

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 9/2025 R.G.E. promossa nei confronti [REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 4 dicembre 2025

* * * * *

In data 6 aprile 2025 l'Ill.mo G.E. ha incaricato lo scrivente di redigere una perizia tecnico-estimativa riguardante i beni immobili oggetto dei procedimenti sopra citati.

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 commessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;

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

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

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

verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

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

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

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

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

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

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

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

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

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

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

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

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. si precisa che all'interno del fascicolo sono state depositate le certificazioni catastali ed ipotecarie riguardanti l'immobile staggito.

Dall'analisi di dette documentazioni è emerso che gli identificativi catastali indicati al loro interno corrispondono sia con quelli attualmente in atti che con quelli indicati all'interno dell'atto di pignoramento.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Con atto autentificato nelle firme dal Notaio Ernesto Cudia di Firenze del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare l'esecutato acquisì dalle Signore [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione, all'epoca (ed ancora oggi) così catastalmente censito: Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterni graffiati [REDACTED] e [REDACTED];

Detto immobile – unitamente a maggior consistenza – era così pervenuto alle venditrici:

- alla Signora [REDACTED], precedente proprietaria per quota indivisa di 4/6;

a) quanto alla quota indivisa di 3/6 con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi del giorno [REDACTED] (rep. [REDACTED]) trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare;

b) quanto alla quota indivisa di 1/6 a seguito di:

b.1 - denuncia di successione in morte del Sig. [REDACTED] (deceduto in data [REDACTED]): successione registrata in data [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED].

Nel quadro D della nota di trascrizione venne specificato quanto segue (sic!):

“SOGG. 1: CONIUGE (Sig.ra [REDACTED] – ndr). [REDACTED] E [REDACTED]
FIGLIE CHIAMATE ALL'EREDITA' RINUNCIATARIE.”

b.2 - accettazione espressa di eredità di cui all'atto ai rogiti del Notaio Alfredo Mandarini di Siena del [REDACTED] (rep. [REDACTED]), trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare, con la quale le Sig.re [REDACTED] (moglie), [REDACTED] (figlia) e [REDACTED] (figlia), accettarono l'eredità del *de cuius*, Sig. [REDACTED].

b.3 - denuncia di successione in morte del Sig. [REDACTED] (deceduto in data [REDACTED]): successione registrata in data [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare;

Nel quadro D della nota di trascrizione venne specificato quanto segue (sic!):

“SOGG. 1: CONIUGE (Sig.ra [REDACTED] – ndr). SOGGETTO 3 E 4: [REDACTED] E [REDACTED]
FIGLIE REVOCANO LA RINUNCIA ALL'EREDITA' CON ATTO NOTAIO
ALFREDO MANDARINI [REDACTED] REP. [REDACTED] RACC. [REDACTED] REGISTRATO A SIENA IL [REDACTED] N.
[REDACTED].”

- alle Signore [REDACTED] e [REDACTED], precedenti proprietarie per quota indivisa di 1/6 ciascuna, in forza dei passaggi citati ai precedenti punti b.2 e b.3;

NOTA BENE: a seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. non è stata riscontrata la trascrizione della revoca della rinuncia all'eredità. Qualora l'Ill.ma G.E. ritenga necessario acquisire anche la copia di tale atto (verosimilmente prodromico alla successiva accettazione espressa dell'eredità avvenuta in pari data), e/o effettuare ulteriori accertamenti in merito alle modalità con le quali venne formalizzata la precedente rinuncia, lo scrivente provvederà ad integrare la presente relazione.

