

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 68/2021 R.G.E. promossa [REDACTED] nei confronti [REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 15 marzo 2024

* * * * *

In data 29 marzo 2022 l'Ill.mo G.E. Avv. Flavio Mennella ha incaricato lo scrivente di redigere una perizia tecnico-estimativa riguardante i beni immobili oggetto del procedimento sopra citato.

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

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 (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. 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. 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'avvenuta 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 allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 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 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;

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;

Lo scrivente, tenuto conto delle diverse incombenze previste dall'incarico professionale conferitogli, ritiene corretto e più funzionale suddividere il proprio elaborato peritale d'Ufficio secondo i vari punti nei quali si articola l'incarico affidatogli, esprimendo per ciascuno di essi le proprie considerazioni/determinazioni.

Punto 1 – *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;

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 all'art. 567 c.p.c., in data 24.05.2021 è stata depositata da parte del legale del creditore procedente una prima "certificazione notarile" in sostituzione degli estratti catastali e delle certificazioni ipotecarie. Tale documentazione è stata poi oggetto di una successiva integrazione, stata depositata in data 27.12.2021. Dall'analisi della stessa (certificazione notarile) è emerso che:

1/a - Gli identificativi catastali indicati al suo interno corrispondono sia con quelli attualmente in atti presso l'Ufficio Provinciale di Siena dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto), che con quelli indicati all'interno dell'atto di pignoramento;

1/b – E' stato prodotto l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni afferenti agli immobili avvenute nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, quest'ultima avvenuta invece in data [REDACTED] (reg. part. [REDACTED]). Alla data del 01.03.2024, non erano presenti ulteriori iscrizioni ipotecarie rispetto a quelle indicate nella succitata relazione notarile;

1/c – Per quanto invece attiene alla provenienza ed alla continuità delle trascrizioni, esperite le necessarie verifiche presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena, lo scrivente evidenzia quanto segue.

provenienza ultraventennale

- a seguito dell'atto ai rogiti del notaio [REDACTED] di Firenze del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] registrato a Firenze il [REDACTED] al n. [REDACTED] trascritto a Siena il [REDACTED] al n. [REDACTED] del Registro Particolare, i Signori [REDACTED] divennero proprietari, unitamente a maggior consistenza ed in ragione di 1/3 ciascuno, dei beni immobili dai quali derivano quelli oggetto di esecuzione;

- a seguito dell'atto ai rogiti del notaio [REDACTED] di Siena del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] registrato a Siena il [REDACTED] al n. [REDACTED] vol. [REDACTED] trascritto a Siena il [REDACTED] al n. [REDACTED] del Registro Particolare, il Signor [REDACTED], già proprietario in ragione di 1/3, acquistò dai Signori [REDACTED] i residui 2/3 della piena proprietà, divenendo così pieno (ed unico) proprietario, unitamente a maggior consistenza, dei beni immobili dai quali derivano quelli oggetto di esecuzione;

- a seguito della denuncia di successione presentata in morte del Sig. [REDACTED] all'Ufficio del Registro di Poggibonsi il [REDACTED], da questi classificata al n. [REDACTED] e trascritta a Siena il [REDACTED] al n. [REDACTED] del Registro Particolare, non avendo lo stesso (Sig. [REDACTED]) disposto testamento, essendo deceduto senza lasciare discendenti in linea retta, ed avendo il di lui padre rinunciato all'eredità con atto ai rogiti del notaio [REDACTED] di Poggibonsi del [REDACTED] registrato a Poggibonsi il [REDACTED] al n. [REDACTED], la proprietà degli immobili venne devoluta per successione legittima ai fratelli/sorelle Signori/e:

- [REDACTED], in ragione di 1/6;

- a seguito dell'atto ai rogiti del notaio [REDACTED] di Poggibonsi del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] trascritto a Siena il [REDACTED] al n. [REDACTED] del Registro Particolare, il Signor [REDACTED], già proprietario in ragione di 1/6, acquistò dai Signori [REDACTED] [REDACTED], in ragione di 1/6 da ciascuno di essi, i residui 5/6 della piena proprietà, divenendo così pieno (ed unico) proprietario, unitamente a maggior consistenza, dei beni immobili dai quali derivano quelli oggetto di esecuzione;

NOTA BENE: in data [] è stata trascritta al n. [] del Registro Particolare l'accettazione tacita dell'eredità a favore del Sig. [], in forza dell'atto (ipoteca volontaria) dallo stesso stipulato ai rogiti del Notaio [] di Poggibonsi in data [] iscritto in data [] al n. [] del Registro Particolare (cfr. risposta al successivo punto 3).

Relativamente a detta formalità (accettazione tacita di eredità, n. [] del R.P.), preme evidenziare che al suo interno è stato indicato solamente uno dei beni immobili oggetto dell'atto del [], ovvero la sola particella [].

Preme altresì evidenziare che, ad oggi, nessuno degli identificativi catastali desumibili dalla nota di iscrizione del prima richiamato atto stipulato ai rogiti del Notaio [] di Poggibonsi in data [] iscritto in data [] al n. [] del R.P. (ipoteca volontaria) trova corrispondenza con quelli attuali.

Ciò, in ragione delle variazioni catastali succedutesi nel corso degli anni, che vengono di seguito riassunte.

RICOSTRUZIONE STORICA DEGLI AGGIORNAMENTI AL CATASTO TERRENI

foglio [] – p.lla [] (sup. 00.24.35)	foglio [] – p.lla [] (sup. 00.08.70)	foglio [] – p.lla [] (sup. 00.77.50)	foglio [] – p.lla [] (sup. 00.03.55)	foglio [] – p.lla [] (sup. 00.04.58)
---	---	---	---	---

A seguito della variazione geometrica n. [] del [], in atti dal [], alcune porzioni delle preesistenti particelle andarono a far parte delle altre e viceversa. La particella [] venne soppressa ed unita alla particella [], e la particella [] venne soppressa ed unita alla particella []. Allo stesso tempo, alcune porzioni della particella [] andarono a far parte delle particelle []. Venne altresì costituita, da porzione della particella [], la nuova particella []. Si riportano di seguito le particelle e le superfici derivanti a seguito dell'approvazione dell'atto di aggiornamento prima descritto.

foglio [] – p.lla [] (sup. 00.23.95)	foglio [] – p.lla [] (sup. 00.18.88)	foglio [] – p.lla [] (sup. 00.66.25)	foglio [] – p.lla [] (sup. 00.09.60)
---	---	---	---

Le medesime particelle sono poi state oggetto di successivi aggiornamenti catastali che vengono di seguito descritti, a seguito dei quali sono state costituite le particelle oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 68/2021 censite al Catasto Terreni.

NOTA BENE:

- al fine di agevolare la lettura del presente elaborato, gli identificativi della particelle oggetto di esecuzione censite al Catasto Terreni sono state evidenziate con velatura di colore azzurro nelle tabelle che seguono;
- con i medesimi aggiornamenti sono state altresì costituite anche porzioni – evidenziate con velatura di colore grigio nelle tabelle che seguono – che sono state poi “accorpate” alla attuale particella [] (ente urbano), come meglio evidenziato nel proseguo della ricostruzione.

***** particelle derivanti dalla ex particella [] *****

foglio [] - p.lla []
(sup. 00.18.88)

foglio [] - p.lla [] (sup. 00.01.75) foglio [] - p.lla [] (sup. 00.17.13)

identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento n. [] del [] (prot. []), avvenuta in pari data.

foglio [] - p.lla []
(sup. 00.17.13)

foglio [] - p.lla [] (sup. 00.10.00) foglio [] - p.lla [] (sup. 00.02.73) foglio [] - p.lla [] (sup. 00.03.22) foglio [] - p.lla [] (sup. 00.00.08) foglio [] - p.lla [] (sup. 00.01.10)

identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento n. [] del [] (prot. []), avvenuta in pari data.

