

TRIBUNALE DI SIENA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA 141/2019 R.G.E.

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Giudice Esecutore: Dott.ssa MARTA DELL'UNTO

Parti:

L. _____ con sede legale a _____
(C.F./P. Iv _____ persona dell' Amministratore Delegato,

C/o _____) del foro di Milano,
con studio anche in _____, c.a.p. _____,

Debitore:

_____ con sede in _____
_____, Pec _____

CTU/Estimatore:

Arch. FRANCESCA FINETTI con studio professionale in Strada Massetana Romana n.2/25,
53100 Siena (c.f. FNT FNC 64D47I726A), Pec: francesca.finetti@pec.architettisiena.it.

Oggetto:

Compendio immobiliare ubicato a POGGIBONSI (SI) c.a.p.53036, Località Pian Dei Pini.

PREMESSA

La sottoscritta architetto FRANCESCA FINETTI, libero professionista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n.229, veniva nominata CTU in data 11/01/2020 nella persona del Giudice dott. FLAVIO MENNELLA al fine di procedere alla stima ed al compimento delle ulteriori attività per la procedura esecutiva 141/2019 R.G.E.

Dopo aver preso visione degli atti allegati al fascicolo della procedura di esecuzione dalla Cancelleria Telematica ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando i necessari accertamenti presso i pubblici Enti depositari per l'esame degli atti catastali, dei titoli edilizi e dei registri immobiliari.

VISITA DI SOPRALLUOGO

Con comunicazione tramite Pec inviata in data 25.08.2020 dall'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Siena veniva fissato il sopralluogo in data 06.10.2020 alle ore 9:30 presso l'unità immobiliare oggetto di procedura, posta in località Pian dei Pini nel Comune di Poggibonsi (SI). E' stato effettuato alla presenza della sottoscritta, dei _____ e _____



... dell'IVG di Siena e del ... in qualità di legale rappresentante della parte esecutata. Si allega verbale di prima ricognizione (allegato a).

MANDATO – RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta relaziona rispondendo ai compiti dell'esperto stimatore (Ordinanza ex art.569 c.p.c.) secondo le indicazioni e/o quesiti posti dal Giudice.

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

E' stata verificata la presenza del certificato notarile redatto dal Notaio in Grosseto dott. ... in data 13 Settembre 2019, relativo agli immobili esecutati distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) al:

- foglio 55 particella 90 subalterno 5, categoria D/1, rendita catastale € 6.006,39;
- foglio 55 particella 90 subalterno 6, categoria D/1, rendita catastale € 14.894,62;
- foglio 55 particella 90 subalterno 7, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 129, rendita catastale € 340,86;
- foglio 55 particella 90 subalterno 8, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq 173, rendita catastale € 495,80;
- foglio 55 particella 90 subalterno 9, categoria D/1, rendita catastale € 61,97.

- 2) *Trasmettere al custode giudiziario la planimetria catastale dell'immobile pignorato, nonché i certificati storici di residenza e di stato di famiglia del debitore esecutato; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

E' stata trasmessa copia delle planimetrie catastali al custode giudiziario in data 27 febbraio 2020. Dall'esame delle visure aggiornate presso l'ufficio del catasto si può correttamente individuare l'immobile e confermare la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

- 3) *Segnalare tempestivamente al giudice delle esecuzioni immobiliari ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro*



intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti).

Non sono state riscontrate e quindi segnalate carenze nella documentazione presentata al giudice e ai creditori.

Dalla documentazione in atti del notaio Giuseppe Tucci di Grosseto risulta la seguente provenienza nel ventennio:

i beni oggetto dell'esecuzione sono di proprietà della
sede di Poggibonsi (SI) codice fiscale per i diritti pari a 1/1 di proprietà, con
atto di compravendita rogato notaio Zanchi Mario di Siena del , Repertorio
n. trascritto a Siena in data al n. del registro Particolare e al n. del
Registro generale, dalla Società con sede in Poggibonsi codice fiscale
che vende unitamente agli immobili distinti al NCEU del Comune di
Poggibonsi al fg.55 pt.90 subb.5,6,7,8,9, l'Ente comune censito al NCEU del Comune di
Poggibonsi al fg 55 pt 90 sub.1.

Alla suddetta società i diritti di 1/1 della piena proprietà dei beni
erano pervenuti con Atto di Compravendita del Repertorio n. rogato notaio
Miraldi Antonio di Poggibonsi Raccolta n. , registrato a Poggibonsi il al
n. Volume e trascritto presso la Conservatoria di Siena in data al n. del
del Registro Particolare e al n. del Registro Generale, in cui la Soc.
vende a un terreno di mq 19.400 a Poggibonsi, località Pian dei
Pini, Strada vicinale della Mutola con le fondazioni di un fabbricato industriale. Il terreno è
censito al vigente Catasto Terreni al Fg.55 particelle 90 e 91.

- 4) *Effettuare visure aggiornate presso l'ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento.*

Sono state effettuate visure aggiornate presso l'ufficio del catasto in data 03/02/2020 accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, di sotto elencati:

N.2 Opifici e N.1 Cabina elettrica (sub.9)

Comune di Poggibonsi (Codice: G752)									
Fg.	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani/mq/mc)	Sup. catastale Totale	Sup. catastale escluse aree scoperte	Rendita
55	90	5		D/1					€ 6.006,39
55	90	6		D/1					€ 14.894,62
Indirizzo			Località PIANDIPINI piano S1-T						
55	90	9		D/1					€ 61,97
Indirizzo			Località PIANDIPINI piano T						
Intestati			1	con sede in Poggibonsi				Intera proprietà 1000/1000	



N. 2 Abitazioni di tipo economico

Comune di Poggibonsi (Codice: G752)									
Fg.	Part.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani/mq/mc)	Sup. catastale Totale	Sup. catastale escluse aree scoperte	Rendita
55	90	7		A/3	3	5,5 vani	129 mq	122 mq	€ 340,86
Indirizzo			Località PIANDIPINI piano T						
55	90	8		A/3	3	8 vani	173 mq	161 mq	€ 495,80
Indirizzo			Località PIANDIPINI piano 1						
Intestati			1	con sede in Poggibonsi					intera proprietà 1000/1000

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

L'immobile risulta accatastato e corredato di planimetrie che lo rappresentano.

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

La descrizione del cespite sulla base dei dati della planimetria catastale corrisponde a quella contenuta nel titolo di provenienza e allo stato attuale dei luoghi. Nell'estratto di mappa in scala 1:2000 la particella 90 individua il resede che è graffato al fabbricato principale. Nell'elaborato planimetrico la particella 90 risulta suddivisa in 9 subalterni.