In precedenza, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi del giorno [redacted] (rep. [redacted]) trascritto in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare, i Signori [redacted] e [redacted] – per la quota di 1/2 ciascuno, ed in regime di comunione legale – avevano acquisito dalla società [redacted] la piena proprietà dell'immobile, all'epoca (ed ancora oggi) così catastalmente censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa, foglio [redacted], particella [redacted], subalterni graffiati [redacted] e [redacted];

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 - planimetrie e copia del titolo di provenienza - 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 25.10.2025

3.1 - ipoteca volontaria del giorno [redacted] (rep. [redacted]), iscritta in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare di euro [redacted] di cui euro [redacted] in linea capitale a favore [redacted] con sede in [redacted], gravante il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, del seguente immobile:

- Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa, foglio [redacted], particella [redacted], subalterni graffiati [redacted] e [redacted];
domicilio ipotecario eletto: [redacted]

3.2 - ipoteca giudiziale – derivante da verbale di conciliazione sottoscritto dalle parti e dagli avvocati - del giorno [redacted] (rep. [redacted]), iscritta in data [redacted] al n. [redacted] del registro particolare di euro [redacted] di cui euro [redacted] in linea capitale a favore [redacted], gravante il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, del seguente immobile:

- Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa, foglio [redacted], particella [redacted], subalterni graffiati [redacted] e [redacted];
domicilio ipotecario eletto: [redacted]

3.3 - pignoramento immobiliare del giorno [] (rep. []), trascritto in data [] al n. [] del registro particolare a favore [], gravante il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, del seguente immobile:

- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Colle di Val d'Elsa**, foglio [], particella [], subalterni graffiati [] e [];

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;

L'immobile oggetto di esecuzione non è parte di un condominio formalmente costituito.

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

A seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. lo scrivente non ha riscontrato la presenza di trascrizioni riconducibili 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 (es. cause civile pendenti, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, ecc.).

Per quanto invece attiene agli altri vincoli, acquisite le necessarie informazioni presso la Conservatoria dei RR.II., lo scrivente elenca di seguito i costi che si renderanno necessari per le cancellazioni:

- cancellazione ipoteca volontaria → [];
- cancellazione ipoteca giudiziale (0,5% dell'ipoteca) → ... [];
- cancellazione pignoramento → [];

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

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione è una porzione di un fabbricato bi-familiare sviluppatosi, per la quasi totalità, su un unico piano/livello.

Detto immobile si compone di un tinello/pranzo, un ampio soggiorno, due camere e due bagni, ed un locale ripostiglio posto al piano sottotetto (quest'ultimo raggiungibile per mezzo di una scala interna), oltre ad un ampio resede circostante la costruzione. L'accesso all'immobile è garantito da un cancello prospiciente la viabilità pubblica, posto sul limite della proprietà.

NOTA BENE: in occasione del sopralluogo è stata riscontrata la presenza dei seguenti manufatti, dei quali non vi è traccia sui vari elaborati in atti (cfr. documentazione urbanistica e catastale):

- tre tettoie in legno: una realizzata in corrispondenza dell'angolo est della costruzione (in corrispondenza degli ingressi dei locali tinello/pranzo e soggiorno), una accanto ad una delle "casette in legno" di seguito descritte, ed una sul fronte sud-ovest del fabbricato;
- due "casette in legno": una - di dimensioni non risibili - posizionata nell'angolo nord del resede, ed una (più piccola) sul lato est del resede;
- un altro capanno in metallo, sempre posizionato sul limite della proprietà, e sempre sul lato est del resede esterno (accanto alla "casetta" più piccola);

Trattandosi di manufatti non legittimati da nessun titolo abilitativo edilizio, e che in ragione delle previsioni del nuovo strumento urbanistico non possono essere sanati/regolarizzati (cfr. risposta al successivo punto n. 11), detti manufatti NON sono stati considerati ai fini del calcolo della consistenza.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'APPARTAMENTO

strutture: cemento armato;

copertura: struttura portante in legno (travi e travicelli) con soprastante scempiato di mezzane;

prospetti esterni: intonaco tintecciato;

divisori interni: muratura di laterizio;

infissi esterni (porte e finestre): legno;

infissi interni: legno;

pavimenti: pavimento in monocottura di ceramica;

impianto elettrico: del tipo "sotto-traccia";

impianto di riscaldamento: alimentato da caldaia autonoma, con elementi radianti in alluminio verniciato;

acqua calda sanitaria (acs): garantita da caldaia autonoma;

NOTA BENE: si precisa che l'impianto fognario è "a comune", ovvero che lo stesso è a servizio sia dell'appartamento oggetto di esecuzione che dell'unità immobiliare adiacente, entrambe facenti parte della stessa costruzione. Stesso dicasi anche per il contatore con il quale viene contabilizzato il consumo idrico.

CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

Le superfici utili – suddivise per singole destinazioni - sono le seguenti:

locali principali ed accessori	mq.	94,5
ripostiglio sottotetto	mq.	11,2
resede di pertinenza esclusiva - sub. ■ <i>superficie calcolata graficamente utilizzando la planimetria catastale in atti</i>	mq.	1.127,7

La superficie commerciale COMPLESSIVA è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda (S.I.M.)		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
locali principali ed accessori	mq.	110,7	1,00	mq.	110,7
ripostiglio sottotetto	mq.	12,9	0,35	mq.	4,5
resede di pertinenza esclusiva – sub. ■	mq.	1.127,7	0,10 / 0,02 / 0,005	mq.	23,4
superficie commerciale COMPLESSIVA degli immobili				mq.	133,0

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

vo se altri;
ASTE
GIUDIZIARIE®

CONFINANTI *(nominativi ricavati dalle documentazioni catastali attualmente in atti)*

STATO MANUTENTIVO

Lo stato manutentivo dell'appartamento può definirsi normale.

- 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 negli atti 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 annessioni, 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, come già precedentemente evidenziato (cfr. risposta al precedente punto 7), lo stato attuale dei luoghi non corrisponde con la documentazione catastale attualmente in atti, essendo stata riscontrata la presenza sul resede di pertinenza di accessori dei quali non vi è traccia sulla planimetria catastale (cassette in legno, tettoie, capanno in metallo, ecc.).

In considerazione delle istruzioni impartite dall'Ill.mo G.E., ed in considerazione del fatto che a seguito dei necessari ripristini (cfr. risposta al successivo punto 11) lo stato dei luoghi dovrà tornare ad essere quello rappresentato sulla planimetria catastale attualmente in atti, lo scrivente non ha redatto nessun aggiornamento catastale.

Ciò, ovviamente, almeno per il momento fatte salve eventuali diverse decisioni che l'Ill.ma G.E. intenderà prendere in merito.

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

Secondo il nuovo Piano Operativo del Comune di Colle di Val d'Elsa, gli interventi ammissibili sul fabbricato del quale è parte la porzione oggetto di esecuzione sono quelli previsti dall'articolo 27 delle Norme Tecniche di Attuazione (disciplina di intervento di tipo 5).

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 accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colle di Val d'Elsa, è emerso che la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, nel corso degli anni, è stata interessata dalle pratiche edilizie di seguito descritte.

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

Sulla scorta di tale titolo abilitativo ebbe inizio la completa ristrutturazione di un preesistente fabbricato, a seguito della quale furono ricavate due unità immobiliari, una delle quali è quella staggita.

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

Trattasi di una prima variante in corso d'opera che venne depositata per apportare delle limitate modifiche in corso d'opera (sia interne che esterne).

11.1.3 – Attestazione di Conformità in sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED] (P.E. [REDACTED])

Con la presente sanatoria venne regolarizzata la realizzazione di un soppalco e la realizzazione di una nuova finestra.

All'interno dei fascicoli cartacei comunali visionati dallo scrivente nel corso dell'accesso agli atti, **NON** è stata reperita né la comunicazione di fine lavori né, tanto meno, l'Attestazione di Abitabilità/Agibilità. Non è stata nemmeno reperita l'autorizzazione per lo scarico fuori fognatura.

