

Fabio Lucci geometra
Palazzo del Pero n. 295/C 52100
Arezzo (Ar)

Tribunale di Arezzo

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare
ruolo numero 49/2022

Allegato 10

Perizia in forma anonima

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 49/2022.g.e.

Procedura esecutiva immobiliare promossa da: con
sede in, Via n..... c.f. contro
e

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Lucia Bruni

Il sottoscritto Geometra Fabio Lucci, tecnico libero professionista, con studio in Arezzo, Palazzo del Pero, Loc. S. Donnino N 295/C, nominato come ESPERTO nella procedura esecutiva immobiliare promossa da **con sede in**
via n. c.f. contro e
....., nell'udienza del 15 Luglio 2022, previo giuramento, veniva incaricato dal Giudice dell'esecuzione di dare attuazione al mandato facendo pervenire entro il giorno 17 Dicembre 2022, visto la decorrenza per giorno festivo posticipata al 19 Dicembre 2022, copia dell'elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, i quali entro il 04 Gennaio 2023 potranno presentare osservazioni, con deposito dell'elaborato peritale ed eventuali osservazioni entro il giorno 05 Gennaio 2023 ovvero 12 giorni prima anziché 15, del 17 Gennaio 2023, data in cui è fissata udienza per l'audizione del debitore e delle parti, rispondendo ai seguenti quesiti.

Consegnata la bozza di consulenza, sono pervenute in data 29/12/2022 osservazioni redatte dal, che dichiara di averle redatte per conto dei Sig.ri e, senza che lo stesso sia stato nominato dalle parti come C.T.P. , ed inoltre le osservazioni non sono controfirmate né dalla parte esecutata (..... e) né da parte creditrice intervenuta (.....).

Pertanto si allegano alla presente, rimandando al G.I. la decisione in merito alle risposte.

QUESITO N° 1

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 venti 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 precedente i documenti e gli atti mancanti o inadonei.

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 dei 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 nei 20 anni antecedenti 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 commi 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.

Risposta quesito numero 1

Il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Candore Carmelo datata 10 Maggio 2022, dall'esame della prodotta documentazione ipocatastale risulta quanto di seguito.

(1.1)

Verifica copertura ventennale dei titoli di provenienza.

Dalla visione della relazione notarile risulta quanto di seguito:

- **l'atto giudiziario di pignoramento immobili** a favore di
"....." con sede in, Via n. c.f.
..... **contro**eè stato trascritto

il 06 Maggio 2022 ai numeri 7887/5853 di particolare riguardante la seguente unità negoziale.

UNITA' NEGOZIALE N. 1 relativamente ai signoriper la quota di ½ del diritto di piena proprietà eper la quota di ½ del diritto di piena proprietà su:

Immobile 1) C. F. Comune di Arezzo sez. B, foglio 66 p.la 1030 sub.1 cat C/6.

Immobile 2) c C. F. Comune di Arezzo sez. B, foglio 66 p.la 1030 sub.4 cat A/3.

Immobile 3) c C. F. Comune di Arezzo sez. B, foglio 66 p.la 1030 sub.5 cat F/1.

- **Per detta unità negoziale**, nella relazione notarile sono riportate le formalità a datare dal 10/05/2022 fino al 12/10/1995, ai nominativi di seguito riportati:

a) nato ad il c.f. e nato ad il c.f., debitori per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà e quindi per l'intero, per cui è in atto il presente procedimento, a partire dal 10/05/2022 fino al 12/10/1995 data dell'atto Notaio Paolo Bucciarelli Ducci rep. 39936 trascritto in data 12 Ottobre 1995 ai nn. 13092/9395 in forza del quale pervennero agli stessi i diritti dell'intera piena proprietà sui beni subastati, per acquisto da Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata S.Andrea a pigli con sede in Arezzo.

Copia dell'atto di provenienza è unito alla presente come **Allegato 3**.