***** particelle derivanti dalla ex particella [] *****

foglio [] - p.lla []
(sup. 00.66.25)

foglio [] - p.lla [] (sup. 00.59.85) foglio [] - p.lla [] (sup. 00.05.90) foglio [] - p.lla [] (sup. 00.00.50)

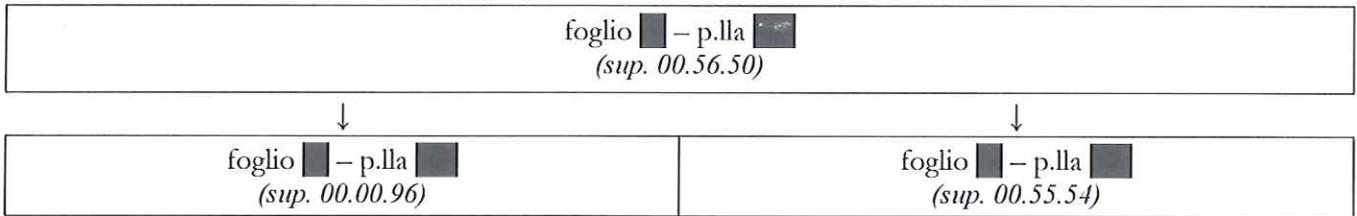
identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento n. [] del [] (prot. []), avvenuta in pari data.

foglio [] - p.lla []
(sup. 00.59.85)

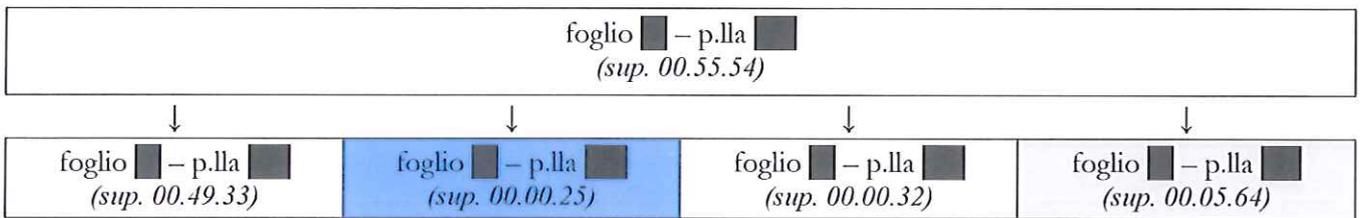
foglio [] - p.lla [] (sup. 00.56.50) foglio [] - p.lla [] (sup. 00.02.88) foglio [] - p.lla [] (sup. 00.00.35) foglio [] - p.lla [] (sup. 00.00.12)

identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento n. [] del [] (prot. []), avvenuta in pari data.

particelle derivanti dalla ex particella ■■■, a sua volta derivante dalla ex particella ■■■

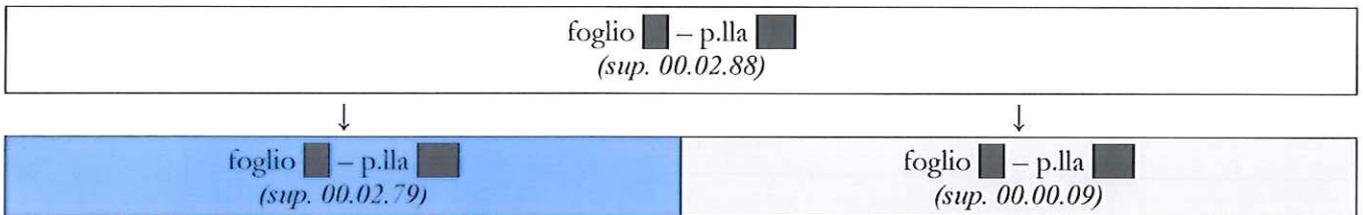


identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento n. ■■■ del ■■■ (prot. ■■■), avvenuta in pari data.



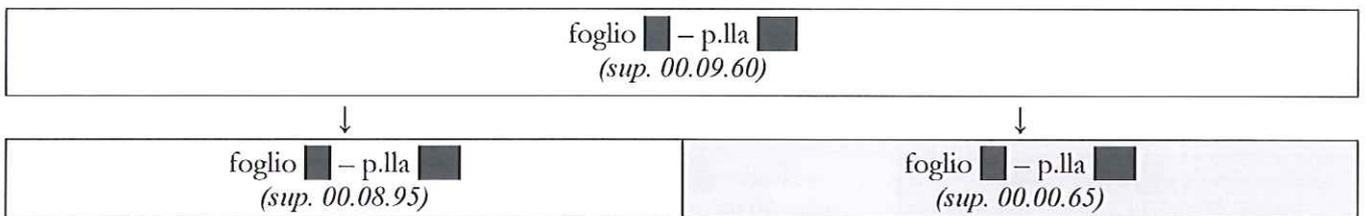
identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale n. ■■■ del ■■■ (prot. ■■■), avvenuta in pari data.

particelle derivanti dalla ex particella ■■■, a sua volta derivante dalla ex particella ■■■



identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale n. ■■■ del ■■■ (prot. ■■■), avvenuta in pari data.

***** particelle derivanti dalla ex particella ■■■ *****



identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale n. ■■■ del ■■■ (prot. ■■■), avvenuta in pari data.

Con la ricostruzione che segue vengono riassunti la successione degli aggiornamenti che hanno portato alla attuale definizione, sempre al **CATASTO TERRENI**, della particella ■.

foglio ■ – p.lla ■
(sup. 00.13.60 – fabbricato rurale – impianto meccanografico del 03.09.1971)



foglio ■ – p.lla ■
(sup. 00.13.40 – fabbricato rurale)

superficie modificata a seguito della variazione d'ufficio n. ■ del ■, introdotta in atti in data ■

foglio ■ – p.lla ■
(sup. 00.13.40 – fabbricato rurale)



foglio ■ – p.lla ■
(sup. 00.13.40 – ente urbano)

qualità modificata (*fabbricato rurale* → *ente urbano*) a seguito dell'approvazione del Tipo Mappale n. ■ del ■ (prot. ■), avvenuta in pari data.

foglio ■ – p.lla ■
(sup. 00.02.00)



foglio ■ – p.lla ■
(sup. 00.02.00 – ente urbano)

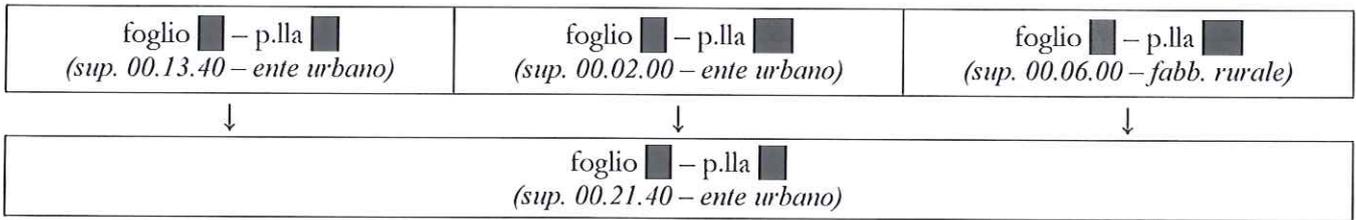
qualità modificata (*aia* → *ente urbano*) a seguito dell'approvazione del Tipo Mappale n. ■ del ■ (prot. ■), avvenuta in pari data.

foglio ■ – p.lla ■
(sup. 00.06.40)



foglio ■ – p.lla ■ (sup. 00.06.00 – <i>fabb. rurale</i>)	foglio ■ – p.lla ■ (sup. 00.00.30 – <i>fabb. rurale</i>)	foglio ■ – p.lla ■ (sup. 00.00.10 – <i>fabb. rurale</i>)
--	--	--

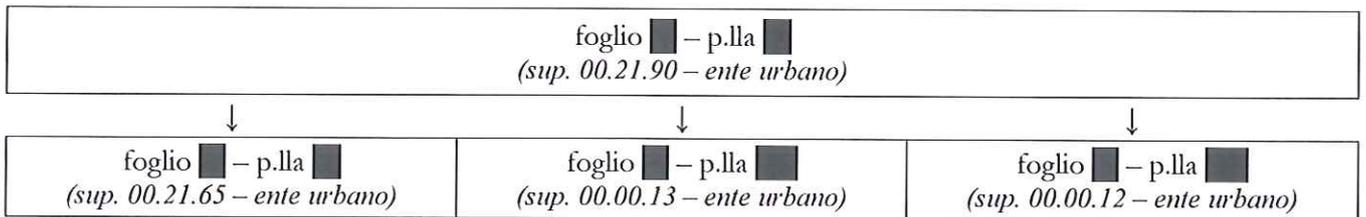
identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione del Tipo di Frazionamento n. ■ del ■ (prot. ■), avvenuta in pari data.



