<i>identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento</i>	
Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni - foglio [redacted] - particella [redacted] - subalterno [redacted]	
↓	↓
Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni foglio [redacted] - particella [redacted] - subalterni graffati [redacted]	Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni foglio [redacted] - particella [redacted] - subalterno [redacted]
identificativi catastali attribuiti alla porzione a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. [redacted] del [redacted] (prot. [redacted]), introdotta in atti in data [redacted]	



Aggiornamento catastale a seguito del quale sono stati introdotti in atti gli identificativi catastali dell'immobile indicato con la lettera **C** nell'elenco che precede (porzione evidenziata con velatura di colore grigio nella tabella).

<i>identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento</i>	
Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni - foglio ■ - particella ■ - subalterno ■	
↓	↓
Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni foglio ■ - particella ■ - subalterni graffati ■	Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni foglio ■ - particella ■ - subalterno ■
identificativi catastali attribuiti alla porzione a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. ■ del ■ (prot. ■), introdotta in atti in data ■	

NOTA BENE: con il medesimo aggiornamento catastale una porzione dell'ex subalterno ■, fino ad allora in atti come bene comune non censibile, è stata unita al subalterno ■ (attuale resede esclusivo del subalterno ■).

Nell'atto di pignoramento furono indicati anche altri due subalterni – nn. ■ – che all'epoca rappresentavano dei fabbricati ad oggi non più presenti. Allo stesso tempo, sempre all'epoca del pignoramento, l'area esterna circostante le costruzioni – ex subalterno ■ della particella ■ – era censita come “bene comune non censibile”. Alcune porzioni di detta area (ex subalterno ■) sono andate a far parte degli attuali resedi esterni di pertinenza esclusiva degli immobili mentre la sua residua consistenza, unitamente alle superfici degli ex subalterni ■, costituisce oggi il subalterno ■ della particella ■.

<i>identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento</i>	
Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni - foglio ■ - particella ■ - subalterno ■	
Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni - foglio ■ - particella ■ - subalterno ■	
subalterni soppressi a seguito dell'approvazione della variazione catastale n. ■ del ■ (prot. ■), introdotta in atti in pari data.	
La superficie degli originari subalterni è attualmente parte dell'attuale subalterno ■, di seguito trattato.	

Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni foglio ■ - particella ■ - subalterno ■ <i>(residua porzione, “al netto” di quelle attualmente facenti parte dei subalterni ■ della stessa particella ■)</i>	Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni foglio ■ - particella ■ - subalterno ■ <i>(porzione precedentemente soppressa)</i>	Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni foglio ■ - particella ■ - subalterno ■ <i>(porzione precedentemente soppressa)</i>
↓	↓	↓



I beni immobili descritti al precedente punto 1/a - alla data del 17.04.2024 - risultano essere di piena ed esclusiva proprietà del [redacted] a seguito dell'approvazione del progetto di divisione giudiziale di cui al provvedimento del Tribunale di Siena del [redacted], trascritto a Siena il [redacted] del registro particolare.

prima provenienza, relativa ai seguenti immobili:

- a) Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni, foglio [redacted], particella [redacted], subalterni graffati [redacted];
- b) Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni, foglio [redacted], particella [redacted], subalterno [redacted];
- c) Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni, foglio [redacted], particella [redacted], subalterni graffati [redacted];
- d) Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio [redacted], particella [redacted];
- e) Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio [redacted], particella [redacted];
- f) Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio [redacted], particella [redacted];
- g) Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio [redacted], particella [redacted];
- h) Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio [redacted], particella [redacted];
- i) Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio [redacted], particella [redacted];
- l) Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio [redacted], particella [redacted];
- m) Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio [redacted], particella [redacted];
- n) Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio [redacted], particella [redacted];
- o) Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio [redacted], particella [redacted];
- p) Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio [redacted], particella [redacted];
- q) Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio [redacted], particella [redacted];
- u) Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio [redacted], particella [redacted];

- ai Signori [redacted] (precedenti proprietari per la quota di 1/2 ciascuno):

- quanto al diritto di piena proprietà pari alla quota di 2/12 (due dodicesimi) ciascuno per successione testamentaria in morte del [redacted] (nato a [redacted] e [redacted] [redacted]) la cui eredità si è devoluta - giusto testamento olografo del [redacted] pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Giovanni Guiso di Siena del [redacted] repertorio n. [redacted] raccolta n. [redacted], registrato a Siena il [redacted] al [redacted] e trascritto a Siena il [redacted] al [redacted] del registro particolare - in favore del fratello [redacted] e dei nipoti [redacted] e [redacted] [redacted] come risulta anche dalla relativa dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Siena il [redacted] e da questi classificata al [redacted] trascritta a Siena il [redacted] al [redacted] del registro particolare - successione per la quale non risulta trascritta la relativa accettazione tacita di eredità;

- quanto al diritto di piena proprietà pari alla quota di 4/12 (quattro dodicesimi) ciascuno dal [redacted] [redacted] con atto di donazione ai rogiti del Notaio Riccardo Coppini di Siena del [redacted] repertorio [redacted] trascritto a Siena il [redacted] al [redacted] del registro particolare;



- ai Signori [redacted] e [redacted] (precedenti proprietari per la quota di 1/2 ciascuno) in forza di vendita con patto di riservato dominio ai rogiti del Notaio Carlo Nannarone di Roma del [redacted] repertorio [redacted] registrato a Roma il [redacted] al [redacted] trascritto a Siena il [redacted] al [redacted] del registro particolare e successivi:

- atto di rettifica ai rogiti del Notaio Carlo Nannarone di Roma del [redacted] repertorio [redacted] registrato a Roma il [redacted] al [redacted] annotato a Siena il [redacted] al [redacted] del registro particolare;

- atto di cancellazione di patto di riservato dominio autenticato dal Notaio Carosi Vincenzo di Roma del [redacted] repertorio [redacted] registrato a Roma il [redacted] al [redacted] annotato a Siena il [redacted] al [redacted] del registro particolare.

seconda provenienza, relativa ai seguenti immobili:

r) Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio [redacted], particella [redacted];

s) Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio [redacted], particella [redacted];

t) Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio [redacted], particella [redacted];

- ai Signori [redacted] e [redacted] (precedenti proprietari per la quota di 1/2 ciascuno):

- quanto al diritto di piena proprietà pari alla quota di 2/12 (due dodicesimi) ciascuno per successione testamentaria in morte del Signor [redacted] (nato [redacted] e deceduto [redacted]) la cui eredità si è devoluta - giusto testamento olografo del [redacted] pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Giovanni Guiso di Siena del [redacted] repertorio [redacted], registrato a Siena il [redacted] al [redacted] e trascritto a Siena il [redacted] al [redacted] del registro particolare - in favore del fratello Signor [redacted] e dei nipoti Signori [redacted] e [redacted] come risulta anche dalla relativa dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Siena il [redacted] e da questi classificata al [redacted] trascritta a Siena il [redacted] al [redacted] del registro particolare - successione per la quale non risulta trascritta la relativa accettazione tacita di eredità:

- quanto al diritto di piena proprietà pari alla quota di 3/12 (tre dodicesimi) ciascuno per successione legittima in morte della Signora [redacted] (nata [redacted] e deceduta [redacted]) la cui eredità non avendone la stessa disposto per testamento - ed avendo il coniuge Signor [redacted] rinunciato all'eredità con atto ai rogiti del Notaio Giovanni Guiso di Siena del [redacted] repertorio [redacted] trascritto a Siena il [redacted] al [redacted] del Registro Particolare - si è devoluta in forza di legge in favore dei figli Signori [redacted] e [redacted] come risulta anche dalla relativa dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Siena il [redacted] e da questi classificata al [redacted] trascritta a Siena il [redacted] al [redacted] del registro particolare - successione per la quale non risulta trascritta la relativa accettazione tacita di eredità:

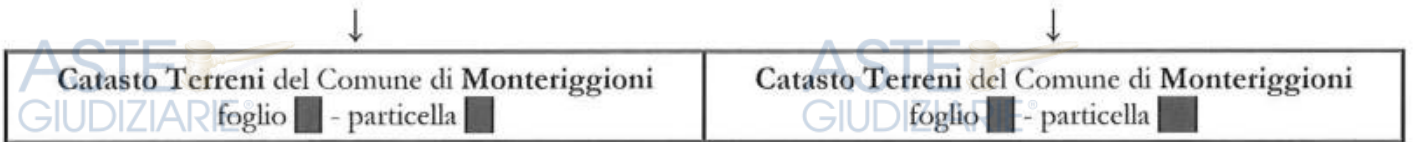
ai Signori [redacted] e [redacted] (precedenti proprietari per la quota di 1/2 ciascuno) con atto ai rogiti del Notaio Giovanni Guiso di Siena in data [redacted] repertorio [redacted] registrato a Siena il [redacted] al [redacted] trascritto a Siena il [redacted] al [redacted] del registro particolare. All'interno dell'atto la Signora [redacted] dichiarava che i beni dalla stessa acquistati erano esclusi dalla comunione legale dei beni vigente tra lei ed il Sig. [redacted], come confermato dallo stesso (Signor [redacted]) intervenuto in detto atto.

Tenuto altresì conto che alcuni degli identificativi catastali indicati all'interno dell'atto di pignoramento differiscono da quelli indicati negli atti di provenienza succitati, lo scrivente ritiene opportuno produrre, anche relativamente a tali immobili, la ricostruzione degli aggiornamenti catastali succedutisi nel corso degli anni.