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

L'identificativo catastale del pignoramento indica le parti edificate dell'unità immobiliare. Al catasto fabbricati del Comune di Poggibonsi al foglio 55 particella 90 subalterni 5, 6, 7, 8, 9 sono individuati rispettivamente, una officina, un'altra officina, l'appartamento al piano terra, l'appartamento al piano primo e una cabina elettrica. Nel pignoramento non sono specificati i subalterni 1, 2, 3, 4 che sono beni comuni non censibili (Partita speciale A) e sono di utilizzo delle parti edificate. Il subalterno 1 indica il piazzale ed il resede ove ci sono anche la strada di accesso, un'area a bosco ed altra area a verde. Il subalterno 2 indica la centrale compressori di utilizzo delle due officine, il subalterno 3 indica la centrale termica di utilizzo sia delle officine sia delle abitazioni, e il subalterno 4 indica un disimpegno comune ad una officina e ad una abitazione. I subalterni 2,3,4 sono rappresentati nelle planimetrie delle unità immobiliari cui si riferiscono ed il pignoramento è più evidente. Il subalterno 1



non ha altra rappresentazione planimetrica oltre quella in scala 1:500 ed il pignoramento è meno evidente. Nell'estratto di mappa in scala 1:2000 la particella 90 è graffiata al fabbricato e quindi attesterebbe che tutto il terreno è collegato alle unità immobiliari.

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

Il disimpegno al piano terra, identificato autonomamente al Catasto fabbricati al foglio 55 particella 90 subalterno 4, è un locale interno che conduce a due unità pignorate, il subalterno 5 (officina) e il subalterno 7 (abitazione). E' classificato bene comune ai sub.5 e 7 e anche se non citato nel pignoramento il sub. 4 di fatto sarebbe incluso nel pignoramento.

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

Non ci sono variazioni catastali e quindi non è necessario aggiornare il catasto.

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

L'elenco sottoscritto è stato predisposto dopo Ispezioni Ipotecarie n. SI 94910/4 - 940910/5 e 94910/6 del 2020 in data 21/12/2020 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Siena, ispezione telematica in data 14/02/2022 (allegato c) e dopo confronto con la documentazione in atti.

1.	ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale MARIO ZANCHI Repertorio del IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO – Mutuo di durata anni – Ipoteca di Lire A favore di: sede in , (c.f.) con domicilio ipotecario eletto in località Contro sede in i, c.f. Gravante sui diritti di 1/1 di piena proprietà sugli Immobili in Poggibonsi(SI) censiti al NCEU al fg 55 pt 90 subb.5, 6, 7, 8 e 9 unitamente all'Ente Comune censito al foglio 55 particella 90 subalterno 1.
----	--



2.	ISCRIZIONE del _____ – Registro Particolare _____ & Registro Generale _____ Pubblico ufficiale ANDREA PESCATORI Repertorio _____ del _____ IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – Mutuo di _____ – durata anni _____ – Ipoteca di _____ A favore di _____ _____, sede in Siena, (c.f. _____) con domicilio ipotecario eletto in _____ Contro _____ _____, sede in _____, c.f. _____ Gravante sui diritti di 1/1 di piena proprietà sugli Immobili in Poggibonsi (SI) censiti al NCEU al fg 55 pt 90 subb.5, 6, 7, 8 e 9 unitamente all'Ente Comune censito al foglio 55 particella 90 subalterno 1.
3.	TRASCRIZIONE del _____ Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio _____ del _____ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Richiedente _____ (c.f. _____) del foro di Milano per la somma complessiva di _____ A favore di _____ _____, con sede in Firenze (c.f. _____) Contro _____ _____, sede di _____ c.f. _____ Gravante sui diritti di 1/1 di piena proprietà sugli Immobili in Poggibonsi (SI) censiti al NCEU al fg 55 pt 90 subb.5, 6, 7, 8 e 9.

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

Le Mappe censuarie catastali sono state acquisite e sono allegate alla presente relazione di stima (allegato d). Esse sono:

- 1) Estratto di Mappa Comune di Poggibonsi (SI) – Foglio 55 Particella 90 – scala 1:2000
 - 2) Planimetria – Foglio 55 particella 90 subalterno 8– scala 1:200 – piano terra e piano primo
 - 3) Planimetria – Foglio 55 particella 90 subalterno 7 – scala 1:200 – piano terra
 - 4) Planimetria – Foglio 55 particella 90 subalterno 9 – scala 1:200 – piano terra
 - 5) Planimetria – Foglio 55 particella 90 subalterno 5 – scala 1:200 – piano terreno
 - 6) Planimetria – Foglio 55 particella 90 subalterno 6 – scala 1:200 – piano terreno e piano seminterrato
 - 7) Elenco dei subalterni assegnati– Foglio 55 particella 90 – subalterni da 1 a 9
 - 8) Elaborato planimetrico –Dimostrazione grafica dei subalterni – Foglio 55 particella 90 – scala 1:500 – piano seminterrato, piano terreno, piano primo.
- Le planimetrie in scala 1:200 sono disegnate a mano e in formato cartaceo A3.



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

Il compendio immobiliare è classificato dallo strumento urbanistico comunale nelle zone di recupero ai sensi della L.R. 457/78, all'interno delle quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani di Recupero di cui all'art.119 della L.R. n.65/14. Ogni zona di recupero è individuata da perimetrazione ed è definita una specifica Scheda norma contenente indirizzi e prescrizioni sui parametri urbanistici-edilizi di riferimento e indicazioni sulla morfologia, la tipologia e la funzionalità degli interventi. Il compendio pignorato ha una scheda norma apposita, è la Scheda Norma Comparto TR_ , individuata all'interno del Territorio rurale, essendo circondato da terreni a seminativo e bosco. Il fabbricato è stato valutato incongruo per dimensioni, tipologia e caratteristiche costruttive rispetto al contesto ambientale e paesaggistico. E' consentita la sostituzione edilizia della struttura esistente, con riconversione a funzioni compatibili con il contesto rurale ed è ammessa la funzione residenziale. Il recupero della SUL (superficie utile lorda) è consentito fino al 25% di quella esistente legittima. Si possono fare queste trasformazioni mediante la redazione e l'approvazione di un Piano Attuativo (Piano di Recupero) mentre in assenza di questo Piano gli interventi ammessi sono quelli fino alla manutenzione straordinaria con esclusione del mutamento della destinazione d'uso, del frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari (art.14 comma 6 NTA).

