

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 74/2021 R.G.E. promossa dalla [REDACTED] nei confronti del Sig. [REDACTED].

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Massimo Ferruzzi

Prossima udienza: 29.09.2022 ore 09:25.

* * * * *

In data 24.10.2021 il G.E. Avv. Flavio Mennella ha incaricato lo scrivente di redigere una perizia tecnico-estimativa riguardante i beni immobili oggetto del procedimento sopra citato.

Tenuto conto delle diverse, articolate incombenze previste dall'incarico conferitogli, lo scrivente ritiene più funzionale e sufficientemente corretto 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

Con riferimento all'art. 567 c.p.c., è stata prodotta da parte del legale del creditore procedente la "certificazione notarile" in sostituzione degli estratti catastali e delle certificazioni ipotecarie. Tale documentazione è stata



depositata in data [REDACTED]. All'interno della certificazione notarile sono stati indicati sia gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, sia l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni avvenute nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta in data [REDACTED] (reg. part. [REDACTED]). Nella medesima relazione è stata indicata anche la provenienza ultra-ventennale.

Gli identificativi catastali indicati all'interno della documentazione depositata corrispondono con quelli in atti presso l'Agenzia delle Entrate e del Territorio (ex Catasto).

Le note di iscrizione e trascrizione riportate all'interno della certificazione notarile corrispondono con quelle estratte dallo scrivente, ivi compresa la nota di trascrizione relativa all'atto di provenienza a favore dell'esecutato (atto di provenienza che viene allegato alla presente relazione - **ALL. 1**). Successivamente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare avvenuta il giorno [REDACTED], non risultano presenti pignoramenti immobiliari e/o sequestri conservativi.

Sulla scorta degli accertamenti svolti e dei documenti estratti dalla Conservatoria dei RR.II., si ritiene che NON sussista la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Per le denunce di successione in morte dei signori [REDACTED] e [REDACTED] non risultano infatti trascritte le relative accettazioni tacite di eredità utili a garantire la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del C.C..

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;

La copia della planimetria catastale (**ALL. 2**) e della planimetria dello stato di progetto allegata all'ultima pratica edilizia (**ALL. 4**), unitamente alla copia del titolo di provenienza (**ALL. 1**), vengono 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;

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente risultano le seguenti formalità pregiudizievoli riguardante il bene immobile oggetto di esecuzione:

repertori al 02 febbraio 2022:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] del Registro Particolare a favore della [REDACTED] [REDACTED] (oggi [REDACTED]) per complessivi Euro [REDACTED] ([REDACTED]) di cui Euro [REDACTED] ([REDACTED]) in linea capitale contro il signor [REDACTED] [REDACTED] (gravante fra maggior consistenza il diritto di piena proprietà sui beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Casole d'Elsa al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] e al Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa al foglio [REDACTED] particelle [REDACTED], [REDACTED] e il diritto di piena proprietà pari alla quota di 1/3 (un terzo) sui beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] e al foglio [REDACTED] particelle [REDACTED] e [REDACTED]);

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] del Registro Particolare a favore della [REDACTED] [REDACTED] (oggi [REDACTED]) per complessivi Euro [REDACTED] ([REDACTED]) di cui Euro [REDACTED] ([REDACTED]) in linea capitale contro il signor [REDACTED] [REDACTED] (gravante il diritto di piena proprietà sui beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Casole d'Elsa al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] e [REDACTED] tra loro graffiati e al Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa al foglio [REDACTED] particelle [REDACTED], [REDACTED] e il diritto di piena proprietà pari alla quota di 1/3 (un terzo) sui beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Casole d'Elsa al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] e al foglio [REDACTED] particella [REDACTED]; al Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] e al foglio [REDACTED] particelle [REDACTED] e [REDACTED]);

- pignoramento immobiliare trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] del Registro Particolare a favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro il signor [REDACTED] [REDACTED] (gravante il diritto di piena proprietà sui beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Casole d'Elsa al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] e [REDACTED] tra loro graffiati e al Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa al foglio [REDACTED] particelle [REDACTED], [REDACTED] e il diritto di piena proprietà pari alla quota di 1/3 (un terzo) sui beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Casole d'Elsa al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] e al foglio [REDACTED] particella [REDACTED]; al Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] e al foglio [REDACTED] particelle [REDACTED] e [REDACTED]).

Punto 4 – *accerti 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;*

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione non fa 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 effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena lo scrivente non ha riscontrato la presenza dei vincoli della tipologia di cui al presente punto 5.

Punto 6.a – *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;*

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli riguardanti il bene immobile oggetto di esecuzione si faccia riferimento a quanto riportato nel punto 3) della presente relazione.

Di seguito si elencano i costi a cura della procedura per l'eventuale eliminazione dei vincoli precedentemente elencati:

- cancellazione ipoteca giudiziale n. ■■■ del ■■■ = 0,50% sul complessivo e cioè su Euro ■■■ (Euro ■■■ imposta), Euro 35,00 (tassa), Euro 59,00 (bollo);
- cancellazione ipoteca giudiziale n. ■■■ del ■■■ = 0,50% sul complessivo e cioè su Euro ■■■ (Euro ■■■ imposta), Euro 35,00 (tassa), Euro 59,00 (bollo);
- pignoramento immobiliare n. ■■■ del ■■■ = Euro ■■■ (imposta), Euro 35,00 (tassa), Euro 59,00 (bollo).

Punto 6.b - *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;*

Non sono emerse pendenze.

Punto 6.c - *gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*

Non sono emersi ulteriori pesi o limitazioni.

Punto 6.d - *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;*

Per quanto attiene alle iscrizioni, ai pignoramenti, ed alle trascrizioni pregiudizievoli, lo scrivente ritiene in fede di aver risposto in precedenza.

Riguardo all'analisi delle difformità urbanistiche e catastali, di seguito, vengono trattate disgiuntamente le unità immobiliari di interesse:

- a) abitazione dell'esecutato censita al foglio ■, particella ■, subalterno ■, del Catasto Fabbricati;
- b) luogo di culto privato (cappella) censito al foglio ■, particella ■, del Catasto Fabbricati;
- c) capanno in legno, adibito a ricovero cavalli, censito al foglio ■, particella ■, subalterni ■ e ■ del Catasto Fabbricati.