RICOSTRUZIONE DEGLI AGGIORNAMENTI CATASTALI CHE HANNO PORTATO ALLA DEFINIZIONE DEGLI EX SUBALTERNI [redacted] DELLA PARTICELLA [redacted] E DELLE ATTUALI PARTICELLE [redacted] DEL FOGLIO [redacted] (TERRENI E FABBRICATI)

Aggiornamenti del CATASTO TERRENI

Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni - foglio [redacted] - particella [redacted]



identificativi catastali attribuiti alle porzioni a seguito della variazione d'ufficio n. [redacted] del [redacted], introdotta in atti in pari data

Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni - foglio [redacted] - particella [redacted]

↓

Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni - foglio [redacted] - particella [redacted]

identificativo catastale attribuito alla porzione a seguito dell'approvazione del Tipo Mappale [redacted] del [redacted] (pratica [redacted]), introdotto in atti in data [redacted]

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

ASTE GIUDIZIARIE Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni - foglio ■ - particella ■

Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni foglio ■ - particella ■ Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni foglio ■ - particella ■ Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni foglio ■ - particella ■

Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni foglio ■ - particella ■

ASTE GIUDIZIARIE Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni foglio ■ - particella ■

identificativi catastali attribuiti alle porzioni a seguito dell'approvazione del Tipo Mappale ■ del ■ (pratica ■), introdotto in atti in data ■

ASTE GIUDIZIARIE Aggiornamenti del CATASTO FABBRICATI

Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni foglio ■ particella ■ sub. ■	Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni foglio ■ particella ■ sub. ■	Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni foglio ■ particella ■ sub. ■	Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni foglio ■ particella ■ sub. ■	Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni foglio ■ particella ■ sub. ■	Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni foglio ■ particella ■ sub. ■
---	---	---	---	---	---

identificativi catastali attribuiti alle porzioni a seguito dell'approvazione del dichiarazione di unità afferente ■ del ■ (pratica ■), introdotta in atti in pari data

Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni - foglio ■ particella ■ sub. ■

Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni - foglio ■ particella ■ sub. ■

identificativi catastali attribuiti alle porzioni a seguito dell'approvazione della variazione per modifica di identificativo ■ del ■ (pratica ■), introdotta in atti in pari data

Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni - foglio [] particella [] sub. []



Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni - foglio [] particella [] sub. []

identificativi catastali attribuiti alle porzioni a seguito dell'approvazione della variazione per modifica di identificativo [] del [] (pratica []), introdotta in atti in pari data

Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni - foglio [] particella [] sub. []



Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni - foglio [] particella [] sub. []

identificativi catastali attribuiti alle porzioni a seguito dell'approvazione della variazione per modifica di identificativo [] del [] (pratica []), introdotta in atti in pari data

Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni - foglio [] particella [] sub. []



Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni - foglio [] particella [] sub. []

identificativi catastali attribuiti alle porzioni a seguito dell'approvazione della variazione per modifica di identificativo [] del [] (pratica []), introdotta in atti in pari data

Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni - foglio [] particella [] sub. []



Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni - foglio [] particella [] sub. []

identificativi catastali attribuiti alle porzioni a seguito dell'approvazione della variazione per modifica di identificativo [] del [] (pratica []), introdotta in atti in pari data

Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni - foglio [] particella [] sub. []



Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni - foglio [] particella [] sub. []

identificativi catastali attribuiti alle porzioni a seguito dell'approvazione della variazione per modifica di identificativo [] del [] (pratica []), introdotta in atti in pari data



RICOSTRUZIONE DEGLI AGGIORNAMENTI CHE HANNO PORTATO ALLA DEFINIZIONE DELLA ATTUALE PARTICELLA [] DEL FOGLIO [] (EX. P.LLA [], EX P.LLA [])

Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni - foglio [] - particella []



Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni
foglio [] particella []



Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni
foglio [] particella []

identificativi catastali attribuiti alle porzioni a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento [] del [] (pratica []), introdotto in atti in pari data



Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni - foglio [] - particella []



Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni
foglio [] particella []



Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni
foglio [] particella []

identificativi catastali attribuiti alle porzioni a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento [] del [] (pratica []), introdotto in atti in pari data



RICOSTRUZIONE DEGLI AGGIORNAMENTI CHE HANNO PORTATO ALLA DEFINIZIONE DELLA ATTUALE PARTICELLA [] DEL FOGLIO [] (EX. P.LLA [])

Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni - foglio [] - particella []



Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni
foglio [] particella []



Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni
foglio [] particella []

identificativi catastali attribuiti alle porzioni a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento [] del [] (pratica []), introdotto in atti in pari data





RICOSTRUZIONE DEGLI AGGIORNAMENTI CHE HANNO PORTATO ALLA DEFINIZIONE DELLA EX PARTICELLA ■ E DELLA ATTUALE PARTICELLA ■ DEL FOGLIO ■ (EX. P.LLA ■)

Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni - foglio ■ - particella ■	
↓	↓
Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni foglio ■ particella ■	Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni foglio ■ particella ■
identificativi catastali attribuiti alle porzioni a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento ■ del ■ (pratica ■), introdotto in atti in pari data	

RICOSTRUZIONE DEGLI AGGIORNAMENTI CHE HANNO PORTATO ALLA DEFINIZIONE DELLA ATTUALE PARTICELLA ■ DEL FOGLIO ■ (EX. P.LLA ■)

Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni - foglio ■ - particella ■	
↓	↓
Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni foglio ■ particella ■	Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni foglio ■ particella ■
identificativi catastali attribuiti alle porzioni a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento ■ del ■ (pratica ■), introdotto in atti in pari data	

Punto 2 – integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

- a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

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

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





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

Repertori al 14.05.2024

3.1 - ipoteca volontaria del giorno [redacted] (rep. [redacted]), iscritta in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare di [redacted] di cui [redacted] in linea capitale a favore [redacted]

gravante il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, dei seguenti immobili:

Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [redacted] – particella [redacted]

domicilio ipotecario eletto: _____ (nessuno);

3.2 - ipoteca volontaria del giorno [redacted] (rep. [redacted]), iscritta in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare di [redacted] di cui [redacted] in linea capitale a favore [redacted]

[redacted] gravante il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, dei seguenti immobili:

- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [redacted] – particella [redacted]

domicilio ipotecario eletto: [redacted]

NOTA BENE: con espresso riferimento alle formalità che precedono (3.1 e 3.2), in considerazione delle date di iscrizione delle ipoteche ([redacted] e [redacted]) in ragione delle quali le stesse possono ragionevolmente considerarsi come “perente”, lo scrivente rimette all'Ill.mo G.E. ogni valutazione in merito, ivi compresa l'opportunità di disporre comunque la loro cancellazione.





3.3 - ipoteca volontaria del giorno [redacted] (rep. [redacted]), iscritta in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare di [redacted] di cui [redacted] in linea capitale a favore [redacted]

[redacted] gravante il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, dei seguenti immobili:

- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]



domicilio ipotecario eletto: [redacted]

3.4 - ipoteca volontaria del giorno [redacted] (rep. [redacted]), iscritta in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare di [redacted] di cui [redacted] in linea capitale a favore [redacted]

[redacted] gravante il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, dei seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
- Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
- Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
- Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
- Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted] – subalterno [redacted]
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni – foglio [redacted] – particella [redacted]



la formalità di cui al presente punto (3.5) è stata poi oggetto di annotazione in data [REDACTED] (n. [REDACTED] del registro particolare per "restrizione di beni"), avente per oggetto i seguenti immobili:

- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subalterno [REDACTED]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED]
- Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED]
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subb. graffati [REDACTED]
- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni** – foglio [REDACTED] – particella [REDACTED] – subb. graffati [REDACTED]

Si segnalano altresì:

3.6 - vincolo di inedificabilità del terreno e destinazione ad uso agricolo ai sensi della Legge Regionale n. 16 del 24 febbraio 1975 art. 4 e 5 di cui all'atto ai rogiti del Notaio Giovanni Guiso di Siena del [REDACTED] registrato a Siena il [REDACTED] al n. [REDACTED] trascritto a Siena il [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare. Con tale atto i signori [REDACTED] e [REDACTED] assoggettavano a vincolo di inedificabilità i beni all'epoca censiti al Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni nel foglio [REDACTED] particella [REDACTED] in parte e foglio [REDACTED] particelle [REDACTED], ed a vincolo di destinazione l'immobile da costruirsi sul foglio [REDACTED] particella [REDACTED] in parte. Vincolo a favore del Comune di Monteriggioni che avrà durata fino a quando non verrà revocato dal Comune stesso – atto che viene integralmente allegato alla presente relazione;

3.7 - servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL (Ente Nazionale per l'Energia Elettrica) di cui all'atto autenticato nelle firme del Notaio Alberto Carli di Siena del [REDACTED] repertorio [REDACTED] e del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] registrato a Siena il [REDACTED] al n. [REDACTED] trascritta a Siena il [REDACTED] al n. [REDACTED] del Registro Particolare - fondo servente foglio [REDACTED] particelle [REDACTED] e foglio [REDACTED] particella [REDACTED];

NOTA BENE: per quanto attiene alle variazioni catastali che hanno portato all'assegnazione degli identificativi catastali indicati all'interno delle formalità, taluni dei quali modificati/variatati nel corso degli anni, lo scrivente rimanda alla ricostruzione dei mutamenti catastali prodotta al precedente punto n. 1.

Punto 4 – *riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Gli immobili oggetto della presente relazione NON fanno parte di un Condominio formalmente costituito.

Punto 5 – *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

A seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. lo scrivente non ha riscontrato alcuna **trascrizione** relativa ai vincoli descritti al presente punto, eccezion fatta per le formalità descritte al precedente punto 3 (formalità nn. 3.6 e 3.7).

Punto 6 – *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*

verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

*- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);
- la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);*

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);*
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;*

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

Per quanto invece attiene agli altri vincoli che verranno eliminati a cura della procedura, acquisite le necessarie informazioni presso la Conservatoria dei RR.II., lo scrivente elenca di seguito i costi che si renderanno necessari:

- cancellazione ipoteche volontarie → € 210,00;
- cancellazione pignoramento → € 294,00;

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



DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto della presente relazione sono parti di un compendio immobiliare posto in zona a vocazione agricola, così costituiti:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■, particella ■, subalterni graffiati ■;

Abitazione composta da un ampio locale soggiorno-pranzo-cottura, bagno, disimpegno due camere e ripostiglio; completa la consistenza dell'unità immobiliare un resede esterno di pertinenza esclusiva della porzione;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■, particella ■, subalterno ■;

Porzione di tettoia aperta su tutti i lati;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■, particella ■, subalterni graffiati ■;

Porzione di locale attualmente utilizzato come magazzino/stalla;

Le porzioni immobiliari fin qui descritte si raggiungono tramite una viabilità esistente denominata Strada di Valmaggione: una volta arrivati in prossimità del compendio, svoltando a destra, si accede direttamente ad un'area esterna – attualmente censita come subalterno ■ della medesima particella ■ – per mezzo della quale è possibile raggiungere ed accedere alle porzioni immobiliari sopra descritte.

Detta area (sub. ■), come già evidenziato in precedenza, è attualmente censita come “bene comune non censibile” ed è a tutti gli effetti 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, e comunque fatte salve eventuali diverse determinazioni che l'Ill.mo G.E. dovesse intendere prendere in merito, a sommosso avviso dello scrivente detta porzione (sub. ■) può ragionevolmente ritenersi ricompresa nella procedura.