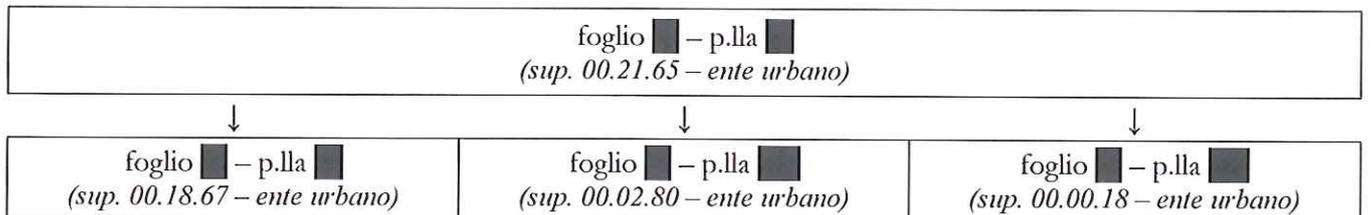
identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione del Tipo Mappale n. ■ del ■ (prot. ■), avvenuta in pari data.



identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione del Tipo Mappale n. ■ del ■ (prot. ■), avvenuta in pari data.



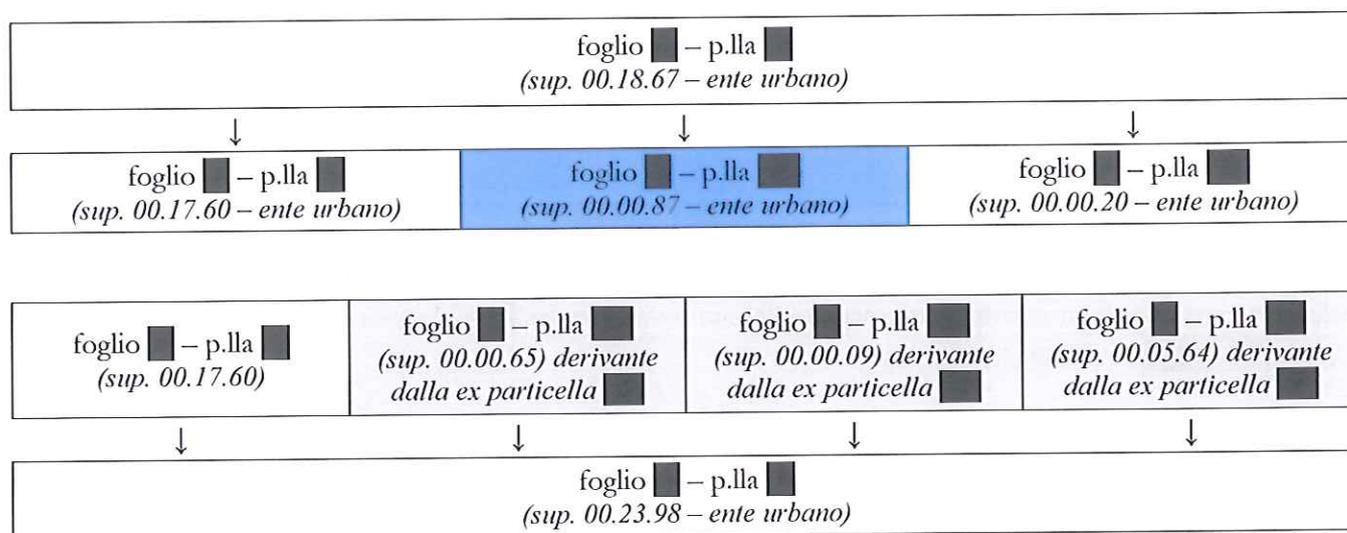
identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione del Tipo Mappale n. ■ del ■ (prot. ■), avvenuta in pari data.



identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione del Tipo Mappale n. ■ del ■ (prot. ■), avvenuta in pari data.

Infine, con il Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale n. [] del [] (introdotto in atti in pari data), una porzione derivante dalla particella [] (particella []) venne accorpata alla adiacente particella [], ed altre (particelle [], sempre costituite con lo stesso atto di aggiornamento) furono contestualmente accorpate alla stessa particella []. Con il medesimo aggiornamento, venne altresì costituita la attuale particella [], fino ad allora parte della preesistente particella [].

A seguito di tale aggiornamento, del quale si riporta di seguito il dettaglio, alla particella [] vennero attribuite l'attuale forma e l'attuale superficie al CATASTO TERRENI.



RICOSTRUZIONE STORICA DEGLI AGGIORNAMENTI AL CATASTO FABBRICATI

In data [], a seguito dell'introduzione in atti del Tipo Mappale n. [] del [] (avvenuta in pari data), gli immobili originari dai quali derivano quelli oggetto di esecuzione furono censiti per la prima volta al CATASTO FABBRICATI.

Successivamente, ovvero a seguito degli altri Tipi Mappali che nel corso degli anni hanno apportato modifiche alla forma della particella [] fino a raggiungere quella attuale (in precedenza descritti), furono poi introdotte in atti delle ulteriori variazioni – sempre al CATASTO FABBRICATI – che hanno portato all'attribuzione degli identificativi attualmente in atti. Si riassume di seguito la cronologia ed il dettaglio di tali aggiornamenti.

NOTA BENE: al fine di rendere più immediata la lettura del presente elaborato peritale, i subalterni dai quali derivano quelli attuali, in toto o in parte, sono indicati in grassetto sottolineato nelle tabelle che seguono.

aggiornamento n. 1 - primo censimento al Catasto Fabbricati
(successivo all'approvazione del Tipo Mappale n. [] del [])

foglio [] - particella [] - subalterni graffati []

identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione della dichiarazione di nuova costruzione (c.d. COSTITUZIONE) n. [] del [] (pratica []), avvenuta in pari data.

aggiornamento n. 2 - (successivo all'approvazione del Tipo Mappale n. [] del [])

foglio [] - particella [] - subalterni graffati []

↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓
sub. []	<u>sub.</u> []	<u>sub.</u> []					

identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione della dichiarazione di nuova costruzione (c.d. COSTITUZIONE) n. [] del [] (pratica []), avvenuta in pari data.

aggiornamento n. 3 - (successivo all'approvazione del Tipo Mappale n. [] del [])

foglio [] - particella [] - sub. [] foglio [] - particella [] - sub. [] foglio [] - particella [] - sub. []

↓	↓	↓
foglio [] - particella [] - subb. graffati []	<u>foglio [] - particella [] - subb. graffati</u> []	

identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione della variazione n. [] del [] (pratica []), avvenuta in pari data.

aggiornamento n. 4 - (successivo all'approvazione del Tipo Mappale n. [] del [])

foglio [] - particella [] - subb. graffati []

↓
<u>foglio [] - particella [] - subb. graffati</u> []

identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione della variazione n. [] del [] (pratica []), avvenuta in pari data.

aggiornamento n. 5 – introduzione in atti degli attuali identificativi catastali
(successivo all'approvazione del Tipo Mappale n. [] del [])

foglio [] - particella [] – subb. graffati []



foglio [] - particella [] – subb. graffati []

identificativi catastali introdotti in atti a seguito dell'approvazione della variazione n. [] del []
(pratica []), avvenuta 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 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;

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 01.03.2024

3.1 - ipoteca volontaria del giorno [] (rep. []), iscritta in data [] al n. [] del registro particolare di euro [] di cui euro [] in linea capitale a favore []
[] gravante, unitamente a maggior consistenza, il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili, dai quali derivano – in toto o in parte - quelli oggetto di esecuzione:

- Catasto Fabbricati del Comune di San Gimignano, foglio [], particella [];
- Catasto Fabbricati del Comune di San Gimignano, foglio [], particella [], subalterni graffati [];
- Catasto Fabbricati del Comune di San Gimignano, foglio [], particella [];

Domicilio ipotecario eletto: ----- ;

3.2 - pignoramento immobiliare del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare a favore [REDACTED] gravante il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, degli immobili oggetto di esecuzione;

NOTA BENE: per il dettaglio delle variazioni catastali che hanno portato all'assegnazione degli identificativi catastali attuali, taluni dei quali differenti da quelli indicati all'interno delle formalità che precedono, 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;*

Secondo quanto riferito in occasione del sopraluogo dalla figlia dell'esecutato al momento del sopraluogo effettuato in data 31.05.2023, gli immobili oggetto della procedura NON fanno parte di alcun 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 la presenza di **trascrizioni** relative ai vincoli descritti al presente punto.