Difformità urbanistiche

- Unità a) Abitazione dell'esecutato:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casole sono state reperite due distinte pratiche edilizie che, nel tempo, hanno interessato l'unità imm.re in argomento:

- *Pratica Edilizia n. ■ del ■, a cui è seguita la Concessione Edilizia n. ■ del ■.* In tale pratica sono rappresentati tutti e tre i piani dei quali si compone l'edificio. Dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi rilevato e quanto graficamente rappresentato nei grafici depositati in atti, sono emerse delle difformità sia interne (diversa distribuzione degli spazi), sia esterne (apertura e chiusura di finestre).
- *Pratica Edilizia n. ■ del ■, a cui è seguita la Concessione Edilizia n. ■ del ■.* Tale pratica riguardò il solo piano terreno dell'abitazione e pertanto i grafici in atti rappresentarono solo tale piano. Dal confronto tra i grafici depositati in atti e l'attuale stato dei luoghi emergono delle difformità sia interne (diversa distribuzione degli spazi), sia esterne (apertura e chiusura di finestre).

Al livello del piano seminterrato dell'edificio è presente un locale di circa 22 mq. non graficamente rappresentato in nessuna delle due sopra citate pratiche edilizie. Stante ciò, tale vano risulta abusivo. Il Comune di Casole d'Elsa, analogamente alla prevalenza delle Amministrazioni Comunali della Provincia di Siena, non rilascia formali pareri preventivi e calcoli delle sanzioni da comminare per le presunte irregolarità edilizie. Pertanto, lo scrivente non è in grado di fornire certezze riguardo alla sanabilità del sopra citato locale. Per certo, per poter sperare di sanare tale volume/superficie utile, occorrerà dimostrare l'esistenza del requisito della doppia conformità riferita sia all'epoca alla quale risale l'abuso (■), sia all'attualità. Alternativamente, potrebbe essere sufficiente chiudere il vano porta che consente l'accesso a detto locale e renderlo completamente inutilizzabile. Preme evidenziare che il soprastante lastrico solare risulta regolarmente assentito.

- Unità b) Luogo di culto privato (cappella):

Da informazioni reperite dallo scrivente risulterebbe che gran parte della cappella privata (foglio ■; particella ■), sia stata distrutta in occasione del passaggio delle truppe alleate di liberazione nell'estate del 1944. La residua porzione, oggi consistente in un servizio igienico di circa 5 mq. è attualmente funzionalmente collegata

all'abitazione (foglio ■, particella ■, subalterno ■). Tale circostanza viene citata anche nella relazione tecnica del Geom. ■ in allegato alla Pratica Edilizia n. ■ del ■.

Presso il Comune di Casole d'Elsa non esiste nessuna documentazione riguardante l'avvenuta demolizione della cappella e la fusione della residua porzione di cappella con l'attigua abitazione.

Non esiste neppure una documentazione che giustifichi l'origine del servizio igienico in luogo della pre-esistente porzione di cappella e ne legittimi l'esistenza. Tale criticità è ritenuta dallo scrivente sanabile. E' ragionevole supporre che l'importo della spesa dell'ipotetica sanatoria possa essere compreso tra € 1000,00 ed € 5.165,00. A tale importo dovranno aggiungersi i diritti comunali di segreteria e gli onorari del/dei tecnico/i che si occuperà/occuperanno di tale procedura.

- **Unità c) Capanno in legno (ricovero per cavalli):**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casole è stata reperita la pratica n. ■ del ■. Dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi rilevato e quanto riportato nella relazione tecnica di detta pratica edilizia, sono emerse le seguenti difformità.

- Realizzazione di platea in calcestruzzo sulla quale è stato realizzato il manufatto in legno. Secondo quanto risultante dalla pratica edilizia in atti, il capanno in argomento venne consentito come installazione provvisoria, ed avrebbe dovuto essere direttamente ancorato al terreno con pali di legno portanti (vedi relazione tecnica dell'epoca a firma del Geom. ■).
- Differenze dimensionali nelle altezze del manufatto (+ cm. 12) rispetto a quanto graficamente rappresentato negli elaborati di cui alla Pratica Edilizia n. ■ del ■ – Permesso di Costruire n. ■ del ■.
- Diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata attraverso sponde in legno.

Difformità catastali

Dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi rilevato e quanto graficamente rappresentato nelle planimetrie risultanti in atti presso la competente Agenzia del Territorio di Siena, è emerso quanto segue.

- **Unità a) - Abitazione dell'esecutato:** non è mai stato introdotto in atti l'aggiornamento delle planimetrie in conformità alle sopra citate pratiche edilizie. Stante ciò, quanto attualmente in atti è difforme dalla realtà dei luoghi.

- **Unità b) - Luogo di culto privato (cappella):** attualmente risulta catastalmente in atti per intero (visura e planimetria - foglio ■ - particella ■) ma, di fatto, come già evidenziato in precedenza, gran parte di tale porzione immobiliare non esiste più e la realtà dei luoghi non corrisponde a ciò che è in atti all'Agenzia delle Entrate e del Territorio.

- **Unità c) - Capanno in legno:** non risultano difformità catastali.

Le sopra indicate difformità rinvenute nelle unità a) e b) potrebbero influire sul ricalcolo d'Ufficio delle rendite catastali.

Punto 7 – descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il Comune, indicando con precisione: il Comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. 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.;

7.1 – DESCRIZIONE DEI BENI ESECUTATI

Trattasi di più immobili, dei quali una parte è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Casole d'Elsa con i seguenti identificativi:

- **Unità a)** - Abitazione dell'esecutato: foglio ■, particella ■, subalterno ■, categoria ■ - abitazione (esecutata per la quota di 1/3 del diritto di proprietà);
- **Unità b)** - Luogo di culto privato (cappella): foglio ■, particella ■, categoria ■ - cappella privata (esecutato per la quota di 1/3 del diritto di proprietà);
- **Unità c)** - Capanno in legno: foglio ■, particella ■, sub. ■-■ – categoria ■ - capanno (esecutato per la piena proprietà);

ed una restante parte è censita al Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	Qualità / Classe	Quota esecutata
■	■	Bosco ceduo / 3	quota di 1/3 del diritto di proprietà
■	■	Pascolo cespugliato/2	quota di 1/3 del diritto di proprietà
■	■	Arca rurale	quota di 1/3 del diritto di proprietà
■	■	Uliveto / 2	diritto di piena proprietà
■	■	Seminativo arborato / 1	diritto di piena proprietà

* * * * *

- **Unità a)** - Abitazione dell'esecutato (*esecutata per la quota di 1/3 del diritto di proprietà*). L'abitazione è posta in corrispondenza della intersezione tra [REDACTED] e [REDACTED] nella frazione di [REDACTED], nel Comune di Casole d'Elsa. Si sviluppa su n. 3 piani fuori terra. Al piano seminterrato si trovano tre vani ed un ripostiglio. Quest'ultimo, di fatto, è una sorta di ingresso/disimpegno dal quale è possibile accedere alla residua porzione della vecchia cappella, oggi trasformata in servizio igienico funzionalmente annesso alla abitazione. Al piano terreno rialzato si trova la zona pranzo/soggiorno, la cucina, la camera matrimoniale con cabina armadio, ed un bagno. Al piano mansarda sotto tetto c'è un altro vano, attualmente dotato di piccolo servizio igienico con doccia. Tutti i vari piani sono collegati fra di loro mediante scale interne.