Completano la consistenza immobiliare oggetto della presente relazione diverse particelle di terreno agricolo, che vengono di seguito elencate:

Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■, particella ■;

Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■, particella ■;

Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■, particella ■;

Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■, particella ■;

Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■, particella ■;

Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■, particella ■;

Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■, particella ■;

Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■, particella ■;

Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■, particella ■;

Catasto **Terreni** del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■, particella ■;





Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio ■, particella ■;
 Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio ■, particella ■;
 Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio ■, particella ■;
 Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio ■, particella ■;
 Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio ■, particella ■;
 Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio ■, particella ■;



Relativamente a dette particelle si evidenzia che:

- le prime due particelle – ■ – sono poste a confine con il resede comune (sub. ■ della particella ■), ed alle stesse è possibile accedere - anche con i mezzi - direttamente da quest'ultimo;

- i terreni ricadenti nel foglio ■ - particelle ■ costituiscono, di fatto, un unico "corpo", al quale è possibile accedere direttamente dalla viabilità pubblica (Strada di Valmaggione);

- la residua consistenza dei terreni agricoli – ovvero tutte le particelle ricadenti nel foglio di mappa ■ – ancorché non adiacenti ai fabbricati (particella ■), sono posti a poca distanza da questi ultimi.

Percorrendo infatti ulteriori 250 metri della Strada di Valmaggione, la viabilità esistente si insinua dentro il bosco e dopo pochi metri si trova un primo incrocio: da detto incrocio parte una nuova viabilità in direzione sud. Da lì a poco (ulteriori 250 metri circa) si trova un ulteriore incrocio, dopo il quale partono due nuove strade/ramificazioni: quella in direzione sud-est è posta a confine con i terreni oggetto della presente relazione.

Lo scrivente riporta di seguito un ulteriore elenco delle particelle, indicando per ciascuna di esse sia la categoria catastale che quella reale.

foglio	p.lla	qualità (catastale)	classe	superficie (ha.a.ca.)	reddito dominicale	reddito agrario	qualità accertata
■	■	seminativo	1	01.24.20	€. 76,97	€. 44,90	seminativo
■	■	seminativo	1	00.02.20	€. 1,36	€. 0,80	seminativo
■	■	seminativo	2	00.76.60	€. 33,63	€. 25,71	seminativo
■	■	seminativo	2	01.47.09	€. 64,57	€. 49,38	seminativo
■	■	seminativo	2	00.48.40	€. 21,25	€. 16,25	seminativo
■	■	seminativo	2	00.58.24	€. 25,57	€. 19,55	seminativo
■	■	pascolo arborato	U	00.22.00	€. 0,91	€. 0,34	pascolo
■	■	pascolo arborato	U	00.10.60	€. 0,44	€. 0,16	pascolo
■	■	seminativo	2	01.65.40	€. 72,61	€. 55,52	seminativo
■	■	seminativo	2	02.73.90	€. 102,24	€. 91,95	seminativo
■	■	seminativo	2	00.71.20	€. 2,57	€. 1,10	bosco
■	■	incolto sterrato	--	00.40.10	----	----	bosco



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



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

superficie commerciale

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)	B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale
abitazione rurale [] - locali principali e accessori	mq. 107,4	1,00	mq. 107,4
resede esterno abitazione rurale []	mq. 803,9	0,15/0,02/0,005	mq. 21,2
tettoia []	mq. 41,3	0,15	mq. 6,2
ex stalla []	mq. 95,6	0,20	mq. 19,1
resede esterno ex stalla []	mq. 756,4	0,10/0,02/0,005	mq. 7,5
superficie commerciale complessiva			mq. 161,4

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

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo effettuato con il Custode Giudiziario in data 20.03.2024 gli immobili oggetto della presente relazione si presentavano in uno stato conservativo normale.

Punto 8 – accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

Non tutti gli identificativi catastali nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli attualmente in atti, in considerazione degli aggiornamenti catastali redatti successivamente alla trascrizione di quest'ultimo che hanno interessato alcuni di essi (cfr. risposta al precedente punto n. 1).

Ciò nonostante, sulla scorta della ricostruzione dei mutamenti catastali precedentemente prodotta, è comunque possibile individuare con esattezza la consistenza degli immobili oggetto della presente relazione.

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

La circolare n. 2/2010 del 9 luglio 2010 dell'Agenzia delle Entrate prevede espressamente che (cit.):

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

L'articolo 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio, n. 52, a seguito della conversione in Legge dell'articolo 19 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 (conversione avvenuta con la Legge 30 luglio 2010, n. 122), recita testualmente (cit.):

"1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari."

A seguito dell'entrata in vigore della sopra citata Legge di conversione, l'Agenzia delle Entrate emanò – in data 10 agosto 2010 – una ulteriore circolare (n. 3/2010), all'interno della quale venne dato risalto alla precisazione introdotta dalla nuova norma (... sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ...): precisazione che a sua volta rimanda a quanto previsto all'interno della precedente circolare 2/2010 del 9 luglio 2010 circa i casi nei quali ricorre l'obbligo di presentare gli aggiornamenti catastali, obbligatorietà che – di fatto - ricorre in tutti quei casi nei quali le modifiche apportate comportino la modifica della rendita catastale.

Nello specifico caso in esame, sebbene siano presenti delle difformità di natura urbanistica (cfr. risposta al successivo punto n. 11), le stesse non incidono sulla rendita catastale e per tale ragione gli immobili possono ritenersi conformi con riferimento alle vigenti normative e prassi catastali.

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

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monteriggioni, il compendio del quale fanno parte i fabbricati oggetto della presente relazione è così definito:

sub-sistema ambientale: RT – ripiani travertinosi
area di pertinenza paesistica: UP1 – Aree di pertinenza dei nuclei storici tipo 1 e 2 e delle emergenze architettoniche puntuali
area di pertinenza: MONTERIGGIONI CASTELLO
uso e disegno del suolo: Aree agricole dei ripiani travertinosi a maglia larga, con eliminazione integrale della vegetazione arborea e arbustiva

ed è essenzialmente normato dall'articolo 51 delle Norme Tecniche di Attuazione (c.d. N.T.A.) afferenti al medesimo strumento urbanistico.

Essendo ricompresi tra i beni oggetto della presente relazione anche dei terreni agricoli, lo scrivente ha richiesto anche il relativo certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.), che viene allegato alla presente relazione.

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

11.1 – DOCUMENTAZIONE REPERITA NEL CORSO DELL'ACCESSO AGLI ATTI

Secondo quanto desumibile dalla documentazione custodita negli archivi del Comune di Monteriggioni, la costruzione degli immobili e le modifiche successivamente apportate agli stessi furono eseguite sulla scorta dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. [] del [] (pratica edilizia [])

Sulla scorta di tale titolo abilitativo ebbe inizio la realizzazione dell'originaria abitazione rurale (ex. subalterno [] della particella []), dalla quale derivano le porzioni attualmente censite come subb. [] della particella [];

- Concessione Edilizia n. [] del [] (pratica edilizia n. [])

Con detto titolo abilitativo venne autorizzata la realizzazione della stalla (ex. sub. []) e della tettoia (ex. sub. []);

- Concessione Edilizia n. [] del [] (pratica edilizia n. [])

Trattasi di una variante in corso d'opera alla C.E. [], con la quale venne autorizzato un leggero spostamento della abitazione rurale;

- Concessione Edilizia n. [] del [] (pratica edilizia n. [])

Anche questo titolo abilitativo si configura come una variante in corso d'opera, relativo però alla C.E. []. Analogamente alla precedente – C.E. [] - con la variante venne autorizzato un leggero spostamento dei nuovi fabbricati da destinarsi a stalla e tettoia;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. [] del [] (pratica edilizia n. [])

Con la sanatoria vennero legittimate delle modifiche – realizzate in assenza dei necessari titoli abilitativi – alla stalla ed alla tettoia. Dette modifiche riguardavano sia la forma che la dimensione di entrambi i fabbricati;

- Concessione Edilizia n. [] del [] (pratica edilizia n. [])

Sulla scorta di detto titolo abilitativo venne richiesta, ed ottenuta, la possibilità di realizzare il cambio di destinazione d'uso – da magazzino ad abitazione rurale - di una parte dell'originaria costruzione, ovvero del solo locale posto sul lato nord della costruzione;

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata depositata in data [] (prot. n. [])

Sulla scorta di detta comunicazione è stato attuato il frazionamento dei beni immobili preesistenti, suddividendo in due porzioni sia l'originaria abitazione rurale che la stalla ed il fienile.

Preme evidenziare che con quest'ultima pratica - C.I.L.A. depositata in data [] - NON venne richiesto alcun cambio di destinazione d'uso degli immobili trattati, e che in ragione di ciò entrambe le abitazioni create a seguito della divisione, ivi compresa quella oggetto della presente relazione (sub. [] della particella []), sono ancora oggi dei fabbricati rurali. Ciò, anche in ragione dell'obbligazione a suo tempo assunta dai precedenti proprietari con il Comune di Monteriggioni (cfr. atto d'obbligo descritto al precedente punto 3.6).

11.2 – CONFRONTO TRA L'ATTUALE STATO DEI LUOGHI ED QUANTO RISULTANTE DAI TITOLI ABILITATIVI, E CONSIDERAZIONI INERENTI ALLA CONFORMITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

11.2.1 - abitazione (derivante dall'ex. subalterno [])

Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni – foglio [] – particella [] – subalterno []

NOTA BENE: lo scrivente, al fine di rendere più immediato il riscontro di quanto evidenziato di seguito, ha redatto un apposito elaborato grafico dimostrativo – allegato 1 (pagina 2) - al quale espressamente rimanda.

La suddivisione degli spazi interni dell'unità immobiliari è coerente con quanto desumibile dall'analisi combinata dei diversi titoli abilitativi che nel corso degli anni hanno interessato la costruzione della quale è parte.

Sempre in riferimento alla concetto della conformità urbanistica, lo scrivente ritiene opportuno richiamare l'articolo 198 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i., il quale recita testualmente che:

"Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui agli articoli 200 e 206, non si ha parziale difformità dal permesso di costruire oppure difformità dalla SCIA, in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2 per cento delle misure progettuali."