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;*

Sempre 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 → €. 70,00;
- cancellazione pignoramento → €. 294,00;

Punto 7 – *descrive 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 (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. 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. 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

In primo luogo è ritenuto necessario premettere che la porzione del fabbricato oggetto di esecuzione, benché dotato di una propria identificazione catastale (sub. ■), si configura come **solamente una parte** di quello che, **sia dal punto di vista urbanistico che, soprattutto, dal punto di vista fattuale, è un unico appartamento.**

Detto appartamento – sempre dal punto di vista fattuale - è infatti costituito sia dai subalterni ■ della particella, entrambi **NON** interessati dall'esecuzione immobiliare n. 68/2021 R.G.E., che dal subalterno ■ (oggetto invece della presente relazione).

E' altresì ritenuto necessario evidenziare che la porzione oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 68/2021 R.G.E. (sub. ■) è essenzialmente costituita da vani/locali direttamente comunicanti e funzionalmente legati a quelli adiacenti, e dagli stessi attualmente non scindibile, al pari della sua area esterna (quest'ultima, catastalmente censita come sua pertinenza esclusiva, subalterno ■). Preme infatti evidenziare che:

- sulla superficie del soggiorno facente catastalmente parte del subalterno ■ si trova l'inizio della scala per mezzo della quale è possibile accedere ad un soppalco facente invece parte dell'adiacente subalterno ■;
- la porta di ingresso al predetto soggiorno si sviluppa in parte sul sub. ■ ed in parte sull'adiacente sub. ■;
- per poter accedere alla residua consistenza dell'appartamento estraneo all'esecuzione immobiliare n. 68/2021, ovvero a quella attualmente censita con il subalterno ■, è necessario attraversare la superficie del soggiorno ed un disimpegno, entrambi facenti parte dell'attuale sub. ■;

In ragione di ciò lo scrivente - almeno per il momento e fatte salve diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito – ha riportato di seguito solamente gli estratti delle compravendite nei quali sono descritte le servitù (costituite o richiamate), eliminando sin da subito anche i nominativi estranei all'esecuzione.

Qualora l'Ill.mo G.E. lo ritenga opportuno e/o necessario, lo scrivente provvederà a depositare all'interno fascicolo la copia completa di tali atti.

* * * * *

Atto n. 1 - In data [] venne stipulato un atto di compravendita a rogito del Notaio [] (rep. []), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data [] al n. [] del registro particolare. All'interno di tale atto - cfr. articolo 2 – venne precisato che (cit.):

“L'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova. La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente, nonché dei proporzionali diritti di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 c.c. su tutte le parti comuni, il tutto come risulta dallo stato dei luoghi e dai patti dei titoli di provenienza, che le parti dichiarano di ben conoscere e che qui si intendono per integralmente ripetuti e trascritti, tra cui:

omissis

- la servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico della strada esistente identificata al Catasto Terreni con parte delle particelle [] e [] del foglio [] (dalla quale deriva la attuale particella [] del foglio [] – n.d.r.), costituitasi per destinazione del padre di famiglia.

In virtù del presente atto [] costituisce le seguenti servitù perpetue e gratuite, a favore dell'immobile oggetto del presente atto, con l'accettazione di omissis (acquirente – n.d.r.):

- servitù di passaggio pedonale a carico della porzione di resede identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Gimignano in parte dal subalterno [] della particella [] del foglio [] (ovvero porzione dell'attuale particella [] e porzione dell'attuale subalterno [] della particella [] – n.d.r.) e in parte dal subalterno [] della particella [] del foglio [], porzione di resede meglio evidenziato in colore giallo nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera “B”, omissane lettura per espressa e concorde volontà dei comparenti;

- servitù di parcheggio per due autovetture sul piazzale identificato nel Catasto Terreni del Comune di San Gimignano dalla particella [] del foglio [] (da parte della quale derivano le attuali particelle [] e [] – n.d.r.) con le ammesse servitù di passaggio pedonale e carrabile sul predetto piazzale.

omissis”.

Lo scrivente ritiene opportuno precisare che tale servitù grava, oltre a porzione del subalterno [] (oggetto di esecuzione), anche una porzione dell'adiacente subalterno [] (invece estraneo all'esecuzione), e che solamente attraversando quest'ultimo (sub. []) è possibile raggiungere l'accesso principale dei locali oggetto di esecuzione.

* * * * *

Atto n. 2 - In data [REDACTED] venne stipulato un altro atto di compravendita, anch'esso avente per oggetto dei beni immobili estranei all'esecuzione, ovvero la compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare.

Con il medesimo atto, il venditore (debitore esecutato) costituì a favore degli immobili venduti (*cit.*):

"... servitù perpetua e gratuita di passo pedonale e carrabile sulla striscia di terreno, adibita a strada, rappresentata al Catasto Terreni del Comune di San Gimignano al Foglio [REDACTED] con la particella [REDACTED] e di parcheggio di autoveicoli sul piazzale rappresentato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio [REDACTED] con la particella [REDACTED]."

E' altresì ritenuto opportuno evidenziare che dalla ex particella [REDACTED], a seguito degli aggiornamenti catastali succedutisi nel corso degli anni (in precedenza descritti), deriva la **attuale particella** [REDACTED].

* * * * *

Atto n. 3 - In data [REDACTED] venne stipulato un altro, successivo, atto di compravendita, anch'esso avente per oggetto dei beni immobili estranei all'esecuzione, ovvero la compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare.

Con il medesimo atto (n. 3), il venditore (Sig. [REDACTED], debitore esecutato) costituì a favore degli immobili venduti (*cit.*):

"... servitù perpetua e gratuita di passo pedonale e carrabile sulla striscia di terreno, adibita a strada, rappresentata al Catasto Terreni del Comune di San Gimignano al Foglio [REDACTED] con la particella [REDACTED] e di parcheggio per un autoveicolo sul piazzale rappresentato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio [REDACTED] con la particella [REDACTED]."

E' altresì ritenuto opportuno evidenziare che dalla ex particella [REDACTED], a seguito degli aggiornamenti catastali succedutisi nel corso degli anni (in precedenza descritti), deriva la **attuale particella** [REDACTED].

* * * * *

Atto n. 4 - All'interno della scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] in data [REDACTED], Repertorio n. [REDACTED], registrata a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED], Serie [REDACTED], **ma non trascritta**, venne riportato quanto segue (*cit.*):

"omissis

PREMESSO

- che con atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in data [REDACTED], repertorio n. [REDACTED], registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED] e trascritto a Siena il [REDACTED] ai m. [REDACTED] e [REDACTED] del Registro Particolare i Signori omissis (acquirenti – n.d.r.) acquistarono dal Signor [REDACTED] e dalla omissis (altro venditore – n.d.r.) alcuni immobili siti in Comune di San Gimignano

omissis

- che l'accesso al fabbricato ed al terreno di proprietà dei Signori omissis (acquirenti – n.d.r.) avviene dalla strada privata che si diparte dalla strada comunale fino al raggiungere gli immobili sopra indicati;

- che nel contratto di compravendita sopra citato non era stata indicata tale circostanza;
- che è intenzione delle parti precisare ed esplicitare l'esistenza di tale servitù.

TUTTO CIO' PREMESSO

e da considerare quale parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene quanto segue:

Art. 1) I Signori [REDACTED], omissis (acquirenti – n.d.r.) dichiarano che l'accesso alla proprietà dei suddetti Signori omissis (acquirenti – n.d.r.) avviene dalla strada privata insistente sul terreno catastalmente individuato al Catasto Terreni del Comune di San Gimignano al foglio [REDACTED], particelle [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] ed al Catasto Fabbricati al foglio [REDACTED], particella [REDACTED] sub. [REDACTED], tutte di proprietà del Signor [REDACTED], in virtù di una servitù di passo pedonale e carrabile costituita per destinazione del padre di famiglia.