Il compendio immobiliare è distinto nella cartografia in scala 1/2000 alla Tav.n.8 (Progetto di Territorio – Bellavista – Pian dei Peschi) del Piano Operativo vigente; la norma di riferimento è l'art.60 delle Norme Tecniche di Attuazione e la Scheda Norma di Comparto è la allegato e).

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

La conformità della costruzione fa riferimento ai seguenti titoli abilitativi, consultati presso l'ufficio tecnico del Comune di Poggibonsi:

- LICENZA EDILIZIA N. _____ rilasciata dal Comune di Poggibonsi in data _____ per nuova costruzione di fabbricato industriale in località Pini, richiesta in data _____
- LICENZA EDILIZIA N. _____ rilasciata dal Comune di Poggibonsi in data _____ per l'esecuzione di ampliamento di fabbricato industriale in località Pini, richiesta in data _____
- LICENZA EDILIZIA N. _____ rilasciata dal Comune di Poggibonsi in data _____ per l'esecuzione di ampliamento di fabbricato industriale in località Pini, richiesta in data _____



- data _____ per VOLTURA delle licenze edilizie nn.4880 e 5151
- CONCESSIONE EDILIZIA N.30 rilasciata dal Comune di Poggibonsi in data _____, Pratica edilizia N.6896/1977, per Variante in corso d'opera al fabbricato industriale di cui alle licenze edilizie nn.5151 e 6207 alla _____ con sede in Poggibonsi.
 - CONCESSIONE EDILIZIA per VARIANTE IN CORSO D'OPERA N.349 rilasciata in data _____, Pratica Edilizia N.7389/1978, per la costruzione del fabbricato industriale in Pian dei Pini rilasciata alla _____ i. con sede in Poggibonsi.
 - ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' (senza numero di protocollo) rilasciata dal Sindaco del Comune di Poggibonsi in data 23.01.1980 (allegato g).
 - PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA N.08/V029 – Pratica Condono Edilizio N.86/1054 rilasciato dal Comune di Poggibonsi in data _____ ai sensi della L.47/85, per utilizzazione di volumi interrati, cambio di destinazione d'uso da uffici a abitazione, ristrutturazione e costruzione di volumi tecnici accessori a fabbricato industriale, rilasciato alla _____

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggibonsi è depositato un progetto di sostituzione edilizia (pratica ed. n.06/0881) presentato in data 18.01.2006 dalla _____

_____ il fine di sostituire l'esistente complesso a destinazione produttiva con un nuovo complesso immobiliare a destinazione residenziale. Il progetto ha ottenuto parere positivo con prescrizioni dalla Commissione Edilizia del 28.11.2006 ma poi in seguito alla richiesta comunale di chiarimenti sulla volumetria complessiva dei fabbricati da demolire, e sull'avvenuto computo nel calcolo della volumetria esistente, essendo risultato anche un volume non legittimamente assentito, il permesso a costruire è stato negato con rigetto della domanda prot.n. 17707 dell'11.06.2009.

Si è aperto un contenzioso fra _____ ed il Comune di Poggibonsi che ha prodotto due Sentenze, una del TAR (N° 60157/2011) e l'altra del Consiglio di Stato (N° 15000/2012). Entrambe respingono il ricorso della _____ nei confronti del Comune (vedi allegato f2). Nel ricorso la ricorrente sosteneva che il maggior volume era implicitamente sanato con il rilascio dell'attestazione di agibilità avvenuta dopo il sopralluogo del tecnico comunale che aveva visionato tutto il complesso. Invece il Comune sosteneva che l'attestazione di agibilità ha solo valore di carattere igienico-sanitario per la salubrità del fabbricato e non può riferirsi anche alla conformità urbanistico-edilizia del manufatto.

La questione verte sull'aumento delle dimensioni di tutto il fabbricato e quindi ci sarebbero più metri cubi e più superficie coperta di quelli autorizzati. Si tratta principalmente dell'aumento di 140 cm della larghezza del fabbricato delle officine.

In sede di sopralluogo le difformità alle autorizzazioni edilizie sono difficilmente rilevabili ad occhio, senza misurazioni, ad eccezione di una piccola porta esterna su una facciata laterale che non è rappresentata nei disegni, di un tramezzo interno a suddivisione di una stanza, di una parte di muratura interna al piano seminterrato e di due portali che non sarebbero stati realizzati.



Da questo contenzioso risulta che la costruzione è leggermente più grande di quella autorizzata e non è attualmente conforme, nonostante sia provvista di regolari licenze edilizie, permessi a costruire, attestazioni di agibilità e successiva sanatoria, come sopra elencati.

La Ctu, su indicazione del Comune, ha quantificato la difformità emersa, per valutare se sia o non sia sanabile e se dovesse essere fatta un'ordinanza di demolizione o di fiscalizzazione dell'abuso.

Sono state eseguite misurazioni della sagoma esterna del fabbricato con strumentazione digitale necessaria per le grandi dimensioni e la posizione dei prospetti e sono state riportate graficamente nell'allegato u).

Le dimensioni legittime sono state considerate quelle contenute nella Tav.1 della Variante N.349/1978 della pratica edilizia n.7389/1978 e nella Tavola N.4 della Sanatoria n.08/V029 di Condonò 86/1054, riprodotte in estratto nell'allegato t).

Il rilievo ha confermato che i valori dimensionali di quanto realizzato sono superiori a quelli di quanto autorizzato e sono stati quindi confrontati per determinare l'entità delle variazioni.

Se l'aumento del fabbricato fosse contenuto entro certi limiti di percentuale delle dimensioni legittime, si rientrerebbe nelle tolleranze costruttive del d.P.R.380/2001, e non costituirebbe violazione edilizia.

Dopo i colloqui avuti con i tecnici del Comune di Poggibonsi e a seguito della Legge 105/2024 di conversione del decreto legge 69/2024 c.d. "Salva Casa" entrato in vigore dal 25.05.2024, sono state riverificate le tolleranze edilizie di sotto specificate.

1 – Verifica delle tolleranze di costruzione in base all'art.34 bis del DPR 380/2001 aggiornato con L.105/2024 che stabilisce al comma 1 che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo e, al comma 1 bis, stabilisce che per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- a) Del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati; (caso delle officine)
- b) Del 3% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- c) Del 4% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati; (caso delle abitazioni)
- d) Del 5% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati; d-bis) del 6% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

Inoltre al comma 1-ter si indica che ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1 bis, si tiene conto della sola superficie assentita con titolo edilizio che ha abilitato la



realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

A base delle verifiche sono stati considerati i parametri dimensionali come definiti nel d.p.g.r. 39/R/2018 (Regolamento di attuazione dell'art.216 della legge regionale 10.11.2014 n.65 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio).