Nel corpo dell'atto di provenienza tra l'altro è riportato:

- 1) nella presente assegnazione è compresa la proporzionale quota di comproprietà spettante alla porzione immobiliare assegnata su tutte le parti in comune e separatamente inalienabili del fabbricato di cui essa è parte, quali considerate tali per legge, uso e destinazione;
- 2) la parte assegnataria si dichiara a piena conoscenza delle norme e dei vincoli portati dalla convenzione con il Comune di Arezzo, nascente da atto a rogito del Notaio Basagni di Arezzo, in data 26 Novembre 1991, repertorio 90.782 relativa ad alloggi edificati su area p.e.e.p. I vincoli di detta convenzione saranno trattati in risposta al quesito n.5;
- 3) con riferimento all'esistenza di regolamento di condominio contrattuale l'atto non ne fa menzione e non riporta se è esistente sia il regolamento di condominio e sia delle tabelle millesimali;
- 4) con riferimento alle trascrizioni pregiudizievoli indica che l'edificio è soggetto a convenzione edilizia per costruzione su area p.e.e.p.;
- 5) con riferimento all'esistenza di convenzioni relative a quanto previsto dalla legge 178/2020 art.1 commi 376, 377 e 378, dalla visione dell'atto non sussistono, pertanto l'immobile in cui si inseriscono le unità immobiliari in oggetto non è stato realizzato su area ricadente in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, per cui non occorre l'eventuale adeguamento della la procedura;

In funzione di quanto sopra riportato le trascrizioni relative alla provenienza dei beni dell'unità negoziale coprono l'arco ventennale.

(1.2)

Verifica copertura catastale storica ventennale dei beni.

La relazione notarile riporta che la p.lla 1030 sub.4 e 5 derivino per divisione del 13/10/2020 pratica n. AR0044893 del sub.3, che a sua volta deriva, per pratica di ampliamento del 22/11/2019 n.AR0070932 dal sub. 2, pertanto ho provveduto ad acquisirla, e di fatto la storia catastale conferma la storia ipotecaria e copre il ventennio.

La certificazione storica catastale è unita alla presente come **Allegato 1**

(1.3)

Verifica deposito del certificato di stato civile dell'esecutato

Dalla visione della documentazione depositata dal creditore, non risulta allegato sia lo stato civile, sia l'estratto dell'atto di matrimonio, né il certificato di residenza dell'esecutato, pertanto ho provveduto nel richiedere detta documentazione presso l'ufficio anagrafe del Comune di Arezzo il certificato contestuale storico di stato di famiglia e residenza e l'estratto dell'atto di matrimonio sia perche per, uniti alla presente come **allegato 1/ a** dalla visione degli estratti dell'atto di matrimonio risulta che;

- il signorè coniugato con la signora con matrimonio contratto in Arezzo il giorno 19 Luglio 1987;

- il signorè coniugato con la signoracon matrimonio contratto in Arezzo il giorno 12 aprile 2008;

Il tutto come risulta dalla certificazione rilasciata dal comune di Arezzo, unito alla presente come **Allegato 1/a**.

(1.4)

Verifica della completezza della documentazione

Dalla verifica della documentazione risulta che:

- i beni oggetto della espropriazione sono correttamente individuati in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- con riferimento ai dati catastali, per quanto riguarda gli immobili di cui **all'unità negoziale** corrispondono alle certificazioni;
- con riferimento alle note di trascrizione ed iscrizione ed eventuali servitù o altri vincoli trascritti, la relazione notarile li riporta, pertanto non si procede ad ulteriori ispezioni, mentre per quanto riguarda eventuali iscrizioni ipotecarie successive alla data di pignoramento si è proceduto in data 16/12/2022, ad effettuare nuove ispezioni unite alla presente come **Allegato 1/b**, dalla visione delle quali risulta che non vi sono trascrizioni od iscrizioni successive alla data del 06/05/2022;
- in merito alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, vi è la continuità;
- con riferimento all'atto di accettazione tacita dell'eredità, necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., dalla lettura della relazione ipotecaria ho verificato che, il bene è pervenuto per acquisto in data anteriore al ventennio e pertanto non si verifica la casistica di provenienza successoria.