La suddetta strada risulta meglio individuata con colore giallo e tratteggio di colore rosso nella planimetria che vista ed approvata dalle parti si allega al presente atto sotto la lettera "A", debitamente firmata.

Il signor [REDACTED] si obbliga ad inserire negli eventuali atti di trasferimento dei terreni gravati dalla predetta servitù una dichiarazione dalla quale risulta l'esistenza della servitù stessa per fare assumere agli acquirenti l'obbligo di rispettarla e di farla rispettare.

Il signor [REDACTED] concede ai Signori omissis (acquirenti – n.d.r.) il diritto personale di parcheggio di due autovetture sul piazzale di sua proprietà, catastalmente individuato al Catasto Terreni del Comune di San Gimignano al foglio [REDACTED], particelle [REDACTED] e [REDACTED].

omissis”

* * * * *

Atto n. 5 - In data [REDACTED] venne stipulato un altro atto di compravendita, analogamente agli altri prima descritti avente per oggetto dei beni immobili estranei all'esecuzione, ovvero la compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare. All'interno di tale atto il venditore (debitore esecutato), con espresso riferimento alla scrittura autenticata sopra descritta, dichiarò che l'accesso agli immobili (cit.) "... è garantito dalla servitù attiva di passo pedonale e carrabile sulla striscia di terreno distinta in Catasto Terreni del Comune di San Gimignano con le particelle [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] e nel Catasto Fabbricati dello stesso Comune con la particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], costituita per destinazione del padre di famiglia, come espressamente dichiarato dal proprietario del fondo servente signor [REDACTED], con scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED], in data [REDACTED], Repertorio n. [REDACTED], registrata a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED], Serie [REDACTED], non trascritta, nella quale scrittura privata il predetto signor [REDACTED] si è obbligato ad inserire negli eventuali atti di trasferimento dei terreni gravati dalla predetta servitù una dichiarazione dalla quale risulti l'esistenza della servitù stessa per fare assumere agli acquirenti l'obbligo di rispettarla e farla rispettare; detta striscia di terreno sulla quale grava la servitù in oggetto meglio risulta evidenziata in colore giallo nella planimetria allegata sotto la lettera "A" a detta scrittura privata.”

Il passaggio relativo alla servitù venne anche riportato, pedissequamente, nel quadro D della nota di trascrizione relativa alla compravendita.

* * * * *

Atto n. 6 - in data [] venne stipulato un altro atto di compravendita, anch'esso avente per oggetto dei beni immobili estranei all'esecuzione, ovvero la compravendita a rogito del Notaio [] (rep. []), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data [] al n. [] del registro particolare. Con il medesimo atto, il venditore - soggetto diverso da debitore esecutato, divenuto proprietario degli immobili a seguito nell'atto di compravendita stipulato in data [] a rogito del Notaio [] (rep. []), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data [] al n. [] del registro particolare, in precedenza descritto (Atto n. 1) - dette atto dell'esistenza di (cit.):

"- servitù di passaggio pedonale e carrabile (costituitasi per destinazione del padre di famiglia) a carico della strada esistente già identificata al Catasto Terreni di San Gimignano foglio [], particelle [] e [], che hanno originato le attuali particelle [], [], [], [] e []:

- servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale a carico della porzione di resede rappresentato al Catasto Fabbricati di San Gimignano nel foglio [], particella [], da porzioni dei subalterni [] e [] - oggi subalterni [] e [] in parte della particella [] e particella [] - trascritta il [] al numero [] registro particolare;

- servitù perpetua e gratuita di parcheggio per due autovetture sul piazzale già rappresentato al Catasto Terreni di San Gimignano dalla particella [] del foglio [] - oggi particella [] subalterno [] - con le ammesse servitù di passaggio pedonale e carrabile sul predetto piazzale, trascritta il [] al numero [] registro particolare."

* * * * *

NOTA BENE: ed al fine di rendere più immediata la loro individuazione, lo scrivente ha redatto due planimetrie dimostrative nelle quali ha evidenziato le aree esterne trattate nei rogiti in precedenza denominati come Atto n. 1, Atto n. 2, Atto n. 3 e Atto n. 4 (cfr. allegato 1).

Le aree evidenziate (con campiture e contorni) all'interno delle planimetrie sono state individuate, ovviamente per quanto possibile, confrontando le documentazioni catastali attualmente in atti con le planimetrie allegate ai succitati atti: in ragione di ciò le stesse devono intendersi, a tutti gli effetti, come schematiche ed indicative.

Sulla scorta di quanto sopra è lecito essere indotti a ritenere che le particelle censite al Catasto Terreni con i numeri [] e [] possano ritenersi gravate da servitù. Stesso dicasi, forse, anche per:

- le aree indicate all'interno dell'atto di compravendita a rogito del Notaio [] rep. [], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data [] al n. [] del registro particolare (porzione "C" dell'attuale subalterno [] e porzione dell'attuale particella []);

- le aree indicate all'interno della scrittura privata autenticata dal Notaio [] in data [], Repertorio n. [], registrata a [] il [] al n. [], Serie [], ma non trascritta, (attuali particelle [], [] e porzione "D" dell'attuale subalterno []);

Ciò nonostante, essendo tale specifica valutazione da ricondurre ad aspetti di natura squisitamente giuridica che esulano dalle proprie competenze professionali, lo scrivente rimette all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi valutazione in merito alla validità e, soprattutto, all'opponibilità di TUTTE le servitù sopra descritte.

Al solo ed unico fine di fornire al/ai lettore/i un quadro più completo ed esaustivo della situazione, è ritenuto altresì opportuno evidenziare che, nella realtà dei luoghi, le aree esterne in precedenza descritte si configurano a tutti gli effetti:

- la particella ■ come l'unica strada per mezzo della quale è possibile raggiungere il compendio immobiliare;
- le particelle ■, ■, ■ e le porzioni "C" e "D" del subalterno ■ come spazi utilizzati per la sosta e la manovra dei veicoli, nonché per raggiungere le altre unità immobiliari facenti parte del medesimo compendio;

Lo scrivente – almeno per il momento, e sempre fatte salve eventuali diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito – ha escluso tali aree dal calcolo della superficie commerciale, non considerandole nemmeno ai fini della stima del più probabile, attuale, valore di mercato.

CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

Fermo restando quanto sopra, ovvero rimettendo all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi valutazione in merito alla validità/opponibilità delle servitù, nonché all'eventualità di comprendere o meno nel calcolo della superficie commerciale le aree dalle stesse interessate (per il momento escluse), lo scrivente procede di seguito alla determinazione della superficie commerciale dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 68/2021 R.G.E.

Detto calcolo viene effettuato in coerenza con i principi sanciti 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 quella delle specifiche destinazioni d'uso delle diversi porzioni costituenti l'immobile.

Le superfici utili delle porzioni immobiliari sono le seguenti:

appartamento - locali principali e accessori diretti (<i>sub. ■</i>)	mq.	33,2
esterno – resede direttamente comunicante (<i>porzione A del sub. ■</i>)	mq.	91,8
esterno – resede NON direttamente comunicante (<i>porzione B del sub. ■</i>)	mq.	613,7

La **superficie commerciale complessiva** delle porzioni immobiliari è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
	mq.			mq.	
appartamento - locali principali e accessori diretti (subalterno ■)	mq.	39,4	1,00	mq.	39,4
esterno – resede direttamente comunicante (porzione A del subalterno ■)	mq.	91,8	0,15/0,02/0,005	mq.	6,8
esterno – resede NON direttamente comunicante (porzione B del subalterno ■)	mq.	613,7	0,05/0,02/0,005	mq.	5,4
superficie commerciale complessiva				mq.	51,6

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

NOTA BENE: le superfici delle porzioni del resede di pertinenza esclusiva considerate nel calcolo – sia quella direttamente comunicante con i vani principali, che quella NON direttamente comunicante – sono state determinate “scorporando” graficamente dalla superficie dell’attuale subalterno ■ (così come rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti) l’area indicata come essere gravata da servitù nell’allegato A della scrittura privata autenticata dal Notaio ■, in data ■ (rep. n. ■), registrata a ■ il ■ al n. ■ Serie ■ ma non trascritta e quella (area) indicata nell’allegato B dell’atto di compravendita stipulato a rogito del Notaio ■ di ■ (rep. ■), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data ■ al n. ■ del registro particolare (cfr. allegato 1).