Sono stati verificati al valore limite di scostamento del 2% i parametri dimensionali di lunghezza, larghezza, altezza, superficie coperta e volumetria complessiva riferiti alle officine, poiché hanno superficie utile superiore ai 500 metri quadrati, e al valore limite di scostamento del 4% i parametri dimensionali riferiti alle abitazioni poiché hanno superficie utile compresa fra i 100 e i 300 metri quadrati.

Per l'unità immobiliare delle officine non si verificano i valori della lunghezza e della superficie coperta al limite di scostamento del 2%, e quindi non c'è tolleranza edilizia. Per le due unità immobiliari delle abitazioni si verificano tutti i parametri dimensionali al valore di scostamento del 4% e quindi c'è tolleranza edilizia e non c'è violazione edilizia.

Sulla scorta di questi risultati si è proseguito con:

2- Determinazione delle variazioni essenziali e/o della parziale difformità per le officine. In base all'art.197 della L.R. 65/2014 e all'art.32 (L) del DPR 380/2001 per le opere abusivamente eseguite quando si verifica un incremento della volumetria complessiva con aumento della superficie calpestabile con destinazione diversa da quella residenziale in misura superiore: 1) all'8 per cento da 0 a 400 metri quadrati; 2) al 3 per cento per la parte eccedente 400 metri quadrati, si verifica la variazione essenziale altrimenti l'intervento è parzialmente difforme.

Il calcolo della superficie calpestabile per l'unità immobiliare costituita dalle due officine ha verificato che l'incremento volumetrico è inferiore al valore limite dell'8% per i primi mq 400 e del 3% per i restanti metri quadri e quindi non c'è variazione essenziale ma parziale difformità.

Le verifiche sopra descritte sono state restituite nelle Tabelle di calcolo degli allegati u), v1,v2,v3) e w). Le dimensioni ivi contenute tengono conto di valori desunti dai progetti approvati e di misure rilevate con strumenti digitali e restituite nelle tavole grafiche dello stato autorizzato, dello stato realizzato e dello stato sovrapposto.

Si è proceduto quindi alla:

3 – Determinazione delle sanzioni per la parziale difformità dal titolo. La disciplina da applicare per la parziale difformità prevede la rimozione o demolizione degli interventi e/o delle parti difformi a cura e spese dei responsabili dell'abuso, entro un termine congruo fissato dal Comune. Tuttavia per il comma 2 della rt. 34 (L) del DPR 380/2001 quando la demolizione della parte autorizzata avverrebbe con pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Comune applica una sanzione monetizzando la non demolizione pari al triplo dell'aumento del valore veniale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere. La sanzione sarà valutata prendendo a base di calcolo i valori di mercato tratti dalle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio in vigore al momento della richiesta di regolarizzazione per la superficie commerciale eccedente quella autorizzata.



Nel caso dovesse essere stabilito di monetizzare la sanzione come da valori OMI attuali (1 semestre 2025) si considera il valore medio per capannoni industriali della zona di Pian dei Pesci pari a $(\text{€/mq } 310 + \text{€/mq } 435) / 2 = \text{€/mq } 372,50$. La superficie commerciale in eccedenza di riferimento è stata misurata in mq 65,70. La stima dell'importo della sanzione pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile risulterà $\text{€/mq } 372,50 \times \text{mq } 65,70 \times 3 = \text{€ } 73.419,85$ arrotondato a € 75.000,00. La sanzione sarà applicata dal Comune al momento della richiesta di sanatoria ed i valori OMI a base di calcolo per l'importo potrebbero essere diversi da quelli sopra scritti.

Inoltre sono state fatte con il Comune

4 - ulteriori verifiche in merito alle tolleranze edilizie e alla eventuale sanzione. Si aggiungono le considerazioni che:

- non è possibile applicare l'art.36 bis del d.p.r. n. 380/2001 poiché si considera non verificata la doppia conformità del compendio pignorato consistente nella conformità edilizia al momento del rilascio della licenza edilizia o all'epoca della realizzazione e la conformità urbanistica al momento della presentazione della domanda;

- non è possibile applicare l'art.34 ter d.p.r. n.380/2001 (Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo) comma 4. Le motivazioni sono: 1- non è certo che sia stato aperto un procedimento sanzionatorio perché non ci sono i fascicoli degli abusi prima dell'anno 1985; 2 – non è stato aperto un procedimento di verifica per annullare l'agibilità a suo tempo rilasciata.

- non è possibile applicare l'art.34 ter d.p.r. n. 380/2001 comma 1. Le motivazioni sono che l'attuale consistenza dell'immobile doveva essersi formata prima dell'entrata in vigore della legge 10, nel gennaio 1977, ma le licenze edilizie rilasciate dal 1970 al 1975 non dimostrano con certezza la sua effettiva realizzazione. A tale conclusione si è giunti dopo una ricostruzione storica delle fasi esecutive (vedi allegato f 4). La concessione edilizia in variante è stata richiesta e rilasciata nel luglio 1977 ed il deposito del progetto al Genio Civile è avvenuto il 18 marzo 1977 (vedi allegato f 3). Nonostante la data di inizio lavori risalente all'ottobre 1970 ed una scadenza temporale per la fine dei lavori non prevista all'epoca, dalle foto aeree reperite nell'anno 1975 risulta solo un muro edificato e solo nel 1978 l'ingombro del fabbricato realizzato. Sono necessari ulteriori documenti e/o una foto a inizio 1977 o fine 1976 per testimoniare la consistenza effettiva dell'immobile e quindi, per poche settimane, non ci sono i termini della legge 28 gennaio 1977 n. 10, entrata in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, avvenuta il 29 gennaio 1977. Sarà possibile applicare l'art.34 ter c.1 solo se sarà considerata valida (farà giurisprudenza) la data del rilascio delle licenze edilizie anteriori al 1977.

E' stato osservato che in mancanza di aggiornamenti normativi e/o ulteriori documenti attualmente non reperibili e/o reperiti, la tolleranza edilizia per le officine non è applicabile ma vale l'art.206 della L.R. 65/2014 che comporta la fiscalizzazione per parziale difformità e/o l'art.34 (L) c.2 del d.p.r. 380/2001.

Comunque sarà necessario sanare le difformità di una piccola porta esterna sulla facciata laterale est al piano terra del secondo opificio e di pareti divisorie al piano seminterrato (NCEU fg 55 pt 90 sub.6 – Unità 2); sarà necessario sanare un tramezzo dividente una stanza



al piano terra della zona uffici, e “perfezionare” la posizione di due porte al piano terra (NCEU fg 55 pt 90 sub.5 – Unità 1). Ciò può essere fatto mediante il deposito di una pratica edilizia CILA, con pagamento di sanzione e il deposito della variazione catastale al costo di € 3.500,00.