(1.5)

Problematiche emerse in seguito dell'acquisizione di

documentazione, dell'atto di provenienza e dai sopralluoghi.

Esaminata la documentazione, eseguito il sopralluogo, con la scorta della documentazione catastale ho potuto verificare che la stessa corrisponde salvo qualche piccola incongruenza allo stato dei luoghi e pertanto non sorgono problematiche.

(1.6)

Comunicazione di incompletezza

In funzione di tutto quanto sopra riportato non si procede alla segnalazione di incompletezza, in quanto la documentazione è completa.

QUESITO N° 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;

Risposta quesito numero 2

Non essendo state depositate agli atti le planimetrie catastali, le certificazioni catastali attuali e l'estratto di mappa catastale, con riferimento a ciascuna unità ho provveduto ad acquisirle e precisamente.

UNITA' NEGOZIALE N. 1 Con riferimento all' unità immobiliare facenti parte della unità negoziale, ho provveduto ad acquisire:

a) l'estratto di mappa scala 1:2000, la certificazione catastale attuale, le planimetrie urbane catastali, e l'elaborato grafico in scala 1:500, detta documentazione è unita alla presente come **Allegato 2**;

-a1) planimetrie inerenti l'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Arezzo ovvero:

- C.E. n.679 del 12 Dicembre 1994 in variante alla C.E. n. 369 del 1992, copia delle planimetrie depositate per le porzioni in oggetto sono unite alla presente come **Allegato 2/a, relative alla rappresentazione interna**;

- S.C.I.A. 505 del 17 Febbraio 2014 relativa alla realizzazione di piscina, planimetria per esterno, unita alla presente come **allegato 2/a1**;

- Cilas 2550/2022 per opere di superbonus a cui non sono allegate però planimetrie che rappresentano l'interno dell'edificio.

b) con riferimento alla seconda parte **del quesito**, relativa alla richiesta di acquisizione di copia integrale del titolo di provenienza al debitore, anche se anteriore al ventennio, ho provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- copia atto **di assegnazione alloggio cooperativo** Notaio Bucciarelli Ducci rep. 39935 del 28 Settembre 1995.

Copia di detto atto è unito alla presente come **Allegato 3**.

Effettuati i sopralluoghi ho accertato quanto di seguito.

- Con riferimento alle modalità di accesso all'edificio, sulla scorta della documentazione catastale unita alla presente come **Allegato 2**, ho verificato che l'accesso ai beni subastati avviene direttamente da

viabilità pubblica ricadente nelle p.lle 1362 e 863 intestate catastalmente al comune di Arezzo, che a loro volta hanno accesso dalla strada comunale di Fontiano.

QUESITO N° 3 Rediga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, (descrivendole specificatamente 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 sull'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 storici artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Risposta quesito n. 3

In risposta al quesito numero 3, faccio presente che:

a) l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è unito alla presente nella scheda predisposta come **Allegato 4**, in cui sono riportate le seguenti note:

a/1) Nota di Trascrizione del 6 Maggio 2022 ai n.ri 7887/5853, di formalità relativa al verbale di pignoramento immobili a favore di “.....”, con sede in c.f. contro

.....e, in ragione della quota di piena proprietà di ½ ciascuno e quindi per l'intera quota di piena proprietà.

a/2) Nota di Iscrizione del 02 Dicembre 2015 ai n.ri 15960/2041, di formalità relativa all'ipoteca Giudiziale a favore di “” con domicilio ipotecario eletto presso avvocato Maione di Arezzo per complessivi euro 205.000,00 di cui per capitale euro 200.000,00 contro,e in ragione della quota di ½ ciascuno di piena proprietà, e quindi per l'intero .