- **Unità b)** - Luogo di culto privato (cappella) (*esecutato per la quota di 1/3 del diritto di proprietà*). Di tale porzione immobiliare è stato possibile visionare la sola parte residua, sopravvissuta agli eventi bellici dell'ultima guerra mondiale. Detta porzione residuale è stata trasformata in un bagno e resa comunicante con la porzione di abitazione del piano seminterrato. A tale unità immobiliare si accede esclusivamente dall'interno dell'abitazione dell'esecutato.

- **Unità c)** - Capanno in legno (*esecutato per la piena proprietà*). Il capanno, adibito a ricovero cavalli e fienile, ha struttura interamente in legno, è dotato anche di un porticato, ed il tutto poggia su di una platea di calcestruzzo. Tale manufatto venne a suo tempo autorizzato dal Comune di Casole d'Elsa "provvisoriamente".

7.2 - CARATTERISTICHE GENERALI

- **Unità a)** - Abitazione dell'esecutato:

strutture: strutture in muratura portante mista;

copertura: costituita da una unica falda inclinata, facente parte di un più ampio tetto a capanna, con manto in elementi del tipo coppo toscano;

prospetti esterni: facciate in muratura a faccia vista di mattoni e scampoli di pietra;

divisori interni: muratura di mattoni e pietra al piano seminterrato, e in laterizio al piano terreno rialzato con intonaci interni di tipo civile;

infissi esterni (porte e finestre): legno con vetri semidoppi ed oscuramento garantito da persiane in legno;

infissi interni: legno tamburato;

pavimenti: mezzane di cotto al piano seminterrato ed al piano terreno, ad eccezione del locale bagno (travertino) e della camera (in legno); al piano mansarda la pavimentazione è in legno mentre nel bagnetto è in cotto;

impianto elettrico: del tipo sottotraccia;

impianto di riscaldamento: impianto autonomo con caldaia murale a gas con termosifoni aventi elementi radianti in lega;

acqua calda sanitaria (acs): prodotta dalla sopra citata caldaia.

- **Unità b)** - Luogo di culto privato (cappella): come sopra evidenziato la parte residua, adibita a bagno, è stata annessa alla restante parte dell'abitazione. Le caratteristiche generali sono quindi quelle sopra riportate per l'unità a). Gli impianti presenti sono risultati della stessa tipologia e collegati a quelli dell'abitazione.

- **Unità c)** - Capanno in legno: il capanno in legno ha strutture completamente in legno. E' dotato di essenziali impianto elettrico e idrico.

7.3 – CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

Ormai da tempo, nella provincia di Siena, viene assunto come dato di riferimento per la commercializzazione degli immobili la loro **superficie commerciale**. Detta superficie commerciale è stata calcolata utilizzando le risultanze dei rilievi effettuati. La superficie calcolata è stata poi convertita nell'equivalente **superficie commerciale**, utilizzando i parametri ed i criteri di calcolo adottati dalla "CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEGLI OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI SIENA" nel documento denominato "STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE", tenendo così in considerazione l'incidenza delle murature interne ed esterne ed anche le destinazioni d'uso delle diversi porzioni costituenti l'immobile di interesse. Pertanto:

Superficie commerciale delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione censite al Catasto Fabbricati del Comune di Casole d'Elsa:

- **Unità a) + b)**

destinazioni d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
	mq.			mq.	
locali principali	mq.	106,40	1,00	mq.	106,4
locali posti al piano seminterrato	mq.	69,00	0,80	mq.	55,2
locale cantina	mq.	29,00	0,50	mq.	14,5
locale mansarda non abitabile	mq.	34,00	0,35	mq.	11,9
porticato esterno	mq.	13,30	0,25	mq.	3,3
terrazza	mq.	17,80	0,25	mq.	4,5
Superficie commerciale complessiva				mq.	195,8

Per i locali posti al piano seminterrato, si evidenzia di aver assunto un rapporto mercantile di 0,80 in quanto gli stessi, sebbene facenti parte dell'abitazione, a parere dello scrivente, non hanno lo stesso pregio e la stessa funzionalità.

- **Unità c):** Il capanno in legno utilizzato come ricovero cavalli e fienile ha una superficie pari a mq. 84 ed è dotato di un portico di mq. 24. Per tale immobile, non è stata calcolata la superficie commerciale, in quanto per la successiva stima dello stesso, non è stato adottato il medesimo metodo. Il metodo adottato "costo di costruzione deprezzato" non prevede l'utilizzo della superficie commerciale.



- ██████████; ██████████; ██████████; ██████████; ██████████; ██████████
██████████; ██████████; ██████████; ██████████; ██████████; Salvo se Altri.
- Foglio 5, particella 15: ██████████; ██████████; ██████████; ██████████; ██████████;
██████████; ██████████; ██████████; salvo de Altri.
- Foglio 5, particella 153: ██████████; ██████████; ██████████; salvo se Altri.

7.6 – IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto Fabbricato del Comune di Casole d'Elsa:

- foglio █, particella █, subalterno █; categoria █; classe █; consistenza █ vani; totale superficie catastale █ mq.; totale superficie escluse aree scoperte █ mq.; rendita catastale €. █;
- foglio █, particella █; categoria █; classe █; consistenza █ mc.; totale superficie catastale █ mq.; rendita catastale €. █;
- foglio █, particella █, subalterno █-█; categoria █; classe █; consistenza █ mq.; totale superficie catastale █ mq.; rendita catastale €. █.

Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa:

- foglio █, particella █; qualità seminativo arborato; classe 1; superficie 7.140 mq.; reddito dominicale €. █; reddito agrario €. █;
- foglio █, particella █; qualità uliveto; classe 2; superficie 5.607 mq.; reddito dominicale €. █; reddito agrario €. █;
- foglio █, particella █; qualità bosco ceduo; classe 3; superficie 21.610 mq.; reddito dominicale €. █; reddito agrario €. █;
- foglio █, particella █; qualità pascolo cespugliato; classe 2; superficie 600 mq.; reddito dominicale €. █; reddito agrario €. █;
- foglio █, particella █; qualità area rurale superficie 160 mq.

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;



Da quanto potuto accertare, la descrizione attuale del bene esecutato non corrisponde a quanto inserito nell'atto di pignoramento. Infatti, come evidenziato nei punti precedenti, gran parte della cappella privata (foglio ■, particella ■) non esiste più e la parte residua, oggi adibita a bagno, è stata annessa alla restante parte dell'abitazione esecutata. I dati indicati nel pignoramento consentono comunque la corretta individuazione dei beni immobili di interesse.