Alla luce della norma appena citata lo scrivente, anziché limitarsi ad un sommario confronto visivo, ha ritenuto corretto ed opportuno accertare anche la corrispondenza tra valori "dichiarati" sugli elaborati progettuali (c.d. "quote dimensionali"), verificando contestualmente se le eventuali differenze riscontrate in sede di sopralluogo fossero ricomprese o meno all'interno della tolleranza prevista per Legge.

legenda – valida per tutte le tabelle che seguono:

- A – valore analizzato;
- B – misura/valore del parametro autorizzata/o con il titolo abilitativo;
- C – misura/valore risultante a seguito degli accertamenti effettuati;
- D – scostamento dalle misure/dai valori di progetto (differenza tra B e C, in valore assoluto);
- E – scostamento massimo ammissibile (2% rispetto alle/ai misure/valori di progetto);

dimensioni esterne – valori indicati nel titolo abilitativo iniziale che, secondo quanto desumibile da quelli successivi, non furono oggetto di modifiche

A	B	C	D		E
lato sud	ml. 14,55	ml. 14,53	ml. 0,02	<	ml. 0,29
lati est	ml. 12,30	ml. 12,26	ml. 0,04	<	ml. 0,25
	ml. 8,15	ml. 8,16	ml. 0,01	<	ml. 0,16
lati nord	ml. 5,45	ml. 5,41	ml. 0,04	<	ml. 0,11
	ml. 9,10	ml. 9,11	ml. 0,01	<	ml. 0,18
lato ovest	ml. 6,35	ml. 6,32	ml. 0,03	<	ml. 0,13
	ml. 14,10	ml. 14,12	ml. 0,02	<	ml. 0,28

dimensioni interne – valori indicati/ricavabili nel/dal titolo abilitativo iniziale che, secondo quanto desumibile da quelli successivi, non furono oggetto di modifiche, ad eccezione dei locali denominati soggiorno/pranzo cottura e bagni, questi ultimi modificati con una successiva pratica (C.E. n. [] del [])

A	B	C	D		E
soggiorno/pranzo/cottura	ml. 6,00	ml. 6,07	ml. 0,07	<	ml. 0,12
	ml. 8,40	<u>ml. 8,60</u>	<u>ml. 0,20</u>	>	ml. 0,17
	ml. 4,00	<u>ml. 4,20</u>	<u>ml. 0,20</u>	>	ml. 0,08
disimpegno	ml. 1,30	ml. 1,29	ml. 0,01	<	ml. 0,03
bagno	ml. 1,80	ml. 1,79	ml. 0,01	<	ml. 0,04
	ml. 3,00	<u>ml. 3,12</u>	<u>ml. 0,12</u>	>	ml. 0,06
camera_1	ml. 4,00	ml. 4,07	ml. 0,07	<	ml. 0,08
	ml. 5,00	ml. 5,06	ml. 0,10	<	ml. 0,10
camera_2	ml. 4,35	ml. 4,30	ml. 0,05	<	ml. 0,09



altezze – valori indicati nel titolo abilitativo iniziale che, secondo quanto desumibile da quelli successivi, non furono oggetto di modifiche

A	B	C	D	E
altezza interna - abitazione originaria	ml. 2,90	ml. 2,84	ml. 0,06	= ml. 0,06
altezze a suo tempo utilizzate per il calcolo del volume dell'ex magazzino, poi trasformato in abitazione	ml. 3,00 ml. 4,50	ml. 3,00 ml. 4,15	---- ml. 0,35	-- > ml. 0,09

Sulla scorta delle tabelle che precedono, è possibile asserire che NON tutti valori analizzati ricadono all'interno della normativa prima richiamata (art. 198 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.).

Per quanto attiene alle differenze riscontrate sulle dimensioni interne, le stesse sono da ricondurre ad un minor spessore delle murature perimetrali: in luogo di uno spessore dichiarato di cm. 35, lo spessore accertato è risultato essere pari a cm. 25 (- 10 cm).

Per quanto invece attiene alle altezze interne dell'ex-magazzino poi trasformato nel locale soggiorno/pranzo/cottura:

- sugli elaborati grafici della Concessione Edilizia n. [] del [] (titolo abilitativo con il quale venne legittimato il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione rurale), vennero indicate delle altezze misurate dal pavimento all'intradosso della copertura pari a ml. 3,00 (minima) e ml. 4,50 (massima);
- le altezze accertate dallo scrivente sono invece pari a ml. 2,56 (minima) e ml. 3,72 (massima): la difformità è verosimilmente da ricondurre alla realizzazione di un controsoffitto, posizionato sull'intradosso della struttura a sostegno della copertura;

lo scrivente ha poi determinato anche le altezze "complessive", misurandole dall'esterno del fabbricato: a seguito di tale ulteriore accertamento, come evidenziato nella tabella che precede, è emerso che le altezze reali sono pari – in luogo di quelle dichiarate (ml. 3,00/ml. 4,50) – a ml. 2,95 e ml. 4,15.

In occasione del sopralluogo, sempre in relazione all'attuale soggiorno/pranzo/cottura, sono emerse anche ulteriori circostanze ritenute essere degne di nota.

La superficie calpestabile di detto locale, calcolata in base alle dimensioni reali accertate, è pari a mq. 43,81: diversamente, sugli elaborati progettuali della Concessione Edilizia n. [] del [], venne dichiarato che la stessa superficie era pari a mq. 33,60. Lo scrivente non è, e non può oggettivamente essere, in grado di stabilire il motivo di tale discrasia, anche in ragione del fatto che le dimensioni esterne dell'ex magazzino sono pressoché corrispondenti con quelli attuali, e la differenza – ovvero il minor spessore - riscontrato sulle murature esterne non giustifica la differenza riscontrata (43,81 – 33,60 = mq. 10,21).

Fermo restando ciò, sempre sugli elaborati progettuali della sanatoria venne dichiarato che il locale (soggiorno/pranzo/cottura) era dotato di una superficie illuminante di mq. 4,49, in massima parte garantita da due finestre aventi dimensioni di ml. 1,20 x ml. 1,60.



ASTE
GIUDIZIARIE

Nella realtà, le aperture a servizio del locale sono una finestra ed una porta-finestra aventi le seguenti dimensioni:

finestra → ml. 1,11 x ml. 1,55

porta-finestra → ml. 1,10 x ml. 2,30

Il “sopra-luce” presente al di sopra della porta di ingresso, non essendo apribile, non può essere considerato ai fini del calcolo della c.d. “superficie aero-illuminante”.

Stante quanto sopra, è possibile asserire che le aperture a servizio del locale soggiorno/pranzo/cottura – oltre che ad essere difformi da quelle a suo tempo autorizzate con la Concessione Edilizia n. [] del [] – **NON sono in grado di garantire la minima superficie aero-illuminante prevista dal D.M. 5 luglio 1975.**

superficie aero-illuminante a servizio del vano (ml. 1,11 x ml. 1,55) + (ml. 1,10 x ml. 2,30) = mq. 4,24

superficie aero-illuminante minima richiesta = mq. 43,81 / 8 = mq. 5,48 > mq. 4,24

Preme altresì evidenziare che in occasione del sopraluogo è stata accertata la presenza di due ulteriori manufatti, entrambi ricadenti sulla porzione di resede di pertinenza dell’abitazione oggetto della presente relazione.

Il primo è costituito da una tettoia, non permeabile, realizzata sul fronte nord del fabbricato: la presenza di detta tettoia, avente una larghezza di ml. 2,70 circa ed una lunghezza pari a quella del fronte sul quale è stabilmente fissata (ml. 9,10 circa), non è legittimata da nessun titolo abilitativo.

Il secondo manufatto è invece una classica “casetta in legno” posta in prossimità dell’angolo nord-ovest del resede esclusivo: pur trattandosi di un immobile non stabilmente infisso al suolo, la presenza dello stesso dovrebbe essere comunque legittimata da un apposito titolo abilitativo edilizio e paesaggistico (cfr. art. 134, lettera b, della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.).

Concludendo, stante quanto fin qui evidenziato, è possibile asserire che:

- per quanto attiene all’intera ed originaria costruzione della quale è parte l’abitazione oggetto della presente:

- le differenze riscontrate sulle dimensioni esterne della costruzione ricadono tutte all’interno della vigente tolleranza (+/- 2% rispetto ai valori progettuali), così come la superficie: preme infatti evidenziare che a fronte di una superficie coperta autorizzata di mq. 253,12 (cfr. C.E. n. [] del []), quella accertata in occasione del sopraluogo è pari a mq. 252,35, con una differenza inferiore a quella massima prevista dalle vigenti normative in tema di tolleranze ($1 - (252,35/253,12) = 0,003 \rightarrow 0,3\% < 2\%$). In ragione di ciò, dette differenze non necessitano di essere regolarizzate;

- il volume dell’originaria parte abitativa del fabbricato indicato sugli elaborati progettuali del titolo abilitativo iniziale (cfr. C.E. n. [] del []), che secondo quanto desumibile dai titoli abilitativi poi susseguitisi nel corso degli anni non fu oggetto di successive modifiche, venne individuato moltiplicando la superficie coperta per un’altezza pari alla somma tra l’altezza interna e lo spessore del solaio di calpestio ($2,90 + 0,17 = 3,07$). Successivamente, con la C.E. n. [] del [], venne autorizzato il

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

cambio di destinazione dell'originario magazzino in una ulteriore parte abitativa: secondo quanto desumibile dagli elaborati grafici costituenti parti integranti e sostanziali del titolo abilitativo, il volume venne calcolato moltiplicando la superficie coperta per la media delle altezze, queste ultime misurate dal quota del terreno/pavimento all'intradosso della copertura.

Lo scrivente sviluppa di seguito il calcolo del volume effettivo, utilizzando i dati accertati in occasione dei sopralluoghi ed i criteri utilizzati al momento del rilascio dei prima citati titoli abilitativi.

originaria abitazione = mq. 194,50 x (ml. 2,84 + ml. 0,17) = mc. 585,45

a fronte di un volume all'epoca autorizzato di mc. 599,69

differenza = mc. 599,69 – mc. 585,45 = mc. 14,24

tolleranza = mc. 599,69 x 0,02 = mc. 11,99 < 14,24 fuori tolleranza

originario magazzino = (ml. 6,32 x ml. 9,11) x ((ml. 2,95 + ml. 4,15) / 2) = mc. 204,39

a fronte di un volume all'epoca autorizzato di mc. 216,67

differenza = mc. 216,67 – mc. 204,39 = mc. 12,28

tolleranza = mc. 216,67 x 0,02 = mc. 4,33 < 12,28 fuori tolleranza

Le differenze riscontrate, seppur in difetto, eccedono comunque il limite massimo ammissibile previsto dalle vigenti normative in tema di tolleranze: si renderà pertanto necessario predisporre ed inoltrare una apposita pratica tesa ad ottenere il rilascio di un Permesso di Costruire in Sanatoria (cfr. art. 209 Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.).