- 14) Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica.

Non si sono riscontrati abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale.

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

L'unità immobiliare non è dotata di Attestati di Prestazione Energetica (APE) e quindi sono state predisposte le certificazioni energetiche.

- 16) *Effettuare l'accesso unitamente al custode giudiziario nella data ed ora che gli verranno da questi comunicate a mezzo di PEC.*

Accesso effettuato in data 06 Ottobre 2020 ad ore 9:30 come comunicazione dell'IVG trasmessa in data 25.08.2020 per Pec.

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

Il compendio pignorato è un grande fabbricato su due piani di cui uno fuori terra ed uno seminterrato, ed è inserito in un vasto resede ubicato in zona agricola, circondato da bosco e da terreni coltivati. E' nel Comune di Poggibonsi (SI) in località Pian dei Pini, un poggio vicino alla frazione residenziale di Bellavista e alla zona produttiva di Pian dei Peschi. Si compone di due opifici, due abitazioni e un resede ove sono situati spazi di parcheggio e di manovra, alcuni volumi tecnici e una cabina elettrica. E' raggiungibile percorrendo la strada Cassia S.S.N.2, svoltando nella strada vicinale della Mutola, poco prima o poco dopo l'attraversamento del torrente Staggia. Il centro di Poggibonsi è distante 6,6 km mentre il raccordo autostradale Siena-Firenze è a km 13,4 in corrispondenza dell'uscita/ingresso Colle Val d'Elsa Sud.

La realizzazione del fabbricato è cominciata nell'anno 1970 e ultimata nel 1979.

La struttura è in cemento armato a travi e pilastri, con campate lunghe circa m 12,00 e altezza sotto trave di m 4,00. Le pareti esterne sono in blocchi di cls con intonaco color mattone mentre quelle interne e nel fronte sud degli opifici sono in blocchi di cls di color grigio senza



rivestimento di intonaco. La copertura degli opifici è con finestre inclinate a shed che portano luce indiretta dall'alto. Le aperture sono grandi con portoni metallici e vetro. Originariamente le abitazioni erano gli uffici degli opifici, poi condonate ad uso residenziale del custode e/o dei lavoratori.

Il fabbricato è articolato in quattro unità distinte più la costruzione isolata della cabina elettrica che sono state numerate per identificazione:

Unità 1

- Il primo opificio (NCEU fg 55 pt 90 sub 5) è composto al piano terra da un vasto locale con all'interno un disimpegno con due w.c., un vano ripostiglio, comunicante con un altro ampio locale adiacente per un totale di mq 1500. Tramite tre disimpegni si raggiungono i locali ad uso ufficio con w.c. e ripostiglio: il disimpegno intermedio è in comune con l'appartamento del piano terra. Dal disimpegno collegato al locale principale dell'opificio si scende al piano seminterrato tramite una scala interna. Questo piano seminterrato è composto da un locale refettorio, uno spogliatoio per uomini dotato di tre w.c. con disimpegno, uno spogliatoio per donne con due w.c. con disimpegno, un corridoio, un altro disimpegno e una corte in comune con l'altro opificio. Il totale della superficie dei due piani comprensiva delle murature è mq 1.715.

L'opificio al piano terra e gli uffici sono utilizzati mentre i locali di servizio del piano interrato sono poco utilizzati. Gli uffici e i relativi servizi sono finiti al civile con intonaci, pavimenti, rivestimenti e finestre di legno con serrande esterne.

Unità 2

- Il secondo opificio (NCEU fg 55 pt 90 sub 6) è composto al piano terra da un vasto locale con all'interno un disimpegno con due w.c., un vano ascensore e una scala interna e da un altro locale adiacente per un totale di mq 1416. Tramite la scala interna e l'ascensore si raggiunge il piano seminterrato composto da un vasto locale in fondo al quale ci sono una zona per gli uffici, con quattro stanze, un corridoio, due w.c. con disimpegno e altra zona di servizio con il refettorio, un magazzino, un disimpegno per due w.c., un altro disimpegno per tre w.c. e un corridoio con scala per il piano superiore per un totale di circa mq 1480 di superficie netta. Il totale della superficie dei due piani è mq 3074, comprensivo delle murature. Tre sono gli accessi diretti all'opificio di cui due dal resede al piano terra, ed uno dal piano seminterrato. Sul muro di contenimento del resede sul lato nord-est è presente una lesione. Tutta questa unità immobiliare è dismessa, è vuota di attrezzature e macchinari e utilizzata a magazzino nella parte semi interrata. Polvere e ragnatele testimoniano lo stato di abbandono e il non utilizzo. Le finestre al piano seminterrato sono metalliche e poste in alto alle pareti, anche nei locali ad ufficio.

Unità 3

- L'abitazione al piano primo (NCEU fg 55 pt 90 sub 8) è composta da una cucina, due bagni, un soggiorno, quattro camere, due disimpegni e due corridoi; misura circa mq 146 comprensivo delle murature e l'altezza interna è m 3,00. Si accede al portone d'ingresso tramite una scala esterna scoperta. L'abitazione è utilizzata a locale mc... i. Le finestre sono in legno e hanno il doppio vetro e le serrande avvolgibili; alcuni pavimenti sono in parquet o in ceramica di fattura più recente. Ci sono infiltrazioni dal tetto che hanno macchiato l'intonaco del soffitto e delle pareti in alcune stanze. Dall'abitazione si può accedere ad un grande terrazzo che non è praticabile.

Unità 4



- L'abitazione al piano terra (NCEU fg 55 pt 90 sub 7) è composta da una cucina, un bagno, un soggiorno, due camere, due corridoi e un ripostiglio; misura circa mq 119 comprensivo delle murature e l'altezza interna è m 3,00. Si accede al portone di ingresso tramite disimpegno (NCEU fg 55 pt 90 sub 4) in comune con l'opificio vicino e i suoi locali ufficio (NCEU fg 55 pt 90 sub.5). Attualmente l'immobile non è utilizzato come residenza. Gli uffici e i relativi servizi sono finiti al civile con intonaci, pavimenti, rivestimenti e finestre di legno con serrande esterne.

Unità 5

-La cabina elettrica (NCEU fg 55 pt 90 sub 9) è una costruzione isolata, a torre, alta m 8 e di area mq 7 posta nella parte a valle del resede di fianco alla strada vicinale. Fornisce elettricità a tutto il complesso.