CONFINANTI (nominativi ricavati dalle documentazioni catastali attualmente in atti)

- particella ■, subalterni ■ graffiati (appartamento e resede esterno) → ■
 ■
 ■
 ■
 ■
 ■;

- particella ■ → ■
 ■
 ■;

- particella ■ → ■
 ■
 ■;

- particella [redacted] → [redacted]
[redacted]
[redacted];

- particella [redacted] → [redacted]
[redacted];

STATO DI MANUTENZIONE

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione si presentano in uno stato manutentivo che, a livello generale, può definirsi 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;*

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli attualmente in atti.

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;*

Lo scrivente, preliminarmente, ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

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, a seguito degli accertamenti effettuati, è possibile asserire che la planimetria catastale in atti può definirsi conforme sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale sopra richiamate.

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

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di San Gimignano, il fabbricato del quale è parte la immobile ricade in una zona denominata come “Edificato sparso”, ed in ragione della sua classificazione, gli interventi ammessi sullo stesso sono quelli previsti dall'art. 37, comma 2.3, delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) afferenti al medesimo strumento urbanistico.

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 penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

11.A - TITOLI ABILITATIVI/PRATICHE EDILIZIE REPERITI/E ED ANALIZZATI/E

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di San Gimignano, lo scrivente ha visionato (ed estratto copia) delle pratiche edilizie che nel corso degli anni hanno interessato gli immobili oggetto di esecuzione, di seguito meglio e dettagliatamente descritte.

- **Denuncia di Inizio Attività depositata in data** [REDACTED], **prot.** [REDACTED] (P.E. [REDACTED]) sulla scorta della quale, secondo quanto dalla stessa desumibile, furono realizzate delle opere volte al rifacimento della copertura ed al consolidamento delle preesistenti murature. Sempre secondo la documentazione in atti, le opere ebbero inizio in data [REDACTED] (cfr. comunicazione di inizio lavori).

- **Denuncia di Inizio Attività depositata in data** [REDACTED], **prot.** [REDACTED] (P.E. [REDACTED]) sulla scorta della quale, secondo quanto dalla stessa desumibile, furono realizzate delle opere volte alla completa ristrutturazione del fabbricato, con contestuale cambio di destinazione d'uso e frazionamento in tre unità immobiliari.

- **Denuncia di Inizio Attività depositata in data** [REDACTED], **prot.** [REDACTED] (P.E. [REDACTED]) sulla scorta della quale, secondo quanto dalla stessa desumibile, furono realizzate delle opere essenzialmente riguardanti la modifica della strada di accesso al compendio e gli spazi esterni immediatamente adiacenti al fabbricato del quale è parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 68/2021 (ovvero parte dell'attuale sub. [REDACTED]).

Successivamente, ovvero in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]), venne poi depositata la comunicazione di Fine Lavori relativa alla presente pratica, nella quale venne dichiarato che i lavori si erano conclusi in data [REDACTED].

Contestualmente alla Fine Lavori venne depositata anche la Variante Finale e certificato di conformità delle opere realizzate.

- **Denuncia di Inizio Attività depositata in data** [REDACTED], **prot.** [REDACTED] (P.E. [REDACTED]) sulla scorta della quale, secondo quanto dalla stessa desumibile, furono apportate delle modifiche in variante alla D.I.A. di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED] prima descritta.

In data [REDACTED] (prot. [REDACTED]) venne poi depositata la comunicazione di Fine Lavori (relativa alla presente pratica) con contestuale Variante Finale e certificato di conformità. Secondo quanto desumibile da detta documentazione, con riferimento alla porzione dell'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 68/2021, venne apportata una lieve modifica alla parte iniziale della scala interna.

Successivamente, ovvero in data [REDACTED] (prot. [REDACTED]) venne depositata la Abitabilità/Agibilità, quest'ultima riguardante tutte le unità immobiliari realizzate a seguito della suddivisione dell'originaria costruzione.

NOTA BENE: all'interno di detta documentazione (Abitabilità/Agibilità) la porzione oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 68/2021 è indicata con il subalterno [REDACTED], ovvero con il subalterno che la stessa aveva a tale data.

11.B - RISPONDENZA DELLO STATO DEI LUOGHI CON QUANTO RISULTANTE DAI TITOLI ABILITATIVI

A seguito delle verifiche e degli accertamenti effettuati sul posto, ovvero dal confronto tra i valori indicati sugli elaborati progettuali e quelli reali, è emerso quanto segue.

Le dimensioni “in pianta” dei singoli vani indicate sugli elaborati progettuali della D.I.A. di cui alla pratica edilizia [REDACTED] (cfr. tavola 2) – ovvero le c.d. “quote dimensionali” – sono pressoché corrispondenti con quelle reali, con differenze ricomprese all’interno dei valori massimi ammessi dalle vigenti tolleranze costruttive (2% delle misure progettuali - cfr. articolo 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e articolo 198 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.).

Sono state riscontrate delle differenze anche sulle altezze interne indicate sugli elaborati della medesima pratica (cfr. tavola 2, sezione A-A) che però, a differenza delle altre, **eccedono il valore massimo della tolleranza**.

Secondo quanto desumibile dalla sezione A-A (parte a sinistra), l'altezza interna in corrispondenza del lato interno della parete esterna doveva essere pari a ml. 2,70: tale altezza, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura lignea secondaria (c.d. “travicelli”), **nella realtà è invece pari a ml. 2,82**.

La differenza riscontrata, pari a 12 centimetri, eccede la tolleranza (ml. 2,70 x 2% = ml. 0,054 → cm. 5 circa).

Dall'analisi della stessa sezione A-A è altresì emersa anche un'altra difformità: il pavimento della porzione oggetto dell'esecuzione n. 68/2021 (così come quello delle residue porzioni costituenti l'appartamento, subb. [REDACTED] della particella), doveva essere alla stessa quota del marciapiede esterno, ma nella realtà è più alto, di circa 7 centimetri, rispetto a tale manufatto (marciapiede). Discrasia che, peraltro, emerge anche dai prospetti.

Lo scrivente, resosi conto di ciò, ha quindi verificato - per quanto possibile – le altezze esterne della costruzione desumibili dagli elaborati progettuali della D.I.A. di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED], sia in corrispondenza del punto di passaggio della linea di sezione che in corrispondenza del colmo della copertura.

NOTA BENE: a differenza della pianta e della sezione, sui prospetti non venne indicata/dichiarata nessuna misura, ed in ragione di tale carenza lo scrivente non ha potuto far altro che tentare di determinare le altezze in via esclusivamente grafica, utilizzando copie dei supporti cartacei estratti in occasione dell'accesso agli atti.

Premesso doverosamente ciò, **e con le dovute cautele dovute alla natura di detta misurazione**, l'altezza esterna del fabbricato in corrispondenza del punto di passaggio della sezione, misurata dalla quota attuale del marciapiede esterno all'intradosso di quello che sugli elaborati sembrerebbe essere il travicello, può verosimilmente assumersi pari a ml. 2,80 circa. Nella realtà, la stessa altezza, sempre misurata dal marciapiede all'intradosso del travicello, è pari a ml. 2,77. Le due altezze sono pertanto pressoché corrispondenti, e la differenza ricade all'interno della tolleranza (ml. 2,80 x 2% = ml. 0,056 → cm. 6 circa).

In corrispondenza del colmo (ovvero al di sopra dell'ingresso principale), il valore desumibile dagli elaborati costituenti parte integrante e sostanziale della D.I.A. di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED], sempre in via esclusivamente grafica, è risultato essere verosimilmente pari a ml. 5,25. Nella realtà dei luoghi, detto valore è pari a ml. 5,20 circa. Anche in questo caso, la differenza tra le due altezze, pari a cm. 5, ricade all'interno della tolleranza ($ml. 5,25 \times 2\% = ml. 0,105 \rightarrow cm. 11$ circa).