11.2 – CONSIDERAZIONI PRELIMINARI INERENTI ALLA “CONFORMITÀ URBANISTICA”

Prima ancora di esprimersi in merito alla conformità urbanistica degli immobili è ritenuto opportuno richiamare il nuovo **comma 1-bis** dell'articolo 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, introdotto a seguito dell'entrata in vigore della legge 24 luglio 2024, n. 105, ovvero della conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 29.05.2024 n. 69 (c.d. “Decreto Salva Casa”).

Detta modifica è stata recentemente recepita anche dalla Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i.

“1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;*
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;*

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati."

Analogamente, il comma 1-bis dell'articolo 198 della L.R. Toscana 65/2014 e s.m.i. recita testualmente che (cit.):

"1 bis. Per gli interventi realizzati entro la data del 24 maggio 2024, non costituiscono violazione edilizia le variazioni di altezza, di distacchi, di volumetria complessiva, di superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari eseguite in corso d'opera che non eccedano:

a) il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore a 500 metri quadrati;

b) il 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 300 metri quadrati e inferiore o uguale a 500 metri quadrati;

c) il 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 100 metri quadrati e inferiore a 300 metri quadrati;

d) il 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 60 metri quadrati e inferiore a 100 metri quadrati;

e) il 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore a 60 metri quadrati."

Sebbene a seguito dell'accesso agli atti non sia stata reperita la comunicazione di Fine Lavori, è lecito e ragionevole ricondurre l'ultimazione dei lavori realizzati sulla scorta delle pratiche descritte ai precedenti punti 11.1 e 11.2 (D.I.A. di cui alla P.E. [REDACTED] e D.I.A. di cui alla P.E. [REDACTED]) a data antecedente al 24 maggio 2024: ciò, anche in considerazione del fatto che lo "stato preesistente" rappresentato nella successiva Attestazione di conformità in sanatoria (quest'ultima risalente al [REDACTED]) è pressoché corrispondente con lo stato di progetto della precedente variante.

Stante ciò, ed in considerazione che la superficie utile dell'appartamento – quest'ultima calcolata ai sensi del D.P.G.R. Toscana 39/R - è pari a mq. 96,50 circa, ai fini della verifica della conformità urbanistica è stato assunto come limite massimo di tolleranza il valore del 5%.

Tale soglia/percentuale è dirimente per poter stabilire se le eventuali differenze debbano essere considerate come delle difformità oppure no.

11.3 – RISPONDENZA DELLO STATO DEI LUOGHI CON QUANTO RISULTANTE DAI TITOLI ABILITATIVI

11.3.1 – Sugli elaborati progettuali delle prime due D.I.A. (P.E. [REDACTED] e P.E. [REDACTED]) furono riportate le canoniche quote dimensionali: si riassume di seguito, in forma tabellare, il confronto tra i valori indicati sugli elaborati e quelli accertati dallo scrivente, indicando al tempo stesso le differenze riscontrate ed il relativo valore massimo della tolleranza calcolato con riferimento alla soglia prima individuata.

legenda:

A – valore analizzato;

B – valore indicato sugli elaborati progettuali;

C – valore accertato dallo scrivente;

D – scostamento (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – tolleranza - 5% di B;