Tenuto altresì conto che la costruzione ricade in una zona sottoposta a "vincolo paesaggistico", si renderà necessario acquisire anche l'approvazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo tramite un'altra pratica tesa ad ottenere il rilascio del prodromico Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 da parte della Soprintendenza;

- per quanto invece attiene alla sola abitazione oggetto della presente (attuale sub. ■) dovranno essere sanate:

- la realizzazione del controsoffitto nel locale soggiorno/pranzo/cottura;

- la difformità relativa al minor spessore delle murature esterne. Uno dei principi fondamentali da rispettare in ambito di sanatoria è quello della c.d. "doppia conformità", ovvero quello secondo il quale la difformità deve essere conforme sia alle normative di settore vigenti all'epoca della sua realizzazione che a quelle vigenti al momento della presentazione della pratica. In ragione di tale principio assume una fondamentale rilevanza la data di realizzazione dell'opera, anche e soprattutto in ragione del fatto che la difformità riguarda una parte strutturale della costruzione.

Dall'analisi della documentazione fotografica costituente parte integrante e sostanziale della C.E. n. ■ del ■ sembrerebbe che il paramento esterno del locale in esame (soggiorno/pranzo/cottura)

fosse, già all'epoca, lo stesso di oggi. Dalla medesima documentazione fotografica è altresì visibile la parte in pietra posta al di sotto della muratura di mattoni e la copertura ha lo stesso aspetto di oggi.

In tale ipotesi, potrebbe pertanto essere ragionevole ricondurre l'indicazione dello spessore di cm. 35 sugli elaborati della C.E. n. [REDACTED] del [REDACTED] ad una svista, e che l'attuale spessore del paramento esterno del locale soggiorno/pranzo/cottura (cm. 25) sia sempre stato quello fin dal momento della realizzazione dell'originario magazzino, conclusasi in data [REDACTED]. Nella medesima ipotesi, dovrà comunque essere allegata alla sanatoria una "certificazione di idoneità statica", redatta da un professionista abilitato (ingegnere strutturista), che dovrà in ogni caso valutare tutti gli aspetti caratterizzanti lo specifico caso in esame.

L'ipotesi appena descritta, benché ritenuta dallo scrivente fondata su principi di ragionevolezza, è comunque carente di elementi oggettivi ed incontrovertibili, e lo scrivente medesimo non è oggettivamente in grado di poter asserire con la dovuta certezza che la stessa venga condivisa ed accettata anche dal Comune di Monteriggioni al momento della presentazione della sanatoria.

Qualora ciò non dovesse avvenire, a corredo della richiesta di Accertamento di Conformità dovrebbe essere prodotta anche una apposita pratica di sanatoria da depositare all'Ufficio Provinciale di Siena del Genio Civile, volta e dimostrare il rispetto delle norme strutturali vigenti all'epoca della realizzazione dell'opera e quelle vigenti al momento della presentazione della sanatoria "strutturale".

Sempre a tale riguardo, il vigente articolo 182 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. recita testualmente che:

"1. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate o in corso di realizzazione nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito, e che risultano conformi alla normativa tecnica ai sensi del comma 2, l'interessato trasmette alla struttura regionale, tramite lo sportello unico:

- a) la richiesta di autorizzazione in sanatoria oppure l'istanza di deposito in sanatoria e la documentazione tecnica relativa alle opere da sanare;*
- b) la certificazione di rispondenza delle opere alla normativa tecnica vigente sia al momento della realizzazione delle opere stesse sia al momento della presentazione dell'istanza ed il certificato di collaudo, laddove richiesto dalla normativa medesima.*

2. Nei casi di cui al comma 1, la struttura regionale competente rilascia, previo accertamento della conformità alle norme tecniche vigenti, sia al momento della realizzazione delle opere, sia al momento della presentazione dell'istanza, l'autorizzazione in sanatoria oppure l'attestato di avvenuto deposito in sanatoria entro sessanta giorni dalla data di trasmissione della relativa istanza. Oltre che al soggetto interessato, la struttura regionale competente trasmette tali atti al comune ai fini del rilascio dei titoli in sanatoria o ai fini delle verifiche di propria competenza nel caso di SCIA in sanatoria.

3. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate, o in corso di realizzazione, nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito e che, a seguito del procedimento di cui ai commi 1 e 2, non risultino conformi alla normativa tecnica, il comune respinge l'istanza, oppure, previo accertamento della conformità dell'intervento realizzato

alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda, ed ove ritenuto tecnicamente possibile, ordina all'interessato l'adeguamento delle opere alla normativa tecnica nel rispetto della disciplina edilizia ed urbanistica vigente, assegnando un termine congruo per l'esecuzione dei necessari interventi. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune respinge l'istanza di accertamento di conformità in sanatoria.

In pratica, ha seguito di specifici accertamenti preliminari, verosimilmente necessitanti di elementi desumibili da saggi invasivi/distruttivi prodromici ai successivi calcoli strutturali, potrebbe emergere che:

- L'opera realizzata rispetta sia le normative strutturali vigenti all'epoca della realizzazione delle opere che quelle vigenti al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria → in tale eventualità dovrà essere effettuato, presso il preposto Ufficio del Genio Civile, il deposito di una apposita pratica con la quale dovrà essere dimostrato il rispetto delle normative appena citate;

- L'opera realizzata NON rispetta le normative strutturali sopra citate (c.d. "doppia conformità") → in questa seconda ipotesi, previa emissione di una apposita ordinanza da parte del Comune, potranno essere realizzate delle opere di adeguamento dopo aver effettuato, sempre presso il preposto Ufficio del Genio Civile, il "deposito" di una pratica nella quale dovranno essere descritte le opere (di adeguamento) necessarie corredate dai canonici calcoli di verifica;

Trattandosi di un'opera già realizzata, come premesso, si renderà necessario acquisire tutta una serie di informazioni necessarie per poter verificare analiticamente, con specifici calcoli sviluppati da un ingegnere strutturista, la conformità o meno delle pareti alle norme strutturali. In assenza di tali specifici accertamenti, che esulano dalle proprie competenze professionali, lo scrivente non è in grado di poter asserire se, ai fini di una ipotetica sanatoria, l'opera è attualmente "strutturalmente conforme" oppure se siano necessarie delle opere di adeguamento. Né, tanto meno, è in condizione di potersi pronunciare in merito alla natura e quantità delle eventuali opere di adeguamento.

- con riferimento alla medesima abitazione, dovranno essere sanate le differenti dimensioni e forme delle aperture esterne a servizio del locale soggiorno/pranzo/cottura;

Le difformità fin qui descritte possono ritenersi potenzialmente sanabili: per fare ciò si renderà necessario predisporre ed inoltrare delle apposite pratiche tese ad ottenere sia il rilascio di un Permesso di Costruire in Sanatoria (cfr. art. 209 Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.), che il prodromico Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 da parte della Soprintendenza;

- sempre in riferimento alla sola abitazione oggetto della presente (attuale sub. █) è ritenuto necessario evidenziare che:

anche se legittimate con una apposita pratica, le aperture attualmente a servizio del locale soggiorno/pranzo/cottura **non sono comunque in grado di sopprimere la carenza relativa alla superficie aero-illuminante.** In ragione di ciò, e del fatto che superficie e volume del locale sono comunque legittimi, per poter continuare ad utilizzare il vano nella sua attuale destinazione d'uso si renderà necessario realizzare anche delle "opere di adeguamento".

Tra le varie ipotesi possibili, una potrebbe essere quella di ricavare un ripostiglio adiacente alla scala e contestualmente trasformare l'attuale finestra in una porta-finestra avente la stessa altezza di quella esistente. Così facendo, la superficie calpestabile del vano sarebbe ridotta a mq. 38 circa, e la superficie aero-illuminante sarebbe pari a:

$$(ml. 1,11 \times ml. 2,30) + (ml. 1,10 \times ml. 2,30) = mq. 5,08$$

$$\text{superficie aero-illuminante minima richiesta} = mq. 38 / 8 = \text{mq. } 4,75 < \text{mq. } 5,08$$

Per la realizzazione delle opere appena descritte, **che si ribadisce rappresentano solamente una delle varie ipotesi di intervento di adeguamento possibili,** sarà comunque necessario legittimare preliminarmente le attuali aperture e dopo richiedere le necessarie autorizzazioni (paesaggistica ed edilizia);

- le ulteriori difformità esterne afferenti la medesima porzione – ovvero la realizzazione della tettoia non permeabile e della "casetta in legno" – **NON possono ritenersi sanabili.** Come già più volte evidenziato la zona nella quale ricadono detti accessori è sottoposta a "vincolo paesaggistico", e per tale ragione il rilascio dell'eventuale sanatoria è in ogni caso subordinato al preventivo rilascio di un Accertamento di Compatibilità Paesaggistica. In merito a tale specifico aspetto, l'articolo 167, comma 4, del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. recita testualmente che:

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

*a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, **che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;***

b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. "

Entrambe le difformità (tettoia e casetta in legno) si configurano come nuove superfici e volumi, e per tale ragione, **non potendo essere legittimate sotto il profilo paesaggistico, NON possono essere sanate;**

Sulla scorta delle considerazioni che precedono, è possibile asserire che una parte delle difformità riscontrate sono verosimilmente sanabili, mentre altre no. I costi da sostenere per le sanatorie, al pari di quelli riconducibili alle sanzioni ed alle opere di rimissione in pristino, costituendo a tutti gli effetti dei "costi di non conformità", sono stati indicativamente quantificati dallo scrivente e detratti dal valore di mercato della porzione in esame.



Diversamente, a sommo avviso dello scrivente, i costi connessi e riconducibili alla regolarizzazione del minor volume dell'intera ed originaria costruzione necessitano di essere considerati in maniera differente.

Preme infatti evidenziare che mentre per le altre difformità possono essere predisposte pratiche afferenti alla sola abitazione oggetto della presente relazione, quelle necessarie a legittimare l'attuale volumetria è difficilmente scindibile in due parti: la stessa, infatti, dovrà necessariamente trattare l'intera costruzione sia sotto il profilo paesaggistico (Accertamento di Compatibilità Paesaggistica) che edilizio (Permesso di Costruire in Sanatoria).