a/3) Nota di Iscrizione del 07 Giugno 2006 ai n.ri 11756/2328, di formalità relativa all'ipoteca volontaria a favore di “ **Cassa di Risparmio di Cesena s.p.a.** con sede in Cesena , Corso Garibaldi n.18 cod. fisc. 02626170407 per complessivi euro 240.000,00 di cui per capitale euro 120.000,00 contro,ein ragione della quota di ½ ciascuno di piena proprietà, e quindi per l'intero.

a/4) nota di trascrizione del 07/12/2012 ai n. 17706/13006 di formalità relativa al contratto di locazione ultraventennale a favore di controe

b) dalla documentazione prodotta, non risultano trascrizioni relativi a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni,

c) i fabbricati oggetto della presente perizia hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **l'immobile** su cui si inserisce **l'unità negoziale oggetto** del procedimento, censito al catasto fabbricati del Comune di Arezzo sez. B nel fg. 66 p.lla 1030 nel vigente piano operativo ricade in zona ricade in

“Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana” disciplinata dall’art.32 delle n.t.a l’estratto e le norme sono unite alla presente come **Allegato 5**. Per quanto concerne vincoli di natura paesaggistica l’edificio non ricade all’interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico, né all’interno di zona sottoposta a vincolo idrogeologico il tutto come risulta dalla cartografia di P.I.T unita alla presente, sempre **nell’allegato n.5**;

d) dalla documentazione prodotta e dalla visione dell’atto di provenienza e dalle informazioni assunte in luogo non risulta costituito condominio;

e) dalla documentazione prodotta ed acquisita e come dai sopralluoghi effettuati, risulta quanto segue:

- in sede di sopralluogo l’unità abitativa risulta abitata dal nucleo familiare dei signorie

- dalle risultanze delle certificazioni anagrafiche risulta che l’unità abitativa posta in S. Andrea a Pigli il Molino n.45, è abitata dal nucleo familiare dei signorie

- in sede di sopralluogo mi è stato consegnato dalla Signora Guiducci, contratto di locazione ad uso abitativo ultraventennale registrato ad Arezzo n. 7448 del 7/12/2012 in forza del quale i signoriehanno locato l’appartamento alla signora

f) dalla documentazione prodotta e dalle ricerche effettuate non risultano esistenti provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge,

in quanto i signorierisultano essere coniugati;

g) con riferimento ad altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.), risulta che l'alloggio è stato costruito su area soggetta a vincolo P.E.E.P. e pertanto soggetto alla determinazione del corrispettivo per l'affrancazione del vincolo;

h) con riferimento all'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, dall'esame della documentazione prodotta o acquisita, risulta che:

- l'immobile non risulta ricadere su zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

QUESITO N° 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, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta quesito numero 4

Con riferimento all'esistenza di vincoli o oneri condominiali, si fa presente che:

- come risulta da informazioni assunte, e dai sopralluoghi effettuati e da quanto riportato in atti non risulta costituito condominio.

Con riferimento all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione si fa presente che:

- le stesse si possono quantificare in euro 300,00.

Con riferimento ad eventuali spese straordinarie già deliberate si fa presente che:

- non essendovi condominio non vi sono delibere di impegno spesa.

Con riferimento a spese condominiali non pagate negli ultimi due anni si fa presente che: non sussiste la casistica in quanto non vi è condominio.

Con riferimento ad eventuali procedimenti giudiziari in corso, dall'esame della documentazione agli atti, e dalle ulteriori ispezioni ipotecarie non risultano ulteriori trascrizioni in merito a quelle presenti.

Con riferimento allo stato dei luoghi, occorre fare presente che come risulta dalla documentazione fotografica i beni si trovano in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

QUESITO N° 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 ovvero derivante da alcune dei suddetti titoli.