A	B	C	D	E
dimensioni esterne in pianta (cfr. P.E. [REDACTED])	ml. 9,00 ml. 3,20 ml. 3,70 ml. 4,80	ml. 9,10 ml. 3,21 ml. 3,78 ml. 4,85	ml. 0,10 ml. 0,01 ml. 0,08 ml. 0,05	< < < < ml. 0,45 ml. 0,16 ml. 0,19 ml. 0,24
dimensioni soggiorno (cfr. P.E. [REDACTED] – locale 1)	ml. 3,83 ml. 4,07 ml. 7,78	ml. 3,46 ml. 4,05 ml. 7,95	ml. 0,37 ml. 0,02 ml. 0,17	> < < ml. 0,19 ml. 0,20 ml. 0,39
dimensioni cucina (cfr. P.E. [REDACTED] – locale 7)	ml. 3,95	ml. 4,26	ml. 0,31	> ml. 0,20
dimensioni camera (cfr. P.E. [REDACTED] – locale 2)	ml. 4,00 ml. 4,20	ml. 3,98 ml. 4,34	ml. 0,02 ml. 0,14	< < ml. 0,20 ml. 0,21
dimensioni bagno (cfr. P.E. [REDACTED] – locale 3)	ml. 1,80 ml. 2,90	ml. 1,87 ml. 2,96	ml. 0,07 ml. 0,06	< < ml. 0,09 ml. 0,15
larghezza disimpegno (cfr. P.E. [REDACTED] – locale 4)	ml. 1,10	ml. 1,21	ml. 0,11	> ml. 0,06
dimensioni camera (cfr. P.E. [REDACTED] – locale 5)	ml. 4,20 ml. 4,10	ml. 4,28 ml. 4,09	ml. 0,08 ml. 0,01	< < ml. 0,21 ml. 0,21
dimensioni bagno (cfr. P.E. [REDACTED] – locale 6)	ml. 3,20 ml. 2,00 ml. 2,70	ml. 3,09 ml. 2,15 ml. 3,17	ml. 0,11 ml. 0,15 ml. 0,47	< > > ml. 0,16 ml. 0,10 ml. 0,14
altezze interne (cfr. P.E. [REDACTED] – sezione B-B)	ml. 2,40 ml. 4,50 ml. 3,60	ml. 2,40 ml. 4,41 ml. 3,45	---- ml. 0,09 ml. 0,15	- < < ml. 0,22 ml. 0,18
dimensioni porta-finestra soggiorno (cfr. P.E. [REDACTED] – locale 1)	ml. 1,97 ml. 2,10	ml. 1,96 ml. 2,08	ml. 0,01 ml. 0,02	< < ml. 0,10 ml. 0,11
dimensioni finestra soggiorno (cfr. P.E. [REDACTED] – locale 1)	ml. 1,50 ml. 1,46	ml. 1,50 ml. 1,47	---- ml. 0,01	- < ml. 0,07
dimensioni finestra cucina (cfr. P.E. [REDACTED] – locale 7)	ml. 1,40 ml. 1,12	ml. 1,38 ml. 1,12	ml. 0,02 ----	< - ml. 0,07
dimensioni porta-finestra cucina (cfr. P.E. [REDACTED] – locale 7)	ml. 1,80 ml. 2,20	ml. 1,77 ml. 2,02	ml. 0,03 ml. 0,18	< < ml. 0,09 ml. 0,11
dimensioni finestra camera (cfr. P.E. [REDACTED] – locale 2)	ml. 1,10 ml. 1,20	ml. 1,16 ml. 1,20	ml. 0,06 ----	= - ml. 0,06
dimensioni porta-finestra camera (cfr. P.E. [REDACTED] – locale 2)	ml. 1,20 ml. 2,10	ml. 1,21 ml. 2,08	ml. 0,01 ml. 0,02	< < ml. 0,06 ml. 0,11
dimensioni finestra bagno (cfr. P.E. [REDACTED] – locale 3)	ml. 0,80 ml. 1,00	ml. 0,79 ml. 1,12	ml. 0,01 ml. 0,13	< > ml. 0,04 ml. 0,06
dimensioni porta-finestra camera (cfr. P.E. [REDACTED] – locale 5)	ml. 1,20 ml. 2,10	ml. 1,23 ml. 2,08	ml. 0,03 ml. 0,02	< < ml. 0,06 ml. 0,11
dimensioni finestra bagno (cfr. P.E. [REDACTED] – locale 6)	ml. 0,65 ml. 1,22	ml. 0,65 ml. 1,12	---- ml. 0,10	- > ml. 0,06

11.3.2 – Anche sugli elaborati progettuali dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria furono riportate le canoniche quote dimensionali: anche con riferimento a queste ultime, analogamente a quanto fatto in precedenza, si riassume di seguito (sempre in forma tabellare), il confronto tra i valori indicati sugli elaborati e quelli accertati dallo scrivente, indicando al tempo stesso le differenze riscontrate ed il relativo valore massimo calcolato della tolleranza con riferimento alla soglia prima individuata.