In ragione di ciò lo scrivente, almeno per il momento e fatte salve le decisioni che l'Ill.mo Giudice intenderà prendere in merito, ha ritenuto corretto detrarre dal valore della porzione in esame (sub. ■ della particella) solamente il 50% i costi verosimilmente connessi alla sanatoria appena descritta.



11.2.2 – tettoia (porzione derivante dall'ex. subalterno ■)

Catasto Fabbricati del Comune di **Monteriggioni** – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■

NOTA BENE: lo scrivente, al fine di rendere più immediato il riscontro di quanto evidenziato di seguito, ha redatto un apposito elaborato grafico dimostrativo – allegato 1 (pagina 3) - al quale espressamente rimanda.

La rappresentazione grafica desumibile dall'analisi combinata dei titoli abilitativi richiamati al precedente punto 11.1 è coerente con lo stato dei luoghi accertato in occasione del sopraluogo.

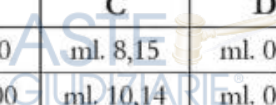
Analogamente a quanto fatto in precedenza, e sempre con riferimento alla attuale e vigente normativa regionale inerente alla "tolleranza costruttiva" (articolo 198 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.), lo scrivente ha controllato anche se vi sia corrispondenza tra i valori "dichiarati" sugli elaborati progettuali (c.d. "quote dimensionali") e quelli reali, verificando contestualmente se le eventuali differenze riscontrate in sede di sopraluogo fossero ricomprese o meno all'interno della tolleranza prevista per Legge.

legenda – valida per tutte le tabelle che seguono:

- A – valore analizzato;
- B – misura/valore del parametro autorizzata/o con il titolo abilitativo;
- C – misura/valore risultante a seguito degli accertamenti effettuati;
- D – scostamento dalle misure/dai valori di progetto (differenza tra B e C, in valore assoluto);
- E – scostamento massimo ammissibile (2% rispetto alle/ai misure/valori di progetto);

dimensioni esterne

	A	B	C	D		E
lati sud e nord		ml. 8,00	ml. 8,15	ml. 0,15	<	ml. 0,16
lati est e ovest		ml. 10,00	ml. 10,14	ml. 0,14	<	ml. 0,20



altezza

A	B	C	D	E
altezza minima – utilizzata per il calcolo del volume riportato sugli elaborati della sanatoria	ml. 4,50	<u>ml. 4,75</u>	<u>ml. 0,25</u>	> ml. 0,09

Lo scrivente, in riferimento ai valori riportati nelle tabelle soprastanti, ritiene opportuno evidenziare che:

- in corrispondenza degli angoli esterni della tettoia sono presenti delle c.d. “putrelle” (ovvero delle colonne in acciaio) in tutto e per tutto assimilabili a dei pilastri che sorreggono la copertura, posizionati su plinti in cemento armato di modeste dimensioni. Non è chiaro se i valori delle dimensioni esterne indicati sugli elaborati grafici progettuali della Concessione Edilizia in Sanatoria n. [] del [] siano riferiti alla mezzeria dei profili in acciaio oppure al filo esterno degli stessi. Lo scrivente ha ritenuto opportuno indicare sulla prima delle due tabelle il valore misurato sull'esterno, essendo quest'ultimo (limite esterno) il riferimento che delimita a tutti gli effetti la superficie coperta;

- dall'analisi dei medesimi elaborati non è altrettanto chiaro quali siano i riferimenti assunti all'epoca per l'altezza esterna: a sommosso avviso dello scrivente, in considerazione del fatto che su detti elaborati non furono rappresentati i plinti di cemento armato sui quali poggiano i profilati in acciaio, è ragionevole ritenere il terreno fosse – all'epoca – quanto meno alla stessa quota della loro sommità, ovvero che i plinti fossero interrati. Ciò, anche in considerazione che tecnicamente questa dovrebbe essere la regola. Il fatto che detti plinti, attualmente, siano “fuori terra” potrebbe essere da ricondurre al naturale dilavamento del terreno circostante gli stessi (dalla data del rilascio della sanatoria sono trascorsi circa 24 anni). E' facilmente intuibile che il ragionamento appena sviluppato, seppur fondato su principi di ragionevolezza e di buon senso, debba considerarsi come un'ipotesi plausibile ma non come una certezza, in ragione dell'assenza di un numero adeguato di elementi oggettivi di riscontro ai quali potersi riferire. Fermo restando ciò, lo scrivente ha ritenuto ragionevolmente corretto indicare sulla seconda delle due tabelle che precedono l'altezza misurata tra l'estradosso dei plinti (ovvero la loro sommità) e l'intradosso (parte più bassa) delle lastre di copertura;

Concludendo, stante quanto fin qui evidenziato al presente punto, è possibile asserire che:

- le discordanze riscontrate sulle dimensioni esterne, ricadendo all'interno della tolleranza massima prevista dalla vigente normativa regionale, di per sé non darebbero luogo ad una difformità: preme però evidenziare che la superficie coperta calcolata in base alle stesse misure accertate è pari a: ml. 8,15 x ml. 10,14 = mq. 82,64

La differenza tra la superficie coperta reale e quella legittima - quest'ultima pari a mq. 80,00 - eccede il limite massimo della tolleranza previsto dalla vigente normativa regionale, e per tale ragione necessiterebbe di essere sanata $(1 - (80,00/82,64)) = 0,0324 \rightarrow 3,24\% > 2\%$;

Anche la maggiore altezza accertata in occasione del sopralluogo necessiterebbe di essere sanata. Inoltre, come facilmente intuibile, la maggiore altezza comporta anche una variazione del volume a suo tempo autorizzato: quest'ultimo (volume autorizzato) è pari a mc 360,00, mentre quello accertato è pari a:

ml. 82,64 x ml. 4,75 = mc. 392,54. Analogamente a quella riscontrata sulla superficie coperta, anche la differenza riscontrata sul volume eccede il limite massimo della tolleranza previsto dalle vigenti normative ($1 - (360,00/392,54) = 0,0829 \rightarrow 8,29\% > 2\%$);

La tettoia, al pari dell'originaria abitazione rurale, ricade anch'essa in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, e per tale ragione non è possibile ottenere il rilascio del prodromico Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (cfr. art. 167, comma 4, lettera a, del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.) né, tanto meno, il titolo abilitativo (edilizio) in sanatoria. Sarà pertanto necessario procedere alla realizzazione di opere di rimissione in pristino volte a "ricostituire" il volume a suo tempo autorizzato dal Comune di Monteriggioni.

Nello specifico caso in esame, le opere di ripristino non potranno prescindere dallo smontaggio completo della copertura, oltre che di buona parte della struttura (almeno tre dei sei pilastri) sulla quale la stessa poggia.

Inoltre, in considerazione del fatto che le opere di ripristino dovranno comunque essere conformi alle vigenti normative strutturali, è possibile che le caratteristiche tecniche delle parti potenzialmente riutilizzabili della struttura (ovvero la tipologia dell'acciaio e la dimensione dei pilastri, le caratteristiche dei plinti di fondazione, ecc.) non siano in grado di garantire il rispetto delle predette norme. In tale evenienza, non sarebbe possibile "riutilizzare" nessuna parte dell'attuale manufatto dovendone – di fatto – realizzare uno *ex novo* con le dimensioni e la forma a suo tempo autorizzate.

Lo scrivente, pur non avendo le necessarie competenze professionali per poterlo stabilire con assoluta certezza, ritiene tale eventualità tutt'altro che remota. Inoltre, sempre in tale eventualità, è lecito ritenere plausibile che i costi per gli smontaggi, le (più che probabili) opere di adeguamento e la ricostruzione della tettoia in argomento possano equivalere al valore della stessa, se astrattamente considerata priva vizi e difformità.

Qualora l'Ill.mo Giudice ritenga invece necessario chiarire con assoluta certezza tutti gli aspetti sopra evidenziati, lo scrivente evidenzia sin da subito che tale accertamento comporterà la necessità dell'operato di un ausiliario avente specifiche competenze in materia – ingegnere strutturista – che dovrà necessariamente effettuare una specifica analisi strutturale della costruzione e dei materiali che la compongono, eventualmente corroborata da saggi invasivi/distruittivi. Solamente a seguito di tale accertamento potrebbe essere possibile valutare sotto il profilo economico l'incidenza sul valore della tettoia delle opere connesse all'eliminazione delle difformità riscontrate.

Lo scrivente, almeno per il momento e sempre fatte salve le eventuali decisioni che l'Ill.mo Giudice intenderà prendere in merito, non ha attribuito alla tettoia nessun valore considerando come plausibile/verosimile l'ipotesi sopra esposta, ovvero quella secondo la quale il costo dei ripristini sia sostanzialmente equivalente al valore della stessa tettoia se astrattamente considerata priva di difformità.

11.2.3 – ex stalla (porzione derivante dall'ex. subalterno ■)

Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni – foglio ■ – particella ■ – subalterno ■

NOTA BENE: lo scrivente, al fine di rendere più immediato il riscontro di quanto evidenziato di seguito, ha redatto un apposito elaborato grafico dimostrativo – **allegato 1 (pagina 4)** - al quale espressamente rimanda.

L'immobile trattato al presente punto è caratterizzato da circostanze analoghe a quelle della tettoia; anche in questo caso la rappresentazione grafica è coerente con lo stato dei luoghi accertato dallo scrivente, ma a seguito dei controlli puntuali sono emerse problematiche di non poco conto.

Come per gli altri immobili precedentemente trattati, lo scrivente ha infatti controllato anche se via sia corrispondenza tra i valori “dichiarati” sugli elaborati progettuali (c.d. “quote dimensionali”) e quelli reali, verificando contestualmente se le eventuali differenze riscontrate in sede di sopralluogo fossero ricomprese o meno all'interno della tolleranza prevista per Legge.

legenda – valida per tutte le tabelle che seguono:

- A – valore analizzato;
- B – misura/valore del parametro autorizzata/o con il titolo abilitativo;
- C – misura/valore risultante a seguito degli accertamenti effettuati;
- D – scostamento dalle misure/dai valori di progetto (differenza tra B e C, in valore assoluto);
- E – scostamento massimo ammissibile (2% rispetto alle/ai misure/valori di progetto);

dimensioni esterne

A	B	C	D		E
lati sud e nord	ml. 12,00	ml. 12,52	ml. 0,52	>	ml. 0,25
lati est e ovest	ml. 15,00	ml. 15,28	ml. 0,28	<	ml. 0,30

altezze

A	B	C	D		E
altezza esterna – utilizzata per il calcolo del volume riportato sugli elaborati della sanatoria	ml. 3,50	ml. 3,45	ml. 0,05	<	ml. 0,07

Dall'analisi dei valori indicati nelle tabelle che precedono, si evince che gran parte delle differenze riscontrate tra i valori indicati sugli elaborati progettuali della Concessione Edilizia in Sanatoria n. ■ del ■ e quelli reali siano all'interno del limite massimo previsto dalle vigenti normative, ad eccezione di quelle riscontrate sui fronti sud e nord della costruzione (+ ml. 0,52): tale difformità rileva, e non poco, sulla conformità urbanistica.