Risposta quesito numero 5 Esaminata la documentazione in atti, esaminati i titoli di provenienza risulta che l'immobile posto in Arezzo S. Andrea a Pigli è stato costruito dalla cooperativa Edilizia "S. Andrea a Pigli" in zona P.E.E.P., soggetta al rispetto del dettato e dei limiti posti dal contenuto della convenzione rogito notaio Basagni repertorio 90.872 del 26 Novembre 1991, copia della quale è unita alla presente **come Allegato n° 5.1.**

Dalla lettura della stessa tra l'altro risulta che:

- decorso il periodo di 10 anni dal rilascio della licenza di abitabilità è consentita l'alienazione e la costituzione di diritti reali di godimento ed esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo che sarà fissato dall'U.T.E. ecc.;
- dopo venti anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà, alienare o costruire i diritti reali di godimento a favore di chiunque con l'obbligo di pagamento a favore del comune che ha ceduto l'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'I.S.T.A.T.

L'inosservanza delle disposizioni indicate alle lettere a,) b) c comporta la nullità dei relativi atti. Detta nullità assoluta può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro abbia interesse e può essere rilevata d'Ufficio dal Giudice.

Occorre far notare che detto adempimento può essere evaso in base al disposto della legge 448 del 23/12/1998 articolo 31 comma 49/bis e 49ter, previa domanda al Comune, relativa risposta, pagamento delle somme determinate e modifica della convenzione con atto notarile.

In merito a detto adempimento il sottoscritto in data 05/12/2022, con comunicazione p.e.c. inviata al comune di Arezzo ha inviato la richiesta di determinazione del corrispettivo per l'affrancazione del vincolo, unita alla presente come **Allegato n° 5.2.**

Il comune di Arezzo in data 12/12/2022 ha inviato comunicazione, in cui fa presente che il suddetto procedimento si concluderà entro 90 giorni dalla data di presentazione, richiedendo inoltre tabella millesimale, a cui il sottoscritto in data 12/12/2022 ha provveduto ad inviare integrazione.

Il Comune di Arezzo, in data 29/12/2022 (successiva alla data di invio della bozza di consulenza), ha provveduto ad inviare la determinazione del corrispettivo per l'affrancazione, che risulta pari ad € 5.461,88, unita alla presente come **Allegato 5.3.**

Si ritiene opportuno e necessario che il delegato alla vendita, prima dello avvio di tutte le procedure prenda contatto con l'ufficio espropri del Comune di Arezzo, Dottoressa Pierini telefono 0575/377980, per meglio impostare la procedura, inerente la modifica della convenzione.

Esaminata la documentazione in atti, non risultano presenti altri diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando

gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, oltre a quello sopra riportato.

QUESITO N° 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;**

- a) l'attuale pendenza di causa relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II);
- b) 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 o cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge etc.);

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;

Risposta quesito numero 6

In risposta alla prima parte del quesito, come già verificato e riportato in risposta al quesito numero 3 si può asserire che:

- visionate le ispezioni ipotecarie non risulta la pendenza di cause relative a domande trascritte;

- non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, in quanto i signori e risultano essere coniugati;

- non sono presenti domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, e neanche altri pesi o limitazioni d'uso; ad eccezione del corrispettivo da corrispondere al Comune di Arezzo per la costruzione di alloggio su area p.e.e.p.

- sono presenti le seguenti note:

a/1) Nota di Trascrizione del 6 Maggio 2022 ai n.ri 7887/5853, di formalità relativa al verbale di pignoramento immobili a favore di “.....”, con sede in c.f. controe, in ragione della quota di piena proprietà di ½ ciascuno e quindi per l'intera quota di piena proprietà.

a/2) Nota di Iscrizione del 02 Dicembre 2015 ai n.ri 15960/2041, di formalità relativa all'ipoteca Giudiziale a favore di “.....” con domicilio ipotecario eletto presso avvocato Maione di Arezzo per complessivi euro 205.000,00 di cui per capitale euro 200.000,00 contro,e in ragione della quota di ½ ciascuno di piena proprietà, e quindi per l'intero .