legenda:

A – valore analizzato;

B – valore indicato sugli elaborati progettuali;

C – valore accertato dallo scrivente;

D – scostamento (differenza tra B e C, in valore assoluto);

E – tolleranza - 5% di B;

A	B	C	D		E
dimensioni locale ripostiglio	ml. 2,51	ml. 2,51	----	-	----
	ml. 4,22	ml. 3,21	----	-	----
altezze interne	ml. 1,93	ml. 1,93	----	-	----
	ml. 1,24	ml. 1,24	----	-	----
dimensioni finestra	ml. 0,50	ml. 0,51	ml. 0,01	<	ml. 0,03
	ml. 0,43	ml. 0,43	ml. 0,01	<	ml. 0,02

11.3.3 – Nel resede esterno di pertinenza esclusiva dell'abitazione, come già precedentemente evidenziato, è stata riscontrata la presenza di alcuni manufatti – tre tettoie, due “cassette in legno” ed un capanno in metallo – dei quali non vi è traccia sugli elaborati progettuali in atti presso il Comune.

11.4 – CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

In primo luogo è ritenuto opportuno premettere che con l'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. █ del █ (P.E. █), ovvero l'ultima pratica che in ordine cronologico ha interessato la porzione oggetto di esecuzione, venne regolarizzata solamente la realizzazione di un soppalco con il quale venne ricavato un piccolo locale sotto-tetto (sugli elaborati indicato come ripostiglio) e di una piccola apertura a servizio di detto locale.

E' però altrettanto vero che la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare desumibile da tale (ultima) pratica – sebbene corrispondente con l'attuale stato dei luoghi – differisce dallo stato autorizzato con la precedente pratica edilizia: in considerazione di ciò, non essendo le differenze riscontrate al precedente punto 11.3.1 legittimate da nessun titolo abilitativo ad esse espressamente riconducibile (si rammenta nuovamente che con la sanatoria furono legittimati solamente il soppalco e la nuova apertura a servizio dello stesso), le stesse si configurano come delle difformità rispetto alla D.I.A. depositata in data █, prot. █ (P.E. █).

Lo scrivente, nel tentativo di rendere più immediata la percezione di tali difformità, ha redatto una apposito elaborato esplicativo (Allegato 1, pagina 2) nel quale le stesse sono state evidenziate: nel medesimo elaborato sono stati altresì riportati dei riferimenti numerici, che vengono di seguito pedissequamente richiamati nella descrizione che segue.

- 1) differenza su una delle dimensioni del locale soggiorno: la difformità è da ricondurre ad un maggior spessore di una delle partizioni murarie;
- 2) differenza su una delle dimensioni del locale cucina: la difformità è da ricondurre ad un minor spessore delle pareti esterne;
- 3) maggiore larghezza del disimpegno centrale;
- 4) una piccola porzione della camera è stata annessa all'adiacente bagno;
- 5) differente altezza della porta di ingresso al locale cucina;
- 6-7) differenti altezze delle finestre a servizio dei due bagni;

Per regolarizzare dette difformità si renderà necessario predisporre una apposita pratica di sanatoria, il rilascio della quale sarà comunque subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa in ogni caso NON inferiore ad €. 1.032,00, quest'ultima da sommarsi ai costi professionali da sostenere per strutturare la pratica.

Tra i vari adempimenti prodromici e necessari per l'ottenimento della sanatoria dovrà essere effettuata da un professionista specificatamente competente in materia - ingegnere strutturista - anche una apposita verifica atta a valutare se le difformità riscontrate abbiano avuto o meno una rilevanza sotto il profilo strutturale.