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;*

Relativamente all'analisi delle difformità catastali, si rimanda a quanto sopra indicato al punto 6.d).

Non è stata redatta la variazione per l'aggiornamento catastale in quanto, prima di poter procedere con tale incombenza, è necessario sanare sotto il profilo edilizio le difformità rilevate. Ciò prevede pratiche da inoltrare al Comune di Casole d'Elsa.

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

L'**edificio a) e b)** ricadono in area U.T.O.E. numero II; zona territoriale omogenea della tipologia A (agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientali); sistema, sottosistema e ambito della tipologia R1 (centri e nuclei antichi); interventi sul patrimonio edilizio esistente della tipologia cs (aree da sottoporre a interventi di conservazione).

L'**edificio c)** ricade in area U.T.O.E. numero II; zona territoriale omogenea della tipologia E (zone destinate ad usi agricoli); sistema, sottosistema e ambito della tipologia V2 (i serbatoi di ruralità).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, le particelle risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- **Foglio da mappa n. ■ part.IIa ■:**
U.T.O.E. II
Zona Territoriale Omogenea E "Zone destinate ad usi agricoli" di cui all'art. 77.5 delle N.T.A.
Sottosistema V2 "I serbatoi di ruralità" di cui all'art. 62 delle N.T.A.
- **Foglio da mappa n. ■ part.IIa ■:**
U.T.O.E. II
In parte:



Zona Territoriale Omogenea B “Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle A” di cui all’art. 77.2 delle N.T.A.

In parte:

- Sottosistema R3 “Le frazioni” di cui all’art. 66.2 delle N.T.A.
- Interventi di trasformazione, riqualificazione, schemi direttori, edifici rurali e case sparse disciplinati da scheda normativa: Schema direttore n.: SD 1G di cui all’art. 8 delle N.T.A. Schema Direttore (SD); di cui all’art. 88 delle N.T.A. Casole il versante est; di cui all’art. 88.7 delle N.T.A. Intervento S.D. 1G

In parte:

- Sottosistema R3 “Le frazioni” di cui all’art. 66.2 delle N.T.A.
- Interventi di trasformazione, riqualificazione, schemi direttori, edifici rurali e case sparse disciplinati da scheda normativa: Schema direttore n.: SD 1G di cui all’art. 8 delle N.T.A. Schema Direttore (SD); di cui all’art. 88 delle N.T.A. Casole il versante est; di cui all’art. 88.7 delle N.T.A. Intervento S.D. 1G
- Indicazioni per il trattamento del suolo di cui all’art. 70 Disposizioni generali: Aree Permeabili di cui all’art. 73 delle N.T.A.

In parte:

- Sottosistema R3 “Le frazioni” di cui all’art. 66.2 delle N.T.A.
- Interventi di trasformazione, riqualificazione, schemi direttori, edifici rurali e case sparse disciplinati da scheda normativa: Schema direttore n.: SD 1G di cui all’art. 8 delle N.T.A. Schema Direttore (SD); di cui all’art. 88 delle N.T.A. Casole il versante est; di cui all’art. 88.7 delle N.T.A. Intervento S.D. 1G
- Indicazioni per il trattamento del suolo di cui all’art. 70 Disposizioni generali: Aree Pavimentate di cui all’art. 72 delle N.T.A.

In parte:

- Sottosistema L2 “I luoghi Centrali della residenza” di cui all’art. 67.1 delle N.T.A.
- Interventi di trasformazione, riqualificazione, schemi direttori, edifici rurali e case sparse disciplinati da scheda normativa: Schema direttore n.: SD 1G di cui all’art. 8 delle N.T.A. Schema Direttore (SD); di cui all’art. 88 delle N.T.A. Casole il versante est; di cui all’art. 88.7 delle N.T.A. Intervento S.D. 1G
- Indicazioni per il trattamento del suolo di cui all’art. 70 Disposizioni generali: Aree Pavimentate di cui all’art. 72 delle N.T.A.

In parte:

Zona Territoriale Omogenea E “Zone destinate ad usi agricoli” di cui all’art. 77.5 delle N.T.A.

Sottosistema V2 “I serbatoi di ruralità” di cui all’art. 62 delle N.T.A.



- Foglio da mappa n. ■ part.IIa ■:

U.T.O.E. II

In parte:

Zona Territoriale Omogenea A “Agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale” di cui all’art. 77.1 delle N.T.A.

In parte:

- Sottosistema L2 “I luoghi Centrali della residenza” di cui all’art. 67.1 delle N.T.A.
- Destinazioni d'uso esclusive: Pz – piazze di cui all’art. 58 delle N.T.A. Generalità e criteri di intervento; di cui all’art. 58.4 delle N.T.A. Gli spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati - piazze Pz
- Interventi di trasformazione, riqualificazione, schemi direttori, edifici rurali e case sparse disciplinati da scheda normativa: Schema direttore n.: SD 1G di cui all’art. 8 delle N.T.A. Schema Direttore (SD); di cui all’art. 88 delle N.T.A. Casole il versante est; di cui all’art. 88.7 delle N.T.A. Intervento S.D. 1G

In parte:

- Sottosistema R1 “Centri e nuclei antichi” di cui all’art. 66 delle N.T.A.
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente: cs aree da sottoporre a interventi di conservazione di cui all’art. 83.1 delle N.T.A.

In parte:

Zona Territoriale Omogenea B “Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle A” di cui all’art. 77.2 delle N.T.A.

In parte:

- Sottosistema L2 “I luoghi Centrali della residenza” di cui all’art. 67.1 delle N.T.A.
- Interventi di trasformazione, riqualificazione, schemi direttori, edifici rurali e case sparse disciplinati da scheda normativa: Schema direttore n.: SD 1G di cui all’art. 8 delle N.T.A. Schema Direttore (SD); di cui all’art. 88 delle N.T.A. Casole il versante est; di cui all’art. 88.7 delle N.T.A. Intervento S.D. 1G
- Indicazioni per il trattamento del suolo di cui all’art. 70 Disposizioni generali: Aree Pavimentate di cui all’art. 72 delle N.T.A.

In parte:

- Sottosistema R3 “Le frazioni” di cui all’art. 66.2 delle N.T.A.
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente: rq2 aree da sottoporre a interventi di riqualificazione di cui all’art. 83.2 delle N.T.A.

In parte:

- Sottosistema R3 “Le frazioni” di cui all’art. 66.2 delle N.T.A.