a/3) Nota di Iscrizione del 07 Giugno 2006 ai n.ri 11756/2328, di formalità

relativa all'ipoteca volontaria a favore di
“..... **con sede in**,
n..... cod. fisc. per complessivi euro 240.000,00 di
cui per capitale euro 120.000,00 contro,e
.....in ragione della quota di ½ ciascuno di piena proprietà,
e quindi per l'intero.

a/4) nota di trascrizione del 07/12/2012 ai n. 17706/13006 di formalità
relativa al contratto di locazione ultraventennale a favore di
..... controe

I costi di seguito riportati sono indicativi, in quanto l'esatto importo
sarà determinato dall'ufficio preposto solo dopo il deposito della nota;
pertanto si riportano i costi indicativi necessari per le cancellazione che
sono i seguenti:

a) costo per la presentazione della nota di cancellazione della
trascrizione relative all'atto di pignoramento, compreso sia l'imposta
che gli onorari per la predisposizione della nota, ammontano a circa
euro 300,00.

b) costo relativo alla presentazione della nota di cancellazione ipoteche
volontarie, compreso sia l'imposta che gli onorari per la
predisposizione della nota, ammontano a circa euro 300,00.

c) costo per la presentazione della nota di cancellazione ipoteca
giudiziale, compreso sia l'imposta, che i diritti fissi, che gli onorari per la
predisposizione della nota, ammontano a circa 1.500,00 euro.

Il costo totale delle cancellazioni è di circa euro 2.100,00 salvo verifica.

Per quanto concerne la quantificazione dei costi relativi alla sanatoria, i diritti e gli oneri da corrispondere all'amministrazione comunale, saranno calcolati dalla stessa solo dopo la presentazione della pratica.

Pertanto si ipotizza in linea di massima che i costi dei diritti sanzioni ed oneri per le sanatorie ammontino a circa euro 3.000,00 ed i costi per le pratiche ammontino a circa euro 3.000,00, per un totale di euro 6.000,00.

Si ricorda inoltre che tra i costi da sostenere vi è anche il corrispettivo per l'affrancazione del diritto per costruzione di alloggio su area P.E.E.P. ancora non quantificati dal comune di Arezzo, con domanda già presentata presso l'ufficio competente (vedi allegato 5.2), e che al momento si considerano per un ammontare di circa 10.000,00 €.

L'eventuale aggiornamento catastale per le lievi modifiche ha un costo di circa 500 euro.

Questi sono gli importi dei costi aggiuntivi.

QUESITO N° 7

Descriva l'immobile, pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; altezza interna utile; superficie commerciale in mq.; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze,

accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare **di beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati.

Risposta quesito numero 7

Il presente procedimento di pignoramento tratta una villetta a schiera edificata in area p.e.e.p., posta in Arezzo S. Andrea a Pigli il Molino n.45, capotesta in sinistra per chi osserva dalla viabilità pubblica, sviluppatasi al piano interrato, terra e primo, con accesso dalla viabilità pubblica, che si compone dell'unità abitativa, dell'autorimessa e del resede.

La descrizione analitica, sia fisica che catastale, sarà effettuata con riferimento ad ogni singolo cespite, supportata sia dalla documentazione catastale, unita come **Allegato 2**, sia dalla documentazione fotografica **Allegato 6**, sia dell'effettivo stato dei luoghi in funzione dei rilievi metrici effettuati, con misure a campione dell'unità immobiliare, le planimetrie di rilievo sono unite alla presente come **Allegato 6/a** e sono relative sia all'appartamento che al locale autorimessa, la tabella riepilogativa delle superfici commerciali è unita alla presente come **Allegato 6/b**.