In assenza di tale verifica, che esula dalle proprie competenze professionali, lo scrivente NON è oggettivamente in grado di poter asserire se - nell'ottica della sanatoria - l'attuale stato dei luoghi possa ritenersi "strutturalmente conforme" oppure se si renderanno necessarie delle opere di adeguamento né, tanto meno, di poter determinare gli eventuali costi da sostenere per la realizzazione di queste ultime (opere di adeguamento).

In considerazione di ciò lo scrivente, comunque fatte salve eventuali diverse decisioni che l'Ill.ma Giudice intenderà prendere in merito e/o eventuali specifici accertamenti che Ella riterrà opportuno disporre, NON ha per il momento apportato alcuna detrazione al valore specificatamente riconducibile a tale specifico aspetto.

Per quanto invece attiene alle ulteriori difformità evidenziate al precedente punto 11.3.3, ovvero alla presenza di manufatti realizzati in aderenza all'immobile e sul resede di pertinenza esclusiva, si evidenzia quanto segue.

L'articolo 78, comma 7, delle Norme Tecniche di Attuazioni del nuovo Piano Operativo del Comune di Colle di Val d'Elsa recita testualmente che (cit.):

"7. Negli spazi pertinenziali è consentita l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia con carattere accessorio quali piccoli depositi, cassette per attrezzi, legnaie, ricoveri per cani e animali da affezione o avicunicoli, caminetti e barbecue, con ingombro massimo di 5 mq. per ciascun resede e altezza massima in gronda di 2 ml., fermo restando il rispetto delle vigenti disposizioni in materia ambientale, di igiene e di classificazione acustica e nel rispetto dei diritti di terzi. omissis"

I manufatti presenti – cassette in legno e capanno in lamiera – hanno tutte dimensioni ed altezze superiori a quelle massime consentite: in considerazione di ciò, essendo in contrasto con il vigente strumento urbanistico, NON possono ritenersi sanabili.

Lo stesso Piano Operativo, con riferimento alla costruzione del quale è parte l'immobile staggito (cfr. risposta al precedente punto n. 10), prevede come disciplina di intervento massima quella di "tipo 5 (t5)", che ricomprende al suo interno anche di tutti gli interventi previsti nella disciplina di intervento immediatamente precedente "tipo 4 (t4)".

Con espresso riferimento a quest'ultima (t4), all'articolo 26, comma 4, delle N.T.A. viene previsto che (cit.):

4. Unicamente per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Piano Operativo è inoltre ammessa la realizzazione di volumi pertinenziali che non possono determinare incremento del carico urbanistico, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente e possono generare esclusivamente nuove superfici accessorie (SA). Non è pertanto consentito il mutamento di destinazione verso un uso diverso da quello accessorio ai volumi pertinenziali realizzati in applicazione del presente piano.

I volumi pertinenziali previsti dalla disciplina di intervento t4 consentono la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di volumi accessori aggiuntivi – finalizzati alla realizzazione di autorimesse pertinenziali, cantine, tettoie e altri locali di servizio – anche seminterrati o interrati, di modesta dimensione rispetto al fabbricato di cui costituiscono pertinenza, fino al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non superiore a 90 mc., compresa la demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento; tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

I volumi pertinenziali realizzati fuori terra devono avere un solo piano, di altezza utile massima (HU) pari a 2,40 ml., forma e struttura edilizia coerente con la funzione assolta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale di riferimento. omissis"

Le due tettoie realizzate in aderenza alla costruzione hanno, seppur in parte, un'altezza massima superiore a quella massima consentita: in considerazione di ciò, essendo in contrasto con il vigente strumento urbanistico, NON possono ritenersi sanabili.

Per quanto invece attiene alla terza tettoia, posta a poca distanza dalla "casetta in legno" più grande, si rileva che la stessa si trova ad una distanza dalla strada inferiore rispetto a quella minima prevista dal combinato disposto dell'articolo 2 del Codice della Strada e dell'articolo 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495: in considerazione di ciò, è lecito e ragionevole ritenere che anche tale manufatto NON possa ritenersi sanabile.