Pertanto, sempre con le dovute cautele dovute alla natura esclusivamente grafica della misurazione effettuata sulle copie cartacee degli elaborati grafici progettuali, è ragionevole ritenere che le differenze riscontrate sulle altezze esterne, con riferimento alla porzione del fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 68/2021, non si configurino come delle difformità che necessitano di essere sanate.

Accertata, per quanto possibile, una sostanziale corrispondenza sulle altezze esterne, lo scrivente ha quindi analizzato nuovamente la sezione A-A, rendendosi conto di un'altra discrasia in un primo momento non rilevata. L'altezza esterna desumibile graficamente dalla sezione A-A, sempre misurata dal marciapiede all'intradosso della gronda, è risultata essere pari a ml. 2,60: tale valore differisce, di circa 20 centimetri, sia dalla realtà che, soprattutto, dall'altezza desumibile dal prospetto, anch'esso rappresentato sugli elaborati progettuali della medesimo titolo abilitativo (D.I.A. di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED]).

Alla luce di ciò, pur non potendone avere la certezza, è quanto meno plausibile ritenere che la differenza riscontrata tra l'altezza interna indicata/dichiarata nella sezione A-A e quella reale potrebbe, forse, essere da ricondurre ad un mero errore materiale commesso in fase di redazione degli elaborati progettuali.

Allo stesso tempo, la quota di imposta del piano di calpestio dell'appartamento – che si rammenta essere, nella realtà, più alta di circa 7 centimetri rispetto a quella del marciapiede – potrebbe configurarsi come una modifica di lieve entità apportata nel corso dei lavori.

In tali eventualità, entrambe le discrasie potrebbero, forse, rientrare all'interno dei casi previsti all'interno dell'articolo 34-bis, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dall'articolo 198, comma 3 della Legge Regionale 65/2014 e s.m.i., ed essere anch'esse ricomprese tra le "tolleranze costruttive" che non si configurano come difformità che necessitano di essere sanate.

Come facilmente intuibile, l'inquadramento delle citate discrasie all'interno delle tolleranze costruttive non è così scontato, anche e soprattutto in ragione del fatto che lo specifico caso in esame può prestarsi a molteplici interpretazioni, anche soggettive.

In ragione di ciò lo scrivente, pur ritenendo le proprie considerazioni basate su principi di ragionevolezza e buon senso, non è grado di poter asserire con assoluta certezza che le stesse argomentazioni saranno ritenute condivisibili anche dall'amministrazione comunale: né, tanto meno, è in grado di poter escludere che l'amministrazione chieda invece di regolarizzare l'attuale stato dei luoghi con una sanatoria.

In tale eventualità (sanatoria), la **maggiore altezza interna** configurerebbe un aumento di volume ai sensi e per gli effetti dell'articolo 23 del vigente D.P.G.R. Toscana 39R: trattandosi (sempre nel caso di dover ricorrere ad una sanatoria) di un aumento volumetrico costituitosi a seguito di un intervento unitario realizzato su un preesistente fabbricato, si renderebbe necessario effettuare una verifica per capire se, all'epoca ed ancora oggi, l'aumento di volume sarebbe stato ammissibile.

Un simile accertamento, come facilmente intuibile, non potrebbe prescindere dal dover analizzare l'intera costruzione, ivi comprese le altre porzioni estranee all'esecuzione ricavate dall'originaria consistenza.

Alla luce di ciò, con le sole informazioni in suo possesso, lo scrivente non è oggettivamente in grado di potersi esprimere con la dovuta certezza circa l'effettiva possibilità o meno di poter ottenere una eventuale sanatoria.

Stanti le incertezze caratterizzanti lo specifico caso in esame lo scrivente, **in via cautelativa e fatte salve le diverse decisioni che l'III.mo G.E. intenderà prendere in merito**, ha ritenuto opportuno quantificare anche il verosimile costo da sostenere per le opere di rimissione in pristino che si renderebbero necessarie nel caso in cui l'amministrazione NON dovesse ritenere ammissibile ricondurre la differenza sull'altezza interna ad un errore materiale e NON fosse possibile ottenere una sua eventuale sanatoria.

Tra le varie ipotesi possibili, a sommosso avviso dello scrivente, l'intervento meno invasivo ed economicamente più conveniente sarebbe quello di realizzare un controsoffitto al di sotto del solaio esistente, volto a "ricostituire" le altezze interne a suo tempo autorizzate con la D.I.A. di cui alla pratica edilizia n. [REDACTED].

Il verosimile importo da sostenere per tale opera, che ove si rendesse necessaria si andrebbe a configurare a tutti gli effetti come un "costo di conformità", **sempre in via cautelativa e sempre fatte salve le eventuali diverse decisioni che l'III.mo G.E. intenderà prendere in merito**, è stato decurtato dallo scrivente dal più probabile, attuale, valore di mercato stimato.

Per quanto invece attiene alla **modifica della quota di imposta del pavimento dell'appartamento** – che si rammenta, anziché essere alla stessa quota, è più alto di circa 7 centimetri rispetto al marciapiede circostante – **sempre nel caso in cui la stessa non possa essere ricondotta ad una tolleranza costruttiva**, dovrà essere regolarizzata per mezzo di una sanatoria: trattandosi di un'opera che afferisce alle parti strutturali della costruzione, dovrà però essere dimostrato anche il rispetto delle normative del Genio Civile (attuali e dell'epoca). Lo scrivente, in mancanza di tutte quelle informazioni che potrebbero essere acquisite solamente a seguito di saggi invasivi/distruttivi volti a determinare l'effettiva consistenza del solaio sottostante la pavimentazione, **e di una elaborazione di tali dati che dovrebbe essere effettuata da un ingegnere strutturista specificatamente competente in materia**, **non è oggettivamente in grado di determinare se, in ipotesi di sanatoria, potrà essere dimostrato il rispetto delle normative strutturali oppure se dovessero rendersi necessarie eventuali opere di adeguamento (e gli eventuali costi connessi a queste ultime).**

Allo stesso tempo non è oggettivamente possibile stabilire con certezza l'esatto importo della sanzione da corrispondere al momento del rilascio della sanatoria, **che sarà in ogni caso determinato dal Dirigente del preposto ufficio comunale solamente a seguito della conclusione dell'iter procedurale della pratica.**

In ragione di ciò lo scrivente, almeno per il momento e sempre fatte salve le eventuali decisioni che P.III.mo G.E. intenderà prendere in merito, ha quantificato e detratto al valore di stima solamente i verosimili che, ove dovesse rendersi necessaria, sarebbero da corrispondere al tecnico redattore della pratica di sanatoria.

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, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

Alla data del 30.05.2023 la porzione oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 68/2021, pur essendo nella disponibilità dell'esecutato, non sembrava essere utilizzata. Lo scrivente, in data 22.02.2024, ha inviato all'Ufficio Provinciale di Siena una formale richiesta tesa ad ottenere un formale riscontro circa lo stato di occupazione (ovvero in merito alla presenza di eventuali contratti di locazione) che, non appena ricevuto, verrà depositato nel fascicolo telematico.

Lo scrivente, nel rispetto delle istruzioni impartite dall'III.mo G.E., ha comunque determinato il più probabile, attuale, giusto prezzo della locazione, quantificato in €/mensili 380,00 (cfr. rapporto di Valutazione, allegato 9).

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

La documentazione di cui al presente punto è stata reperita dallo scrivente ed allegata al presente elaborato.

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);*

Come già precedentemente evidenziato, il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 68/2021 è solamente una porzione di un appartamento (dallo stesso, di fatto, non scindibile), dotato dei canonici impianti tecnologici a servizio di una abitazione – elettrico ed idro-termo-sanitario - quest'ultimo alimentato da una caldaia autonoma ed elementi radianti in alluminio.

Per quanto attiene all'Attestato di Prestazione Energetica è ritenuto opportuno evidenziare quanto segue.

Nell'ordinarietà dei casi, ovvero in ragione delle attuali normative, ogni immobile nel quale è prevista la permanenza continuativa di persone (come un appartamento) dovrebbe essere dotato di APE.