- Interventi di trasformazione, riqualificazione, schemi direttori, edifici rurali e case sparse disciplinati da scheda normativa: Schema direttore n.: SD 1G di cui all'art. 8 delle N.T.A. Schema Direttore (SD); di cui all'art. 88 delle N.T.A. Casole il versante est; di cui all'art. 88.7 delle N.T.A. Intervento S.D. 1G

- **Foglio da mappa n. ■ part.IIa ■:**

U.T.O.E. II

Zona Territoriale Omogenea E "Zone destinate ad usi agricoli" di cui all'art. 77.5 delle N.T.A.

Sottosistema V2 "I serbatoi di ruralità" di cui all'art. 62 delle N.T.A.

- **Foglio da mappa n. ■ part.IIa ■:**

U.T.O.E. II

Zona Territoriale Omogenea E "Zone destinate ad usi agricoli" di cui all'art. 77.5 delle N.T.A.

In parte:

- Sottosistema V2 "I serbatoi di ruralità" di cui all'art. 62 delle N.T.A.

In parte:

- Sottosistema V4 "La maglia ecologica" di cui all'art. 64 delle N.T.A.

Per il riepilogo normativo vigente sull'area previsto dallo strumento urbanistico comunale, e per il Certificato di Destinazione Urbanistica, si rimanda all'ALL. 3.

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;

11.1 – TITOLI ABILITATIVI REPERITI ED ANALIZZATI

A seguito degli accessi agli atti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casole d'Elsa, è emerso che il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, nel corso degli anni, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- Pratica Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED], alla quale è seguita Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED]

Da quanto riportato nella relazione tecnica del Geom. [REDACTED], con tale pratica per la “*Ristrutturazione civile abitazione*”, veniva realizzata una scala di collegamento tra i vari piani dell’abitazione e veniva completamente rifatta la copertura. Dalla lettura della tavola grafica n. 2 *Stato sovrapposto*, emerge anche la programmata apertura di n. 2 finestre poste al piano terreno rialzato, la diversa distribuzione degli spazi interni sui tre livelli dell’abitazione e la modifica delle aperture delle finestre poste al piano sottotetto/mansarda.

- Pratica Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED], alla quale è seguita la Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED]

Con tale pratica, avente ad oggetto il “*Risanamento conservativo e la realizzazione di nuova scala di accesso ad appartamento per civile abitazione*”, veniva realizzata una nuova scala esterna di accesso all’appartamento, oltre ad una superficie accessoria all’appartamento (lastrico solare con sovrastante pergolato in legno) in sostituzione di una precedente sottostante tettoia. Veniva anche prevista la realizzazione di un’unica più ampia tettoia che avrebbe coperto il loggiato di accesso. Nella medesima pratica edilizia era stata anche prevista la ripavimentazione esterna della corte con pietre naturali e la conseguente regimazione delle acque meteoriche superficiali con la realizzazione di una nuova fognatura dotata di caditoie in ghisa.

- Pratica Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED], alla quale è seguito il Permesso di Costruire n. [REDACTED] del [REDACTED]

Tale pratica aveva ad oggetto la “*Installazione temporanea di un capanno in legno*”. Venne autorizzata l’installazione temporanea di un capanno in legno ad uso deposito per foraggi e ricovero cavalli. Era previsto che il capanno avrebbe dovuto essere ancorato al terreno con pali di legno portanti. Su un lato del capanno era prevista la realizzazione di un pergolato, anch’esso in legno.

11.2 – RISONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E QUANTO RISULTANTE DAI TITOLI ABILITATIVI

Per il confronto fra lo stato attuale dei luoghi rilevato e quanto graficamente rappresentato in atti presso il Comune di Casole d’Elsa, si rimanda a quanto già evidenziato in precedenza.

11.3 - PROBABILI COSTI PER SANATORIE

Come è noto anche il Comune di Casole d’Elsa non fornisce conteggi circa le sanzioni amministrative che lo stesso potrebbe comminare a Coloro che richiedono delle sanatorie edilizie, riservandosi di farlo nell’ambito della istruttoria delle istanze di sanatoria regolarmente protocollate in atti.

Lo scrivente rende noto che la sanzione amministrativa minima risulta essere di € 1.000,00 e, nella ordinarietà dei casi, si può estendere fino ad € 5.164,00. A tale somma dovranno sommarsi i diritti comunali di segreteria e l’onorario del tecnico che si occuperà della pratica di sanatoria e di quelle ad essa correlate (catasto).

Ai soli fini dello sviluppo del “*Rapporto di valutazione*”, lo scrivente ipotizza i seguenti costi complessivi:

- edificio a) + b): per la sanatoria relativa al bagno, alle tramezzature interne ed alle variazioni catastali, un importo imponibile complessivo di € 6.000,00;

- edificio c): per la sanatoria relativa alla demolizione della platea in calcestruzzo un importo complessivo di € 3.500,00. Lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che l'originaria autorizzazione edilizia venne rilasciata come "installazione temporanea". Stante ciò, al momento della eventuale presentazione di una nuova pratica edilizia il Comune di Casole d'Elsa potrebbe non concedere la nuova realizzazione di un analogo manufatto.

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 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;

Le porzioni immobiliari a) + b), al momento dell'accesso dello scrivente per gli opportuni accertamenti e rilievi, risultavano abitate dall'esecutato e dalla famiglia dello stesso. I luoghi si presentavano in buone condizioni generali di manutenzione. Alla data di trascrizione del pignoramento (27.05.2021) il Sig. [REDACTED] risultava residente in [REDACTED], [REDACTED], corrispondente alle porzioni imm.ri a)+b).

Lo scrivente allega alla presente relazione il certificato storico di residenza anagrafica ed il certificato di stato di famiglia dell'esecutato (ALL. 5).

L'edificio c), è risultato essere adibito a rimessaggio cavalli e ficile. Si presentava in uno stato conservativo generale buono.

Dalla visione dei terreni esecutati non sono emersi abusi edilizi e non è stata rilevata la presenza di rifiuti speciali.



A seguito di indagini presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Siena, è emersa la presenza di un contratto di affitto di fondi rustici n. ■■■■■, serie ■■■■, registrato in data 16/09/2015 ed avente scadenza, salvo proroghe, in data 19/05/2028. Tale contratto riguarda i beni immobili censiti al Catasto Terreni foglio ■■■■, particelle ■■■■■ ed i beni immobili censiti al Catasto Fabbricati foglio ■■■■, particella ■■■■, sub. ■■■■ e ■■■■ (ALL. 6).

Ai sensi dell'art. 2923 c.c. il contratto è opponibile qualora risulti trascritto in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento e/o qualora il prezzo convenuto non risulti inferiore ad un terzo del giusto prezzo di locazione.

Relativamente al primo aspetto, la data di registrazione dell'atto è del giorno 16/09/2015, antecedente alla data di trascrizione del pignoramento del giorno 27.05.2021.