-Il resede esterno (NCEU fg 55 pt 90 sub.1) circonda tutto il complesso, è asfaltato nella parte a monte, con i piazzali e le aree a parcheggio a servizio degli opifici e delle abitazioni, mentre è lasciato a verde nella parte a valle. Misura in totale circa mq 19.300 ed è un bene comune non censibile. All'interno del resede ci sono i volumi tecnici del locale compressori (NCEU fg 55 pt 90 sub.2), bene comune non censibile ai subalterni 5 e 6 (gli opifici) e della centrale termica (NCEU fg 55 pt 90 sub.3), bene comune non censibile ai subalterni 5, 6, 7 e 8 (gli opifici e le abitazioni).

La proprietà riferisce che le acque nere scaricano nel depuratore comunale e le acque bianche sono canalizzate fino al fiume Staggia. L'acqua viene prelevata da un pozzo artesiano poiché non c'è l'allacciamento all'acquedotto comunale. Una vasca di deposito d'acqua per l'antincendio è posta nel resede a valle in area pianeggiante a verde ed è collegata a un piccolo casotto contenente le pompe antincendio. Non c'è utilizzo di metano per il riscaldamento e le caldaie esistenti sono state disattivate; il riscaldamento avviene per elettricità per soddisfare i limiti imposti dalla normativa dell'antincendio.

Le Superfici nette dei vani sono le seguenti:

	Superficie utile netta	Superficie con murature
(fg 55 pt 90 sub 5) Opificio – unità 1		
<u>Piano Terra</u>		
Sala unica con servizi ripostiglio e		
Sala adiacente	Mq 1.500,00	
Uffici	Mq 70,00	Mq 77,00
Disimpegno comune	Mq 9,00	
<u>Piano Seminterrato</u>		
Locali di servizio (spogliatoi refettorio bagni)	Mq 107,00	
Totale	Mq 1.686,00	Mq 1.715,00
(fg 55 pt 90 sub 6) Opificio - unità 2		
<u>Piano Terra</u>		
Sala unica con servizi ripostiglio e		
Sala adiacente	Mq 1.416,00	
<u>Piano Seminterrato</u>		
Sala unica	Mq 1.281,00	
Locali di servizio (spogliatoi refettorio bagni)	Mq 59,00	
Uffici	Mq 140,00	Mq 143,00
Totale	Mq 2.896,00	Mq 3.074,00



(fg 55 pt 90 sub 8) Abitazione – unità 3		
<u>Piano primo</u>		
Soggiorno	Mq 19,20	
Cucina	Mq 10,80	
W.C.	Mq 4,50	
Disimpegno w.c.	Mq 4,80	
Camera	Mq 11,90	
Camera	Mq 12,25	
Camera doppia	Mq 15,30	
Camera doppia	Mq 18,75	
Bagno	Mq 6,15	
Disimpegni	Mq 23,35	
Totale	Mq 127,00	Mq 146,00
(fg 55 pt 90 sub 7) Abitazione – unità 4		
<u>Piano terra</u>		
Cucina	Mq 12,90	
Camera	Mq 13,30	
Camera doppia	Mq 16,80	
Soggiorno	Mq 27,30	
Bagno	Mq 5,20	
Ripostiglio	Mq 2,00	
Disimpegni	Mq 24,00	
Disimpegno comune (50%) mq 9,00	Mq 4,50	
Totale	Mq 106,00	Mq 119,00
Totale fabbricato	Mq 4793,00	Mq 5.054,00
(NCEU fg 55 pt 90 sub.2;3) locali compressori e centrale termica	Mq 55,00	Mq 61,00
(fg 55 pt 90 sub 9) Cabina elettrica – unità 5	Mq 14,00	Mq 14,00
Vasca deposito acqua antincendio	Mc 55,00	Mq 55,00

Le superfici del lotto con gli accessori sono state considerate, come da planimetrie di progetto, catastali, e cartografia del SIT comunale:

	<i>Superficie</i>	<i>Superficie</i>
(fg 55 pt 90 sub 1) Resede esterno		Mq 5.000,00
Superficie edificata		Mq 8.800,00
Superficie terreno agricolo a resede		Mq 5.500,00
Superficie a bosco		
Consistenza territoriale lotto	Mq 19.300,00	Mq 19.300,00

Il commendio immobiliare confina con la pt.48 (bosco misto) intestata a

.. proprietaria per 1/1; confina con la pt 104 (seminativo) intestata a
 , proprietario per 1/1; confina con la pt 45 (seminativo) e la pt. 67
 (seminativo) intestate a ; a per la quota di ½ di proprietà
 ciascuno.

Non è costituito condominio.

Le abitazioni sono dotate di impianto elettrico sottotraccia e di impianto idrico e termico. Gli opifici sono dotati di impianto elettrico e idrico fuori traccia. Ci sono tre caldaie nella centrale termica che non sono utilizzate poiché l'impianto a metano è stato staccato per la normativa



dell'antincendio e il riscaldamento è fornito elettricamente. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti, non dovute all'epoca di costruzione del fabbricato.

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

Il complesso pignorato si compone di unità immobiliari già separate fisicamente e catastalmente ma non è possibile la formazione di più lotti poiché il vigente regolamento urbanistico non lo consente. In base all'art.14 comma 6 delle Norme Tecniche di Attuazione e alla Scheda Norma Comparto TR_PdR1-Ex Legno Infissi (vedi punto 12 e allegato e), in assenza di Piano Attuativo gli interventi ammessi sul fabbricato sono quelli fino alla manutenzione straordinaria con esclusione del mutamento della destinazione d'uso, del frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari.

Le autorizzazioni a costruire del compendio pignorato sono state sempre rilasciate per un unico stabilimento, indipendentemente dalla sua suddivisione interna, e quindi urbanisticamente non si può considerare frazionato. Due opifici e due abitazioni consentirebbero la formazione di quattro lotti, oppure due lotti, ma ciò non è fattibile e quindi si ribadisce la possibilità di vendere il complesso immobiliare in un unico lotto.

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

L'immobile non è pignorato soltanto pro quota.

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

Nessun contratto di locazione in essere: la verifica è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, sede di Siena, e trasmessa all'IVG (allegato i).



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

Non è occupato dal coniuge separato.

22) *Segnalare sempre, in caso di contratto di affitto o di locazione, l'eventuale inadeguatezza del corrispettivo (o in caso di affitto, della quota di corrispettivo imputabile al godimento dei soli immobili, laddove non espressamente determinata dalle parti nel contratto) rispetto al giusto prezzo della locazione, il tutto ex art.2923, co.3 c.c.*

Non ci sono contratti di locazione.