Nello specifico caso in esame, attenendosi al principio dell'ordinarietà, le tre porzioni costituenti di fatto un unico appartamento (subb. [REDACTED]) dovrebbero essere dotate di n. 3 APE, distinti e separati, nonostante a servizio delle stesse vi sia la stessa caldaia ed un unico impianto di distribuzione.

In alternativa, a seguito delle informazioni acquisite presso il preposto ufficio regionale, è emersa la possibilità alternativa di poter redigere un unico APE, comprendente al suo interno tutte e tre le porzioni costituenti l'appartamento: in tale eventualità, dovrebbero però essere considerate ai fini dei calcoli anche altre porzioni estranee all'esecuzione immobiliare n. 68/2021.

Stante la particolarità del caso in esame, lo scrivente rimette all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi decisione in merito a come procedere.

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.);

Stante quanto appena evidenziato, lo scrivente ritiene corretto porre in vendita i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 68/2021 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;

La valutazione dei beni immobili oggetto di esecuzione è stata effettuata adottando i criteri estimativi introdotti dagli *International Valuation Standards* (I.V.S.). I criteri appena citati, già recepiti a partire dal 27/12/2006 dalla Banca d'Italia, sono stati "tradotti" nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari** edito in Italia da Tecnoborsa. Alla redazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari hanno fattivamente collaborato vari Enti e Associazioni, tra i quali l'ABI (Associazione Bancaria Italiana), i Consigli Nazionali dei vari Ordini Professionali (Geometri, Architetti, Ingegneri, ecc.), l'UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione), il Ministero dello Sviluppo Economico, ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze. All'interno del prima citato **Codice delle Valutazioni Immobiliari** sono previste diverse metodologie estimative, da utilizzarsi sia in ragione della natura dell'immobile da stimare, che in base ai dati reperiti nel corso dell'indagine di mercato.

Tra i vari procedimenti estimativi contemplati nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari** quello che viene utilizzato nello specifico caso in esame è il "*Market Comparison Approach*" (comunemente definito con l'acronimo M.C.A.). Detta metodologia estimativa (M.C.A.) si basa sul concetto della comparazione tra beni immobili simili ubicati nella stessa zona ed appartenenti allo stesso segmento di mercato (metodo del confronto di mercato) ma riesce, tramite procedimenti induttivi e matematici, a ridurre al minimo le differenze tra le varie caratteristiche del "soggetto di stima" ed i "soggetti comparabili" presi come riferimento quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, la differenze tra le superfici - principali ed accessorie - dei soggetti analizzati. In pratica, il "valore di stima atteso" determinato con il metodo dell'M.C.A. diventa un dato oggettivamente attendibile, in quanto riduce in modo sensibile, e con un procedimento matematico, tutte le diversità intrinseche proprie dei "soggetti comparabili" che caratterizzano il prezzo di ognuno di essi, ma non necessariamente quello dell'immobile da valutare.

Le valutazioni eseguite secondo i canoni e le linee guida del **Codice delle Valutazioni Immobiliari** si articolano e si compongono in diverse fasi, tutte riportate all'interno del **rapporto di Valutazione**: documento, quest'ultimo, nel quale oltre allo sviluppo dei calcoli sono espressamente evidenziate le considerazioni afferenti il procedimento estimativo adottato: lo scrivente C.T.U., nel tentativo di rendere più immediata la lettura dell'elaborato peritale d'Ufficio, riporta di seguito la sintesi delle risultanze ottenute.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI – LOTTO UNICO (cfr. Rapporto di Valutazione – Allegato 1)

Catasto **Fabbricati** del Comune di **San Gimignano** – foglio ■ – particella ■ – subb. “graffati” ■ categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani (*catastali*), rendita catastale €. 387,34;

Catasto **Terreni** del Comune di **San Gimignano** – foglio ■ – particella ■ qualità uliveto, classe 3, superficie 00.02.73 (*ha.a.ca.*), reddito dominicale €. 0,70, reddito agrario €. 0,70;

Catasto **Terreni** del Comune di **San Gimignano** – foglio ■ – particella ■ qualità “area fabb dm”, superficie 00.00.87 (*ha.a.ca.*), reddito dominicale ----, reddito agrario ----;

Catasto **Terreni** del Comune di **San Gimignano** – foglio ■ – particella ■ qualità uliveto, classe 3, superficie 00.02.79 (*ha.a.ca.*), reddito dominicale €. 0,72, reddito agrario €. 0,72;

Catasto **Terreni** del Comune di **San Gimignano** – foglio ■ – particella ■ qualità uliveto, classe 3, superficie 00.00.25 (*ha.a.ca.*), reddito dominicale €. 0,06, reddito agrario €. 0,06;

Valore di mercato stimato = €. 123.000,00

NOTA BENE: il valore di stima indicato, **almeno per il momento e fatte salve eventuali diverse decisioni che l’Ill.mo G.E. intenderà prendere in merito,** è stato determinato considerando le porzioni evidenziate come porzioni “C” e “D” del subalterno ■ **nell’allegato 1 e le particelle ■, ■, ■, ■** come prive di un proprio valore commerciale, sia in ragione dell’effettivo stato dei luoghi, che di tutti gli aspetti connessi alle servitù evidenziate nella risposta al precedente punto 7: **ciò nonostante le stesse, per il momento, sono comunque da considerarsi come facenti parte del lotto (unico) da porre in vendita.**

Nel caso in cui, **a seguito di valutazioni di natura squisitamente giuridica che esulano dalle specifiche competenze professionali dello scrivente,** dovessero emergere aspetti/circostanze tali da rendere opportuno/necessario apportare al valore di stima delle ulteriori decurtazioni, oppure considerare anche le porzioni prima citate (per il momento escluse) ai fini della determinazione del valore di mercato, lo scrivente provvederà ad aggiornare la propria valutazione.

VALORE DA PORRE A “BASE D’ASTA”

Fermo restando quanto sopra lo scrivente, come da prassi del Tribunale di Siena e come disposto dall’Ill.mo G.E. all’interno dell’incarico affidatogli, applica di seguito al più probabile, attuale, valore di mercato un decremento percentuale che, **nello specifico caso in esame,** oltre ad essere riconducibile alla mancanza della garanzia di assenza di vizi occulti, tiene cautelativamente in considerazione anche l’oggettiva minore appetibilità della porzione immobiliare in esame.

Tale minore appetibilità è essenzialmente da ricondurre al fatto che quella oggetto dell’**esecuzione immobiliare n. 68/2021** è a tutti gli effetti solamente una porzione di un appartamento, di fatto non fruibile e non scindibile da quella adiacente.

In considerazione di quanto evidenziato lo scrivente, fatte comunque salve le decisioni che l'Ill.mo G.E. riterrà opportuno prendere in merito, ritiene ammissibile applicare al valore di mercato stimato un abbattimento percentuale complessivamente pari al 35% (15% per la mancanza di garanzia di assenza di vizi occulti + 20% per minore appetibilità della porzione in esame). Pertanto:

più probabile, attuale, valore di mercato =	€. 123.000,00
decremento percentuale =	- 35%
valore da porre a "base d'asta" = (€. 123.000,00 x 0,65) =	€. 79.950,00
discrezionalmente arrotondato ad	€. 80.000,00

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 congruagli 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 oggetto della presente relazione sono, complessivamente, pignorati per l'intera quota di proprietà.

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.

* * * * *

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

Monteriggioni (SI), 07.03.2024

Il C.T.U.
geom. Gianni Rusci

Documentazioni allegate al presente elaborato tecnico d'Ufficio:

allegato 1 → planimetrie, **schematiche ed indicative**, redatte dal C.T.U.;

allegato 2 → documentazione catastale;

allegato 3 → documentazione fotografica;

allegato 4 → documentazione urbanistica;

allegato 5 → copia dell'atto di provenienza e della nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità;

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

allegato 7 → corrispondenza intercorsa con l'Agenzia delle Entrate;

allegato 8 → documentazione ricevuta dall'Ufficio Anagrafe;

allegato 9 → rapporto di Valutazione;

allegato 10 → relazione tecnica d'Ufficio epurata dai dati sensibili (c.d. *versione privacy*);

allegato 11 → ricevute (PEC) attestati l'invio della bozza alle parti;