Per la valutazione del giusto prezzo di locazione del capanno in legno censito al Catasto Fabbricati, è stato fatto riferimento ai valori di locazione OMI, prendendo a riferimento la tipologia "magazzini", applicando discrezionalmente una decurtazione del 65% per le oggettive caratteristiche costruttive ed impiantistiche della stalla:

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Valore Locaz. medio (€/mq x mese)	Valore Locaz. medio decurato (€/mq x mese)
		Min	Max		
Magazzini	Normale	2,00	3,20	2,60	0,91

$$\text{locazione mensile stalla} = 0,91 \text{ €/mq} \times 84,0 \text{ mq.} = 76,44 \text{ €}$$

$$\text{locazione annuale stalla} = 76,44 \text{ €} \times 12 \text{ mesi} = 917,28 \text{ €}$$

Per la valutazione dei terreni, è stata esperita un'indagine di mercato presso studi professionali agricoli e Centri di assistenza Agricola (CAA), dalla quale è emerso che per i terreni della medesima tipologia di quelli interessati dalla esecuzione in argomento, il valore di affitto annuo è pari a 200,00 €/ha per gli uliveti e 180,00 €/ha per i seminativi. Pertanto, il ritenuto giusto prezzo di locazione dei terreni viene di seguito determinato:

Tipologia	Valore Locazione (€/ha x anno)	Superficie del bene immobile (ha)	Valore Locaz. Bene
Seminativo	180,00	7,140	€ 1.285,20
Uliveto	200,00	5,607	€ 1.121,40
			€ 2.406,60

Il giusto prezzo di locazione complessivo del bene immobile oggetto di esecuzione è quindi pari a:

$$917,28 \text{ €} + 2.406,60 \text{ €} = 3.323,88 \text{ €}$$

La locazione riportata nel contratto di affitto, pari a 200,00 €/annue, risulta quindi inferiore ad un terzo del giusto prezzo di locazione.

Per quanto sopra il contratto di affitto si ritiene NON sia opponibile ai sensi dell'art. 2923 c.c.



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

Da quanto reperito dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Casole d'Elsa, il Sig. [REDACTED] risulta di stato libero.

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);*

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente ([REDACTED]) l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia.

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

Unità a) + b):

Impianto elettrico: è del tipo sottotraccia, funzionante e verosimilmente conforme alle normative in vigore al momento della sua realizzazione;

Impianto idrico: l'impianto è presente, funzionante ed apparentemente conforme alle normative in vigore al momento della sua realizzazione;

Impianto fognario: l'impianto è presente, dichiarato funzionante dall'esecutato;

Impianto termico: l'impianto è presente, dichiarato funzionante dall'esecutato e apparentemente conforme alle normative in vigore al momento della sua realizzazione.

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'unità a) + b) viene allegato alla presente relazione (ALL. 7).

Unità c):

Impianto elettrico: è del tipo "esterno" a vista, in canalette esterne, funzionante;

Impianto idrico: l'impianto è presente, dichiarato funzionante dall'esecutato. Non è stato possibile accertare se lo stesso sia alimentato da rete idrica pubblica o se sia alimentato da pozzo privato;

Impianto fognario: non presente;

Impianto termico: non presente.

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.);

E' possibile effettuare la suddivisione dei beni pignorati nei seguenti lotti:

- lotto n. 1:

Riferimenti Catastali	Descrizione bene	Quota eseguita
[REDACTED]	edificio a) - abitazione eseguita	1/3 del diritto di proprietà
[REDACTED]	edificio b) - cappella	1/3 del diritto di proprietà
[REDACTED]	Pascolo cespugliato - Classe 2	1/3 del diritto di proprietà
[REDACTED]	Area rurale	1/3 del diritto di proprietà

- lotto n. 2:

Riferimenti Catastali	Descrizione bene	Quota eseguita
[REDACTED]	edificio c) - stalla	piena proprietà
[REDACTED]	Uliveto - Classe 2	piena proprietà
[REDACTED]	Seminativo arborato - Classe 1	piena proprietà

- lotto n. 3:

Riferimenti Catastali	Descrizione bene	Quota eseguita
[REDACTED]	Bosco ceduo - Classe 3	1/3 del diritto di proprietà

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;

17.1 – CONSIDERAZIONI PRELIMINARI INERENTI IL METODO DI STIMA

La valutazione dei beni immobili oggetto di esecuzione è stata effettuata adottando i criteri estimativi introdotti dagli *International Valuation Standards* (I.V.S.).

I criteri appena citati, già recepiti a partire dal 27/12/2006 dalla Banca d'Italia, sono stati “tradotti” nel “Codice delle Valutazioni Immobiliari” edito in Italia da Tecnoborsa. Alla redazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari hanno fattivamente collaborato vari Enti e Associazioni, tra i quali l'ABI (Associazione Bancaria Italiana), i Consigli Nazionali dei vari Ordini Professionali (Geometri, Architetti, Ingegneri, ecc.), l'UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione), il Ministero dello Sviluppo Economico ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Tra i vari procedimenti estimativi contemplati nel “Codice delle Valutazioni Immobiliari” quello che è stato utilizzato per il caso in esame è quello denominato “*Market Comparison Approach*” comunemente definito con l'acronimo M.C.A.

Tale metodo si basa sulla comparazione tra beni immobili simili, ubicati nella stessa zona, ed appartenenti allo stesso segmento di mercato (tipologia di immobili). Detto metodo, tramite procedimenti induttivi e matematici, riduce al minimo le differenze tra le varie caratteristiche del “soggetto da stimare” ed i “soggetti comparabili” presi a riferimento (esempio: le differenze tra le superfici degli immobili “soggetti” analizzati; il numero dei servizi igienici, ecc.).



In pratica, il “valore di stima” determinato con il metodo dell’M.C.A. può essere ritenuto un dato oggettivamente attendibile, in quanto riduce sensibilmente tutte le diversità intrinseche proprie dei “soggetti comparabili” che caratterizzano il prezzo di ognuno di essi, ma non necessariamente quello dell’immobile da valutare.

17.2 – STIMA IMMOBILI ESECUTATI

Terreni

Dato quanto riportato al soprastante punto 16, ovvero la possibilità di suddividere in lotti il bene esecutato, la stima dei terreni sarà effettuata per singole particelle.

Per poter procedere con la redazione della presente stima, è opportuno premettere che per definire i rapporti mercantili esistenti tra le varie tipologie di coltura, indipendentemente dal loro grado di fertilità, si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della Provincia di Siena, limitatamente alla Regione Agraria n. 2, nella quale è compreso il Comune di Casole d’Elsa.

Nella stima che segue, sono state anche considerate le caratteristiche qualitative dei terreni in funzione della classificazione pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 274 del 04/10/1984 (Nuovo Catasto terreni - Tariffe RD e RA - Provincia di Siena - Supplemento Straordinario n. 2).

I Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della Provincia di Siena, limitatamente alla Regione Agraria n. 2, nella quale è compreso il Comune di Casole d’Elsa, sono risultati i seguenti:

Qualità	Classe media	Classi totali	V.A.M. (€/ha)
Seminativo	3	5	11.867,00 €.
Semin. arborato	3	5	11.347,00 €.
Bosco Ceduo	2	4	2.443,00 €.
Pasc. Cespug.	2	2	1.417,00 €.
Uliveto	2	4	27.222,00 €.
Area rurale	-	-	76.441,00 €.

Le superfici e le caratteristiche dei beni oggetto di esecuzione sono le seguenti:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (ha)
■	■	Bosco ceduo	3	2,1610
■	■	Pasc. cespug.	2	0,0600
■	■	Area rurale	-	0,0160



■	■	Uliveto	2	0,5607
■	■	Semin. arborato	1	0,7140

Non avendo reperito recenti contratti di compravendita aventi ad oggetto beni immobili analoghi a quelli di interesse, lo scrivente, coerentemente a quanto previsto dalla norma UNI 11612 punto 4.1 secondo comma, ha reperito informazioni tramite indagini svolte presso Agenzie immobiliari su piazza.

Tali ricerche hanno comportato l'individuazione del seguente unico comparabile:

Agenzia ALFATOSCANA di Signorini Marco S.A.S. Codice Annuncio: TE/8044	Superficie terreno 70.000 mq (7 ha)	Valore commerciale richiesto 68.000,00 €.
---	--	---

Avendo dovuto utilizzare come riferimento per la valutazione un annuncio immobiliare "asking price", l'importo in esso richiesto/pubblicato è stato discrezionalmente ridotto dallo scrivente del 15%, in considerazione del fisiologico abbattimento che solitamente caratterizza una libera trattativa commerciale tra venditore e acquirente. Dal confronto fra il valore commerciale del comparabile ed il relativo Valore Agricolo Medio, è stata ottenuto un rapporto comparativo, che è stato poi applicato a tutti gli altri valori V.A.M. al fine di ottenerne i relativi più probabili attuali valori di mercato.

A tali valori è stato infine applicato un fattore correttivo pari a 0,20 dovuto all'eventuale salto di classe qualora la classe del Soggetto sia risultata diversa rispetto alla classe media prevista nei V.A.M..

Dai calcoli sopra descritti, si ottengono quindi i seguenti valori:

Foglio	Particella	Superficie (ha)	Classe	Aggiustamento per classe	Valore Commerciale
		2,161	3	-0,2	3.457,31 €
		0,06	2	0	69,60 €
		0,016	-	0	1.001,19 €
		0,5607	2	0	12.494,55 €
		0,714	1	0,4	9.284,90 €

Fabbricati

I due distinti corpi di fabbrica, facenti parte del complesso immobiliare oggetto di esecuzione, sono stati suddivisi come segue:

- Immobilabile A: abitazione esecutato + la residua porzione della vecchia cappella attigua all'abitazione oggi bagno;
- Immobilabile B: capanno in legno adibito a deposito per foraggio e stalla per cavalli.



Stima Immobiliare A

La superficie commerciale è stata calcolata utilizzando le risultanze dei rilievi effettuati. Detta superficie è stata poi convertita nell'equivalente superficie commerciale, utilizzando i parametri ed i criteri di calcolo adottati dalla "CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEGLI OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI SIENA" all'interno del documento denominato "STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE", tenendo così in considerazione l'incidenza delle murature interne ed esterne, e le destinazioni d'uso (rapporti mercantili) delle diverse porzioni costituenti l'immobile di interesse.

Superficie commerciale complessiva dell'immobile A oggetto di esecuzione:

destinazioni d'uso	A - superficie		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
	lorda (S.I.M.)				
locali principali	mq.	106,40	1,00	mq.	106,4
locali posti al piano seminterrato	mq.	69,00	0,80	mq.	55,2
locale cantina	mq.	29,00	0,50	mq.	14,5
locale mansarda non abitabile	mq.	34,00	0,35	mq.	11,9
porticato esterno	mq.	13,30	0,25	mq.	3,3
terrazza	mq.	17,80	0,25	mq.	4,5
Superficie commerciale complessiva				mq.	195,8

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

Lo scrivente non ha reperito recenti contratti di compravendita aventi ad oggetto immobili simili.

Stante quanto sopra, sono state reperite informazioni tramite indagini svolte presso agenzie immobiliari su piazza.

Tali ricerche hanno comportato l'individuazione dei seguenti comparabili:

Valore di Vendita - Comparabile A Riferimento: 602	280.000,00 €.
Valore di Vendita - Comparabile B Codice Annuncio: EK-90901864	230.000,00 €.

Avendo dovuto utilizzare come riferimento per la valutazione gli annunci immobiliari "asking price", gli importi in essi richiesti/pubblicati sono stati discrezionalmente ridotti dallo scrivente del 15%, in considerazione del fisiologico abbattimento che solitamente caratterizza una libera trattativa commerciale.

Nella sottostante Tabella Dati sono state inserite e dettagliate le caratteristiche degli immobili sopra indicati, utilizzati come comparabili, oltre a quelle dell'immobile da stimare:

TABELLA DATI				ALTRI DATI
Caratteristica/prezzo	(A)	(B)	soggetto	saggio annuo
Prezzo	238.000,00	195.500,00		-2,50%
Data	5	3		R.M.
Superficie principale	95,0	90,0	106,4	1,00
Locali piano seminterrato			69,0	0,80
Superficie mansarda non abitabile	88,0	53,0	34,0	0,35
Sup. cantina			29,0	0,50
Superficie porticato		7,0	13,3	0,25
Superficie garage	33,0	20,0		0,50
Superficie terrazza		18,0	17,8	0,25
				Costi a Nuovo
Vetustà impianti	15	20	10	€ 25.000,00
Servizi igienici	3	2	3	€ 7.000,00
Vetustà servizi igienici	15	20	10	
Stato di manutenzione	2	2	2	
Livello di piano	1	1	1	

E' stato poi ipotizzato il probabile costo per il passaggio da uno stato di manutenzione all'altro (€ 20.000,00), ed il tempo di vita utile degli impianti (25 anni).