23) *Anche in assenza di contratti, quantificare il giusto prezzo della locazione astrattamente ritraibile per il godimento di fabbricati e terreni pignorati.*

Si quantifica il giusto prezzo della locazione per il godimento del fabbricato pignorato moltiplicando il prezzo unitario per le superfici commerciali delle unità immobiliari di cui è composto. Il valore economico è stato stimato consultando la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, gli annunci pubblicati dalle Agenzie immobiliari e considerando lo stato quantitativo e qualitativo dell'immobile. Tenuto conto della localizzazione, funzionalità, stato di manutenzione e di altre condizioni che possono influire sul valore di locazione, emerge che per i locali in oggetto la quotazione media unitaria è prudenzialmente valutabile in 0,60 €/mq al mese per gli opifici con gli uffici ed i servizi ed € 1,20 €/mq per le abitazioni.

Il canone mensile risulta il seguente, arrotondato per difetto a € 3.120,00 che può considerarsi suddiviso come sotto:

Descrizione	Sup. lorda * prezzo	Canone	Arrotond.
Opificio, uffici e servizi - unità n.1	Mq 1.715 * €/mq 0,60 =	€ 1.029,00	€ 1.000,00
Opificio, uffici e servizi - unità n.2	Mq 3.074 * €/mq 0,60 =	€ 1.844,40	€ 1.800,00
Appartamento piano primo – unità n.3	Mq 146 * €/mq 1,20 =	€ 175,20	€ 180,00
Appartamento piano terra – unità n.4	Mq 119 * €/mq 1,20 =	€ 142,80	€ 140,00
Totale		€ 3.186,60	€ 3.120,00

24) *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art.173-bis, co.1, n.8 e 9 disp. att.c.p.c.*

Tutti i beni si trovano in area sottoposta a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 (adeguamento dell'archivio del vincolo idrogeologico alle specifiche tecniche approvate con Decreto 21/1/2003 n.7227 pubblicato su B.U.R.T. n.52 del 24/12/2003). Solo la porzione di area coperta da bosco, posta nella parte a monte del lotto, è sottoposta al vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.142 – comma g) del “Codice dei Beni Culturali”.



Non è costituito condominio e quindi non risultano spese insolute che potrebbero fare carico all'acquirente.

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

Per determinare il valore di mercato dei beni, si è provveduto alla ricerca di informazioni attraverso Aste immobiliari, scambi recenti di immobili simili, informazioni assunte da Agenzie e consultato i valori dell'Osservatorio Immobiliare (OMI). Il fine è quello di trovare beni con caratteristiche simili a quelle da stimare e poter applicare il metodo della comparazione sintetica diretta. La ricerca di comparabili attendibili non ha dato le necessarie informazioni a causa anche del periodo prolungato di recessione in cui si trova il mercato della zona e quindi alle poche operazioni di scambio. In termini di valori rintracciati negli annunci immobiliari la variazione dei prezzi è molto ampia, determinata dalle dimensioni dei beni in vendita e dalle loro condizioni di manutenzione.

Non essendo disponibili dati sufficienti il criterio di stima adottato è quello del metodo del costo deprezzato il cui valore ottenuto è equiparato al valore di mercato. Esso si basa sulla stima del valore del suolo edificato e del costo di ricostruzione del fabbricato, considerando il deprezzamento maturato per vetustà ed obsolescenza economica e funzionale.

Secondo il principio di sostituzione: "un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un altro immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; di conseguenza, per un immobile edificato, il compratore è disposto a pagare una somma massima pari al valore del terreno edificato e al costo di ricostruzione eventualmente diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente" (dal codice delle Valutazioni – V edizione - cap. 11-12).

Procedimento di stima

Il Valore di mercato viene equiparato del valore di Costo deprezzato $(V) = V_t + C_t + S_p$, che si ottiene con la somma del valore del terreno edificato (V_t), del costo di costruzione deprezzato del fabbricato esistente (C_t) e degli oneri accessori (S_p), cioè le spese tecniche e gli oneri concessori.

Determinazione del valore del terreno edificato: l'intero lotto misura mq 19.300 ed è costituito da una parte edificata, da una parte a resede di terreno agricolo e da una parte a



bosco. La porzione edificata è stata valutata mq 5000 comprensiva di superficie coperta e scoperta, quella a resede agricolo in mq 8800 e la restante a bosco in mq 5500. Il prezzo medio del terreno edificato è stato considerato €/mq 74,38, ottenuto dalle indicazioni della Delibera della Giunta Comunale 128/GC/2013 di Poggibonsi sulla determinazione del valore medio di stima delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta municipale propria (I.M.U.).

Il Valore del terreno edificato risulta pertanto $V_t = \text{mq } 5.000,00 * E/\text{mq } 74,38 = \text{€ } 371.400,00$

Determinazione del Costo di costruzione a nuovo del fabbricato (C): si considera un costo di costruzione medio per i locali degli opifici con servizi, uno per gli uffici, uno per le abitazioni ed un altro costo di costruzione per la cabina elettrica; i valori sono stati ottenuti secondo un modello di stima del CRESME messo a punto per il Consiglio Nazionale Architetti. Le superfici da moltiplicare sono quelle al punto 17), superfici utili con murature.

Destinazione	Superficie	Costo unitario	Costo totale	Somma costo
Opificio – unità1	Mq 1.638,00	€/mq 531,12 =	€ 869.974,56	€ 945.463,82
Uffici - unità 1	Mq 77,00	€/mq 980,38 =	€ 75.489,26	
Opificio – unità 2	Mq 2.931,00	€/mq 531,12 =	€ 1.556.712,72	€ 1.696.907,06
Uffici – unità 2	Mq 143,00	€/mq 980,38 =	€ 140.194,34	
Abitazione 1p- unità 3	Mq 146,00	€/mq 989,84 =	€ 144.516,64	
Abitazione pt - unità 4	Mq 119,00	€/mq 989,84 =	€ 117.790,96	
Cabina elettrica – unità 5	Mq 14,00	€/mq 614,07 =	€ 8.596,98	
Compressori e C.termica - 6	Mq 61,00	€/mq 531,12=	€ 32.398,32	
Vasca per antincendio - 7	Mq 55,00	€/mc 531,12 =	€ 29.211,60	
Totale		Costo a nuovo	€ 2.974.885,38	

Il costo di costruzione a nuovo del compendio risulta **€ 2.974.885,38**.