Preme infatti evidenziare che in ragione della maggiore larghezza, la superficie coperta reale è attualmente pari a mq. 191,31 (ml. 15,28 x ml. 12,52), a fronte di una superficie a suo tempo autorizzata di mq. 180,00 (ml. 12,00 x ml. 15,00), con una differenza che eccede il limite massimo della tolleranza previsto dalla vigente normativa regionale $(1 - (180,00/191,31)) = 0,0591 \rightarrow 5,91\% > 2\%$

Stesso dicasi per il volume: a fronte di un valore a suo tempo autorizzato di mc. 630,00 (mq. 180,00 x ml. 3,50), quello attuale è pari a mc. 660,02 (mq. 191,31 x ml. 3,45) con una differenza che, anche in questo caso, eccede il limite massimo della tolleranza previsto dalla stessa, vigente, normativa regionale

$$(1 - (630,00/660,02)) = 0,0455 \rightarrow \underline{4,55\%} > 2\%$$

Concludendo, stante quanto fin qui evidenziato al presente punto, è possibile asserire che:

Anche il fabbricato in esame, al pari di quelli trattati in precedenza, ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, ed in ragione degli aumenti di superficie e volume accertati non è possibile ottenere né il rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (cfr. art. 167, comma 4, lettera a, del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.) né, tanto meno, del titolo abilitativo in sanatoria. Si renderebbe pertanto necessario procedere alla realizzazione di tutta una serie di opere volte a ricostituire lo stato dei luoghi a suo tempo autorizzato dal Comune di Monteriggioni.

Nello specifico caso in esame, secondo quanto desumibile dagli elaborati progettuali della Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED], i lati nord ed ovest dell'immobile originario sembrerebbero essere rimasti nella loro posizione originaria: in pratica, dal confronto tra gli elaborati della sanatoria e quelli del titolo abilitativo iniziale (C.E. [REDACTED] del [REDACTED]), le modifiche oggetto della sanatoria consistettero in uno spostamento del fronte sud (con contestuale aumento della lunghezza dei fronti ovest ed est di ml. 2,40) e nello spostamento del fronte est (con contestuale diminuzione della lunghezza dei fronti est ed ovest di ml. 0,60).

Anche in ragione di ciò, tra le varie ipotesi di ripristino possibili, una potrebbe essere quella di demolire **tutto** l'attuale fronte est della costruzione, e spostare il nuovo limite esterno in direzione ovest di ml. 0,60: così facendo, la superficie coperta risultante sarebbe pari a mq. 183,36 (ml. 15,28 x ml. 12,00).

La differenza tra quest'ultima e quella autorizzata diventerebbe inferiore al valore massimo della tolleranza ammesso dalle vigenti normative ($1 - (180,00/183,36) = 0,0183 \rightarrow \underline{1,83\%} < 2\%$), così come le lunghezze dei lati est ed ovest ($1 - (15,00/15,28) = 0,0183 \rightarrow \underline{1,83\%} < 2\%$), che rimarrebbero invariate rispetto a quelle attuali.

Preme però evidenziare che detta ipotesi, seppur apparentemente fattibile, **comporterebbe dei costi e delle problematiche di natura tecnica tutt'altro che trascurabili.**

In primo luogo, demolire il fronte est della costruzione comporterebbe – inevitabilmente – anche la necessità di demolire la sottostante trave di fondazione che sostiene il paramento esterno e la necessità di effettuare dei nuovi collegamenti con le altre travi di fondazione perimetrali.

Ovviamente, dovrebbero essere anche realizzate delle nuove travi di fondazione sottostanti il nuovo perimetro esterno, per la realizzazione delle quali dovrebbe essere demolita anche una parte della pavimentazione interna.

Non solo: in occasione degli accertamenti effettuati sul posto, in un punto dove il terreno lo permetteva, è stato possibile rilevare la quota dell'estradosso delle travi di fondazione, con un dislivello risultante - tra l'attuale quota del pavimento interno e le fondazioni esistenti - pari a 56 cm.

Tenuto conto di ciò, delle dimensioni che ordinariamente hanno le travi di fondazioni, e dello spazio necessario per poter montare la loro armatura in ferro, è lecito ipotizzare che dovrà essere realizzato all'interno del capannone uno scavo delle dimensioni di almeno ml. 1,00 x ml. 1,00. Questo, ovviamente, demolendo l'attuale pavimentazione in cemento della quale non è dato sapere lo spessore e la natura.

In ultimo, ma non per questo di minore importanza (anzi, tutt'altro), si renderebbe necessario procedere anche al completo rifacimento della copertura, in quanto il colmo della costruzione dovrebbe essere "riposizionato" in corrispondenza della mezzeria del lato più corto.

Tutto quanto, senza considerare che le parti del capannone "riutilizzabili" potrebbero NON essere in grado di soddisfare il rispetto delle vigenti norme in materia strutturale.

Appare evidente che le circostanze caratterizzanti il capannone sono assai simili a quelle della tettoia trattata al punto precedente: come per quest'ultima, in assenza di una analisi strutturale svolta da un ingegnere strutturista, per lo svolgimento della quale si renderanno indispensabili saggi invasivi/distruttivi e specifiche analisi di laboratorio volte a determinare anche lo stato manutentivo del cemento e del ferro, lo scrivente non è in grado di poter determinare l'incidenza sul valore del capannone dei costi connessi ai ripristini.

E' però facilmente intuibile che le opere prima descritte possono ragionevolmente definirsi complesse e tutt'altro che economiche, e come per la tettoia è più che probabile che i costi ad esse riconducibili possano essere sostanzialmente equivalenti al valore del capannone se astrattamente considerato privo di difformità.

In ragione di quest'ultima considerazione lo scrivente, almeno per il momento e sempre fatte salve le eventuali decisioni che l'Ill.mo Giudice intenderà prendere in merito, non ha attribuito alla porzione del capannone (ex stalla) nessun valore considerando come plausibile/verosimile l'ipotesi appena esposta.

Punto 12 – *accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

Al momento dell'accesso effettuato con il Custode Giudiziario in data 20.03.2024 gli immobili erano occupati ed utilizzati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

Preme però evidenziare che a seguito della formale richiesta inviata all'ufficio provinciale di Siena dell'Agenzia delle Entrate è emerso che alcuni degli immobili trattati all'interno della presente relazione sono stati oggetto di un contratto di affitto di fondo rustico concluso in data [REDACTED] e registrato in data [REDACTED] ([REDACTED]), con prima scadenza fissata per il giorno [REDACTED].

Detto contratto, secondo quanto riferito allo scrivente dallo stesso ufficio, è stato però registrato telematicamente ed al momento dell'adempimento è stato trasmesso solamente una parte della scrittura (come desumibile dalla copia che viene allegata, dove mancano le pagine nn. 4 e 5), e per tale ragione l'Agenzia delle Entrate non ha potuto fornire allo scrivente una copia completa.

Ciò nonostante, alle pagine 1 e 2 della scrittura sono indicati i beni immobili che furono a suo tempo concessi in godimento esclusivo al Sig. [REDACTED]; dall'analisi di tale elenco si evince che la maggior parte degli immobili del contratto di affitto sono, ad oggi, di piena ed esclusiva proprietà del medesimo soggetto (Sig. [REDACTED]), eccezion fatta per i seguenti immobili:

- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], costituita dalla originaria particella [REDACTED] (quest'ultima oggetto di pignoramento e del successivo contratto di affitto) a seguito del Tipo di frazionamento redatto dallo scrivente nell'ambito del giudizio di divisione;

- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], costituita dalla originaria particella [REDACTED] (quest'ultima oggetto di pignoramento e del successivo contratto di affitto) a seguito del Tipo di frazionamento redatto dallo scrivente nell'ambito del giudizio di divisione;

- Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], costituito dall'originario subalterno [REDACTED] (quest'ultimo oggetto di pignoramento e del successivo contratto di affitto) a seguito della variazione catastale n. [REDACTED] del [REDACTED] (prot. [REDACTED]), introdotta in atti in data [REDACTED];

- Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], costituito dall'originario subalterno [REDACTED] (quest'ultimo oggetto di pignoramento e del successivo contratto di affitto) a seguito della variazione catastale n. [REDACTED] del [REDACTED] (prot. [REDACTED]), introdotta in atti in data [REDACTED];

NOTA BENE: all'interno del contratto di affitto di fondo rustico furono indicati i subalterni dai quali derivano gli ultimi due immobili dell'elenco soprastante (ex subb. [REDACTED]), nonostante che alla data della sua sottoscrizione - [REDACTED] - gli identificativi catastali originari erano già stati soppressi (a far data dal [REDACTED]).

In data 08.07.2024 il legale del [REDACTED] (creditore intervenuto) ha inviato allo scrivente - tramite PEC - le proprie osservazioni alla bozza della relazione, queste ultime essenzialmente volte ad evidenziare l'avvenuta trasmissione della risoluzione del contratto di locazione sopra descritto. Tale documentazione, trasmessa telematicamente all'Agenzia delle Entrate in data [REDACTED], viene allegata al presente elaborato peritale d'Ufficio (cfr. allegato 7).

Tenuto conto di quanto fin qui evidenziato, almeno per il momento e rimettendo comunque all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi diversa decisione in merito, lo scrivente non ha ritenuto necessario procedere alla quantificazione del più probabile, attuale, giusto prezzo della locazione.

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

La documentazione di cui al presente punto è stata acquisita dallo scrivente ed allegata alla presente relazione.

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

Vedere risposta al precedente punto n. 12.

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

L'unità immobiliare ad uso residenziale è dotata di un impianto di riscaldamento autonomo, essenzialmente costituito da una stufa a biomassa posizionata nel locale soggiorno/pranzo/cottura e da una termo-cucina a legna posizionata nello stesso locale: quest'ultima (termo-cucina) costituisce, di fatto, il generatore di calore principale atto a garantire il riscaldamento degli altri locali dell'abitazione.