Tenuto conto di quanto fin qui evidenziato, lo scrivente ha decurtato al valore stimato sia ai verosimili costi da sostenere per la sanatoria – **con esclusione, per i motivi prima evidenziati, dei costi connessi alle verifiche strutturali e degli eventuali costi per gli adeguamenti** – che i costi per la rimozione dei manufatti non sanabili.

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

Al momento del sopralluogo effettuato dal custode in data 11.09.2025 l'immobile era occupato dall'esecutato: circostanza confermata anche in occasione del successivo sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 30.09.2025.

Secondo quanto formalmente comunicato allo scrivente dall'ufficio provinciale di Siena dell'Agenzia delle Entrate (cfr. allegato 7), alla data del 07.05.2025 non risultavano presenti contratti di affitto, attivi e registrati.

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;

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);

L'appartamento oggetto di esecuzione è dotato di impianto elettrico del tipo "sottotraccia", oltre che di impianto idro-termo-sanitario garantito da caldaia autonoma alimentata a gas metano.

Trattandosi di un immobile con destinazione residenziale, lo scrivente ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) che viene allegato alla presente relazione.

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.);

Trattandosi di un unico immobile, lo scrivente non proceduto alla formazione di lotti.

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 (pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

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

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

Tra i vari procedimenti estimativi contemplati nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari** quello che viene utilizzato 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 differenza tra le superfici - principali ed accessorie - dei soggetti analizzati, lo stato manutentivo, ecc.

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 del presente elaborato peritale d’Ufficio, riporta di seguito la sintesi delle risultanze ottenute.

Più probabile, attuale, valore di mercato al netto dei “costi di non conformità” ad oggi quantificabili

(cfr. *Rapporto di Valutazione – Allegato 9*) € 202.000,00

Lo scrivente, come da prassi oramai adottata da diversi anni dal Tribunale di Siena, e come previsto all’interno dell’incarico conferitogli, applica di seguito al valore di mercato stimato un abbattimento percentuale del 15% in ragione della mancanza di garanzia dell’assenza di vizi occulti, andando così a determinare il c.d. “valore a base d’asta”. Pertanto:

più probabile, attuale, valore di
mercato, al netto costi di non conformità € 202.000,00

abbattimento percentuale - 15%

valore da porre a “base d’asta” = (€ 202.000,00 x 0,85) € 171.700,00

discrezionalmente arrotondato ad **€ 172.000,00**

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;

L’immobile oggetto della procedura è pignorato per l’intera quota della piena 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;

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**ASTE
RIEPILO
GIUDIZIARIE®**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ripostiglio posto al
ampio resede circos

ASTE
GIUDIZIARIE®

una sul fronte sud-orientale
- due "cassette" in legno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- Catasto Fabbricati
categoria A/7, classe

lio [REDACTED], particella [REDACTED], su
€ 781,14

ASTE GIUDIZIARIE®
 delle previsioni del

22
ASTE
GIUDIZIARIE®



VALORE DA PORRE "A BASE D'ASTA" (cfr. precedente punto 17) = € 172.000,00

* * * * *

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

Monteriggioni (SI) li, 19.11.2025

Il C.T.U.
geom. Gianni Rusci



Documentazioni allegate al presente elaborato tecnico d'Ufficio:

Allegato 1 → rilievo dell'appartamento e planimetrie schematiche;

Allegato 2 → documentazione fotografica;

Allegato 3 → documentazione catastale;

Allegato 4 → documentazione urbanistica;

Allegato 5 → copia dell'atto di provenienza e delle note di trascrizione relative ai passaggi precedenti;

Allegato 6 → copie delle note dei gravami estratte presso la Conservatoria dei RR.II.;

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

Allegato 8 → Attestato di Prestazione Energetica (APE);

Allegato 9 → Rapporto di valutazione;

Allegato 10 → documentazione anagrafica;

Allegato 11 → ricevute attestanti la trasmissione alle parti della bozza della relazione;

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