Determinazione del Costo di Costruzione deprezzato (Ct): si considerano percentuali di deterioramento fisico, dovute all'uso e al conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo e di obsolescenza funzionale ed economica per gli standard costruttivi non più rispondenti alle esigenze del fruitore. Si suppone inoltre che ogni anno il valore dell'immobile decresca secondo una funzione matematica: $C_t = C * (1 - t/n)$ ove t = vetustà e n = vita utile espresse in anni. La vetustà del fabbricato fa riferimento al 1980, data del certificato di agibilità. La vita utile è considerata in base alla tipologia edilizia ed ai componenti della costruzione. Il costo di costruzione deprezzato del fabbricato è stato valutato per unità separate e poi sommate in un unico valore (per i dettagli di calcolo vedere allegato r):

- Unità 1: Opificio con uffici al piano terra $C_{t1} = \text{€ } 477.393,05$
- Unità 2: Opificio con uffici al piano seminterrato $(C_{t2}) = \text{€ } 856.819,28$
- Unità 3: Abitazione al piano primo $(C_{t3}) = \text{€ } 73.524,29$
- Unità 4: Abitazione al piano terra $(C_{t4}) = \text{€ } 59.927,33$
- Unità 5: Cabina elettrica $(C_{t5}) = \text{€ } 5.158,19$
- Unità 6: Centrale termica $(C_{t6}) = \text{€ } 6.479,66$
- Unità 7: Vasca antincendio $(C_{t7}) = \text{€ } 5.842,32$

Totale costo deprezzato del fabbricato $C_t = C_{t1} + C_{t2} + C_{t3} + C_{t4} + C_{t5} + C_{t6} + C_{t7} = \text{€ } 1.485.144,12$



Determinazione dei Costi accessori (Sp): nei costi di ricostruzione si comprendono anche gli oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza...) e gli oneri versati all'Amministrazione che rilascia l'atto autorizzativo. A base del calcolo si considerano questi oneri al 5% e al 7% ciascuno del costo di costruzione a nuovo.

Spese tecniche calcolate in 5 % sul costo a nuovo =	€ 148.744,27
Oneri concessori calcolati in 7 % sul costo a nuovo =	€ 208.241,98
Totale costi accessori (Sp) =	€ 356.986,25

Determinazione del valore di Costo deprezzato: con la somma dei valori sopra calcolati, valore del terreno edificato, costo di costruzione deprezzato e oneri accessori, si ottiene il valore di stima cercato:

$$V = V_t + C_t + S_p = € 371.400,00 + € 1.485.144,12 + € 356.986,25 = \mathbf{€ 2.213.530,36}$$

A tale valore di mercato si aggiunge il valore agricolo del terreno con destinazione a bosco e a resede presente all'interno del lotto. Il prezzo medio del bosco è stato valutato in €/ha 2.443,00 e quello del resede e similari in €/ha 76.441,00, ottenuti dai Valori medi agricoli della provincia di Siena, regione agraria n.2, pubblicati sul BUR n. 29 del 17/07/2019.

Terreno agricolo a resede	Mq 8.800,00	€/mq 0,76441 =	€ 6.726,81
Terreno a bosco	Mq 5.500,00	€/mq 0,24430 =	€ 1.343,65
Sommano			€ 8.070,46

Al Valore stimato con il metodo del costo si somma il valore agricolo del terreno residuo e si ottiene: € 2.213.530,36 + € 8.070,46 = € 2.221.600,82 arrotondato a € 2.221.600,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare LOTTO UNICO (Fg.55 pt.90 subb.5-6-7-8-9-1) posta in località Pian dei Pini, a Poggibonsi (SI), sarà di € **2.221.600,00 (euro duemilioniduecentoventunomilaseicento/00).**

Al Valore come sopra determinato si sottrae il valore del costo di sanatoria per alcune difformità interne ed esterne, come indicato alla fine del punto 13) e si ottiene il valore: € 2.221.600,00 - € 3.500,00 = € 2.218.100,00.

Si sottrae anche il costo di sanatoria del volume non legittimo, che sarà computato dal comune di Poggibonsi, come scritto al punto 13), valutato in € 75.000,00 e si ottiene il valore € 2.218.100,00 - € 75.000,00 = € 2.143.100,00

Si applica una decurtazione del 15% al Valore dell'immobile come sopra determinato per le inferiori garanzie offerte ai terzi acquirenti nell'ambito delle vendite forzate (percentuale dedotta dalla prassi del Tribunale di Siena nelle precedenti procedure immobiliari).

Si ottiene il seguente Valore: € 2.143.100,00 - 15% = € 2.143.100,00 - € 321.465,00 = € 1.821.635,00 arrotondato per eccesso a:

€ 1.822.000,00 (euro unmilioneottocentoventiduemila/00).

La sottoscritta, nel consegnare alla S.V. Illustrissima la presente relazione, si rende disponibile per ogni chiarimento e/o integrazione necessari.

Siena, 3 Febbraio 2022 con integrazioni del 15.01.2026



Arch. Francesca Finetti

ALLEGATI alla relazione di stima del 03.02.2022:

- a) copia del verbale di primo accesso
- b) visure catastali per attualità
- c) copia ispezione ipotecaria sintetica
- d) planimetrie catastali
- e) estratto Regolamento Urbanistico del Comune di Poggibonsi (SI)
- f 1) copia Permessi a costruire e Varianti
- f 2) contenzioso urbanistico
- g) copia certificato di abitabilità
- h) copia certificazione energetica (APE)
- i) verifica inesistenza contratto di locazione
- l) descrizione sintetica del compendio immobiliare
- m) servizio fotografico a colori, interno ed esterno dell'intero compendio pignorato
- n) relazione peritale priva di dati sensibili
- o) allegato di trasmissione
- p) copia atto di compravendita, titolo di provenienza.
- q) certificati storico di residenza e stato di famiglia esecutato
- r) Tabelle e calcoli dei procedimenti di Stima
- s) corrispondenza con il Comune di Poggibonsi (SI)

ALLEGATI alla relazione di stima integrata del 15.01.2026:

- f 1_r) copia titoli edilizi – licenze voltura varianti condono
- f 3) titoli edilizi – deposito genio civile
- f 4) fasi storiche costruzione
- n_r1) relazione peritale priva di dati sensibili
- t) estratto Tavv.1_4 (rif.b)
- v 1) rilievo grafico edificio stato autorizzato_TAV.1
- v 2) rilievo grafico edificio stato realizzato_TAV.2
- v 3) rilievo grafico edificio stato sovrapposto_TAV.3
- v 4) note sulle misurazioni
- w) tabelle di verifiche dimensioni (rif.c_r2)