La distribuzione del fluido riscaldato avviene per mezzo di una rete sottotraccia, alle estremità della quale sono posizionati i radiatori in alluminio.

La medesima unità immobiliare è altresì dotata di un impianto di condizionamento, costituito da due "mono-split" presenti nel locale soggiorno/pranzo/cottura e nel disimpegno, con le relative unità esterne.

L'impianto idrico è alimentato da un pozzo privato, quest'ultimo a servizio anche dell'altro appartamento presente all'interno della costruzione. L'impianto elettrico è del tipo "sotto-traccia".

Tenuto conto della sua destinazione d'uso – che presuppone la presenza continuativa di persone al suo interno – e delle sue caratteristiche impiantistiche, l'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale (attuale sub. **B**) necessiterebbe di essere dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Preme però evidenziare che detta certificazione (A.P.E.) è già stata redatta ed allegata all'ordinanza di approvazione del progetto di divisione al momento della sua trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II.

Punto 16 – dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

Lo scrivente ritiene opportuno porre in vendita gli immobili oggetto della presente relazione come un unico lotto.

Punto 17 – *determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;*

Nell'ordinarietà dei casi, la metodologia estimativa che più comunemente viene utilizzata per individuare il valore degli immobili è quella del c.d. "metodo del confronto di mercato".

Detta metodologia (cit.) ".... si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili, compravenduti di recente, con caratteristiche e prezzo noto, ovvero immobili simili ceduti in locazione di cui siano note le caratteristiche e il canone di mercato. La qualità sostanziale del processo valutativo si basa, tra l'altro, sulle rilevazioni della congiuntura del mercato immobiliare, sulla qualità dei dati oggetto di rilevazione, sugli obiettivi dell'indagine, sugli strumenti ed i modelli di analisi" (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari, capitolo 9, punto 1.2). In pratica, la fattibilità della valutazione tramite tale metodologia estimativa NON può prescindere da un sufficiente ed attendibile campione di dati ed informazioni, tutti riconducibili ad immobili facenti parte dello stesso segmento di mercato.

A sua volta (cit.) "Il segmento di mercato immobiliare è una parte del mercato immobiliare composta da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili" (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari, capitolo 2, punto 2.1), ovvero è composto da immobili con analoghe caratteristiche (localizzazione, dimensione, ecc.) e, soprattutto, **analogha destinazione d'uso**.

Lo scrivente ha quindi effettuato una circostanziata indagine di mercato, volta a reperire elementi (certi ed attendibili) sulla scorta dei quali strutturare la valutazione dei due lotti in base al sopra citato "metodo del confronto di mercato", non riuscendo però a reperire **tutti** i dati necessari per poter fare ciò. In ragione di ciò lo scrivente ha dovuto – *oborto collo* – utilizzare una metodologia estimativa differente: siamo infatti in presenza



di immobili a tutti gli effetti necessari alla conduzione dei terreni agricoli (c.d. “immobili strumentali) e, con espresso riferimento alla porzione ad uso residenziale, di un immobile che si connota a tutti gli effetti come una “abitazione rurale” da destinarsi ad uso dei conduttori (ciò, fin dalla costruzione dell’originario immobile, oggi suddiviso in due porzioni). E’ facilmente intuibile come tali vincoli non consentano di collocare detta porzione all’interno di un segmento di mercato “ordinario”, e che non sarebbe corretto considerarli – e valutarli - come immobili residenziali liberi da vincoli connessi al loro utilizzo e/o alla loro natura.

All’interno del Codice delle Valutazioni Immobiliari sono previste anche altre metodologie estimative alternative a quella del “confronto di mercato”: tra i vari procedimenti, a sommosso avviso dello scrivente, il più adeguato allo specifico caso in esame è il c.d. “metodo del costo”, ovvero:

“Il metodo del costo è un procedimento di stima del valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del valore di mercato del fabbricato. Il valore di mercato del fabbricato può essere stimato con il costo di ricostruzione, eventualmente deprezzato per le condizioni di vetusta.” (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari, capitolo 11, punto 1.1).

Il valore di mercato del terreno edificato, sempre secondo il CdVI, può essere individuato anche tramite il c.d. “rapporto complementare”, il quale rappresenta (cit.) “.... il complemento all’unità del rapporto tra il costo di ricostruzione deprezzato del fabbricato e il valore di mercato dell’immobile” (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari, capitolo 11, punto 3.7.1).

Le considerazioni e le argomentazioni fin qui esposte, sempre in coerenza con le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari, sono state dettagliatamente descritte all’interno del **Rapporto di valutazione**, all’interno del quale sono stati riportati nel dettaglio sia i vari passaggi che lo sviluppo dei calcoli matematici che hanno portato all’individuazione del risultato finale (valore di stima).

Lo scrivente C.T.U., nel tentativo di rendere più immediata la lettura del presente elaborato peritale d’Ufficio, riporta di seguito la sintesi delle risultanze ottenute.

Più probabile, attuale, valore di mercato **al netto dei c.d.**

“costi di non conformità” (cfr. *Rapporto di Valutazione – Allegato 10*) €. 194.500,00

Lo scrivente, come da prassi ormai adottata da diversi anni dal Tribunale di Siena e come previsto all’interno dell’incarico, applica di seguito al più probabile, attuale, valore di mercato un ulteriore decremento percentuale del 15% in ragione della mancanza di garanzia in merito all’assenza di vizi occulti.

Pertanto:

più probabile, attuale, valore di mercato, al netto dei costi di non conformità	€. 194.500,00
abbattimento percentuale	- 15%
valore da porre a “base d’asta” = (€. 194.500,00 x 0,85)	€. 165.325,00
discrezionalmente arrotondato ad	€. 165.000,00



Punto 18 – se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

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

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

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

Gli immobili trattati all'interno della presente relazione, sebbene originariamente pignorati per quota 1/2 della proprietà, a seguito della definizione del giudizio di divisione endo-esecutivo sono oggi di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato.

Punto 19 - nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

Vedere risposta al precedente punto n. 18.

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

In ragione di quanto argomentato al precedente punto 11, lo scrivente non ritiene necessario individuare il valore del terreno.

*** * * RIEPILOGO FINALE * * ***

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto della presente relazione sono parti di un compendio immobiliare posto in zona a vocazione agricola, così costituiti:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■, particella ■, subalterni graffati ■;
Abitazione composta da un ampio locale soggiorno-pranzo-cottura, bagno, disimpegno due camere e ripostiglio: completa la consistenza dell'unità immobiliare un resede esterno di pertinenza esclusiva della porzione;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■, particella ■, subalterno ■;
Porzione di tettoia aperta su tutti i lati;

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Monteriggioni**, foglio ■, particella ■, subalterni graffati ■;
Porzione di locale attualmente utilizzato come magazzino/stalla;

Le porzioni immobiliari fin qui descritte si raggiungono tramite una viabilità esistente denominata Strada di Valmaggione: una volta arrivati in prossimità del compendio, svoltando a destra, si accede direttamente ad un'area esterna – attualmente censita come subalterno ■ della medesima particella ■ – per mezzo della quale è possibile raggiungere ed accedere alle porzioni immobiliari sopra descritte. Detta area (sub. ■), come già evidenziato in precedenza, è attualmente censita come “bene comune non censibile” ed è a tutti gli effetti 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, e comunque fatte salve eventuali diverse determinazioni che l'Ill.mo G.E. dovesse intendere prendere in merito, a sommessso avviso dello scrivente detta porzione (sub. ■) può ragionevolmente ritenersi ricompresa nella procedura.

Completano la consistenza immobiliare oggetto della presente relazione diverse particelle di terreno agricolo, che vengono di seguito elencate:

- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio ■, particella ■;
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio ■, particella ■;
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio ■, particella ■;
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio ■, particella ■;
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio ■, particella ■;
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio ■, particella ■;
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio ■, particella ■;
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio ■, particella ■;
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio ■, particella ■;
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio ■, particella ■;
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio ■, particella ■;
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio ■, particella ■;
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio ■, particella ■;
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio ■, particella ■;
- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni, foglio ■, particella ■;

Relativamente a dette particelle si evidenzia che:

- le prime due particelle - ■ del foglio ■ - sono poste a confine con il resede comune (sub. ■ della particella ■), ed alle stesse è possibile accedere - anche con i mezzi - direttamente da quest'ultimo;
- i terreni ricadenti nel foglio ■ - particelle ■ - costituiscono, di fatto, un unico "corpo", al quale è possibile accedere direttamente dalla viabilità pubblica (Strada di Valmaggione);
- la residua consistenza dei terreni agricoli - ovvero tutte le particelle ricadenti nel foglio di mappa ■ - ancorché non adiacenti ai fabbricati (particella ■), sono posti a poca distanza da questi ultimi.

Percorrendo infatti ulteriori 250 metri circa della Strada di Valmaggione, la viabilità esistente si insinua dentro il bosco e dopo pochi metri si trova un primo incrocio: da detto incrocio parte una nuova viabilità in direzione sud. Da lì a poco (ulteriori 250 metri circa) si trova un ulteriore incrocio, dopo il quale partono due nuove strade/ramificazioni: quella in direzione sud-est è posta a confine con i terreni oggetto della presente relazione.

VALORE DA PORRE "A BASE D'ASTA" (cfr. precedente punto 17) = € 165.000,00

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



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

Monteriggioni (SI), 10.07.2024

Il C.T.U.
geom. Gianni Rusci



Documentazioni allegate al presente elaborato tecnico d'Ufficio:

Allegato 1 → rilievo dei fabbricati;

Allegato 2 → documentazione fotografica;

Allegato 3 → copie degli atti notarili;

Allegato 4 → documentazione catastale;

Allegato 5 → documentazione urbanistica;

Allegato 6 → copie delle note di iscrizione e trascrizione estratte presso la Conservatoria dei RR.II.;

Allegato 7 → copia della documentazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate (contratto di locazione);

Allegato 8 → documentazione anagrafica;

Allegato 9 → certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.);

Allegato 10 → Rapporto di valutazione;

Allegato 11 → copie delle ricevute attestati l'invio della bozza e delle osservazioni ricevute;

Allegato 12 → relazione tecnica d'Ufficio epurata dai dati sensibili (c.d. "versione privacy");