Riportando tali valori nel metodo M.C.A., si ottiene la seguente tabella degli aggiustamenti:

Caratteristica	(A)	(B)
Data	-€ 2.479,17	-€ 1.221,88
Superficie principale	€ 17.858,17	€ 25.690,71
Locali piano seminterrato	€ 86.471,15	€ 86.471,15
Superficie mansarda non abitabile	-€ 29.606,97	-€ 10.417,27
Sup. cantina	€ 22.714,34	€ 22.714,34
Superficie porticato	€ 5.208,63	€ 2.467,25
Superficie soffitte	€ -	€ -
Superficie garage	-€ 25.847,36	-€ 15.665,06
Superficie terrazza	€ 6.970,95	-€ 78,33
Vetustà impianti	€ 5.000,00	€ 10.000,00
Servizi Igienici (valore residuo)	€ 4.200,00	€ 9.800,00
Stato di manutenzione	€ -	€ -
Livello di piano	€ -	€ -
Sommano gli aggiustamenti	€ 90.489,76	€ 129.760,92
Prezzo del comparabile	€ 238.000,00	€ 195.500,00
Prezzi corretti finali	€ 328.489,76	€ 325.260,92

Valore medio	€ 326.875,34
Valore medio arrotondato	€ 326.000,00

A tale più probabile valore di mercato andranno detratti i costi per la pratica di sanatoria, assunti discrezionalmente dallo scrivente nei seguenti importi:

Valore di mercato	€	326.000,00
Sanzione amministrativa (forfettaria)	€	1.500,00
Diritti comunali di segreteria	€	500,00
Variazioni catastali con spese	€	1.000,00
Spese tecnico professionali	€	3.000,00
Totale detrazioni	€	6.000,00
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€	320.000,00

A garanzia in caso della eventuale esistenza di vizi occulti nell'immobile stimato, al valore sopra indicato lo scrivente applica una decurtazione del 20%.

Pertanto, il valore che lo scrivente suggerisce di porre a base d'asta è:

$$€. 320.000,00 \times (-20\%) = \underline{\underline{€. 256.000,00}}$$

Stima Immobile B

Relativamente alla stima dell'immobile B, dato il limitato mercato presente per tale tipologia di immobili, si procede con la stima mediante il "metodo del costo di costruzione deprezzato".

Tale metodo determina infatti il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di costruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Il costo di costruzione a nuovo è stato determinato come di seguito indicato:

strutture in legno	7.300 €
tamponature / partizioni	8.200 €
impianti	1.200 €
infissi	1.100 €
	17.800 €

A tale importo va sommato algebricamente il deprezzamento dovuto alla vetustà, ovvero al trascorre del tempo dalla data di realizzazione (anno 2006) alla data attuale:

strutture in legno	1.000 €
tamponature / partizioni	1.100 €
impianti	600 €
infissi	700 €
	- 3.400 €

Considerando in €. 1.500,00 gli onorari dei tecnici, e in €. 820,00 il valore del terreno, si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$\text{Valore} = (17.800,00 € - 3.400,00 €) + 1.500,00 € + 820,00 € = \underline{\underline{16.720,00 €}}$$



A tale più probabile valore di mercato andranno detratti i costi per la pratica di sanatoria, assunti discrezionalmente dallo scrivente nei seguenti importi:

Valore di mercato	€	16.720,00
Sanzione amministrativa (forfettaria)	€	1.500,00
Diritti comunali di segreteria	€	500,00
Costi demolizioni della struttura (27,00 €/mc)	€	11.664,00
Spese tecnico professionali	€	1.500,00
Totale detrazioni	€	15.164,00
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€	1.556,00

A garanzia in caso della eventuale esistenza di vizi occulti nell'immobile stimato, al valore sopra indicato lo scrivente applica una decurtazione del 15%.

Pertanto, il valore che lo scrivente suggerisce di porre a base d'asta è:

€. 1.556,00 x (-15%) = €. 1.322,60 che viene arrotondato per difetto ad **€. 1.300,00**.

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

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

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

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

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

I vari beni immobiliari di cui al presente procedimento, risultano pignorati solo per le quote parte di proprietà in capo al Sig. [REDACTED] e, come evidenziato al precedente punto 16, risultano divisibili in lotti:



- lotto n. 1:

ID	Riferimenti Catastali	Descrizione bene	Quota eseguita
1	[REDACTED]	edificio a) - abitazione eseguita	1/3 del diritto di proprietà
2	[REDACTED]	edificio b) - cappella	1/3 del diritto di proprietà
3	[REDACTED]	Pascolo cespugliato - Classe 2	1/3 del diritto di proprietà
4	[REDACTED]	Area rurale	1/3 del diritto di proprietà

ID	Valore complessivo del bene	Valore della sola quota eseguita
1 - 2	256.000,00 €	85.333,33 €
3	69,90 €	23,30 €
4	1.001,19 €	333,73 €

Il più probabile valore di mercato del lotto n. 1 è quindi pari a € 85.690,33, arrotondato per difetto dallo scrivente in €. 85.000,00.

- lotto n. 2:

ID	Riferimenti Catastali	Descrizione bene	Quota eseguita
1	[REDACTED]	edificio c) - stalla	piena proprietà
2	[REDACTED]	Uliveto - Classe 2	piena proprietà
3	[REDACTED]	Seminativo arborato - Classe 1	piena proprietà

ID	Valore complessivo del bene	Valore della sola quota eseguita
1	1.300,00 €	1.300,00 €
2	12.494,55 €	12.494,55 €
3	9.284,90 €	9.284,90 €

Il più probabile valore di mercato del lotto n. 2 è quindi pari a € 23.079,45, arrotondato per difetto dallo scrivente in €. 23.000,00.



- lotto n. 3:

Riferimenti Catastali	Descrizione bene	Quota eseguita
██████████	Bosco ceduo - Classe 3	1/3 del diritto di proprietà

Valore complessivo del bene	Valore della sola quota eseguita
3.457,31 €	1.152,44 €

Il più probabile valore di mercato del lotto n. 3 è quindi pari a € 1.152,44, arrotondato per difetto dallo scrivente in **€. 1.100,00.**

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;*

Il pignoramento riguarda le intere quote di proprietà in capo all'esecutato Sig. ██████████.

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

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, è caratterizzato da alcune difformità edilizie, alcune delle quali, come relazionato in precedenza, potrebbero essere sanate, ed altre (platea in cemento armato sotto il capanno di legno) dovranno essere rimosse.

* * * * *

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

Monteriggioni, 24.08.2022

Il c.t.U.
geom. Massimo Ferruzzi

Allegati:

- ALL. 1 - Copia atto di provenienza;
- ALL. 2 - Documentazione catastale;
- ALL. 3 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ALL. 4 - Documentazione urbanistica;
- ALL. 5 - Documentazione anagrafica;



- ALL. 6 - Copia contratto di locazione;
- ALL. 7 - Attestato di prestazione energetica;
- ALL. 8 - Documentazione fotografica;
- ALL. 9 - Copia delle note di iscrizione e trascrizione
- ALL. 10 - Relazione tecnica d'Ufficio in versione "privacy";