Descrizione dei cespiti

CESPITE NUMERO 1: catasto fabbricati Comune di Arezzo sez. B. fg. 66 p.lla 1030 sub.4. Trattasi di villetta a schiera, capotesta in sinistra

del complesso per chi osserva dalla viabilità pubblica con le spalle rivolte verso valle, posta in Arezzo località S. Andrea a Pigli il Mulino n.45, con ingresso da viabilità pubblica.

Nella descrizione del cespite 1 di fatto è compresa la descrizione del cespite 3, ovvero porzione di resede formante un unico corpo con il resede di cui al cespite 1, il cespite 3 risulta essere censito al catasto fabbricati del comune di Arezzo sez. B p.lla 1030 sub. 5, di cui ne è compresa altresì la consistenza nel calcolo del cespite 1.

L'unità immobiliare è così composta:

- a piano seminterrato due cantine, disimpegno e bagno con scale interne di collegamento con il piano terra;
- sempre a piano seminterrato, nel retro scala di collegamento con l'esterno con sottostante ripostiglio;
- a piano terra ingresso, bagno, soggiorno, cucina e due portici uno nel fronte ed uno nel retro, con scale interne di collegamento con il piano primo;
- sempre a piano terra resede delimitato da recinzione, con marciapiedi in parte in porfido, in parte in cotto, in parte con tozzetti in cemento, le scale di collegamento sono rivestite in parte in cotto ed in parte in porfido e gres, all'interno del resede è posizionata piscina interrata in muratura con forma geometrica rettangolare, sono presenti inoltre un barbeque in muratura, ed una piccola capanna in legno con altezza inferiore a mt. 2.00;

- a piano primo disimpegno, tre camere, due bagni, un vano accessorio e due logge una nel fronte ed una nel retro, scala retrattile nel soffitto per accesso alle soffitte ed alla copertura ove è posto impianto fotovoltaico.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante in cemento armato, con tamponature in laterizio, solai ai piani in latero cemento, portone di ingresso in legno, pavimentazione e scale interna di collegamento in cotto, così come i marciapiedi esterni, pareti intonacate e tinteggiate, infissi dotati di serrande avvolgibili, gronda in cemento armato, manto di copertura in portoghesi, con impianto fotovoltaico in copertura, esternamente il lotto è delimitato da muretti in cemento armato con sovrastante ringhiera in ferro.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica e l'impianto di riscaldamento è alimentato a metano, con caldaia posta in una parete della cucina a piano terra. Da informazioni fornite dalla signora risulta che l'unità abbia diritto all'ex pozzo di cantiere realizzato dalla Cooperativa S. Andrea a Pigli in sede di realizzazione dell'intervento, ma nel contratto di assegnazione non è riportato nulla in merito.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- a piano seminterrato i locali sono pavimentati con mattonelle in monocottura, intonaci del tipo tradizionale, soffitto con solaio a lastra in cemento non intonacato, porte in legno, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, infissi in

alluminio, bagno rivestito con piastrelle in ceramica sanitari in vitreus china, scala interna rivestita in cotto, scala esterna rivestita in pietra;

- a piano terra locali pavimentati con piastrelle in cotto, battiscopa in cotto, intonaci del tipo tradizionale, impianto elettrico sottotraccia, impianto termico alimentato da caldaia a metano con radiatori in alluminio, finestre e porte finestre in legno, dotate di serrande avvolgibili in plastica, portoncino di ingresso in legno, bagno ed angolo cottura rivestiti in ceramica, sanitari in vitreus china, le logge poste nel fronte e nel retro sono chiuse con infisso amovibile in alluminio bianco, scala di collegamento rivestita in cotto e ringhiera in ferro;

- a piano primo i locali sono pavimentati con parquet, i locali bagno sono rivestiti con piastrelle in ceramica, sanitari in vitreus china, porte in legno massello, le logge sono pavimentate con piastrelle in gres, parapetti in muratura, impianto elettrico sottotraccia, radiatori in alluminio.

Le condizioni di manutenzione dei locali sono buone.

L'altezza interna dei locali a piano seminterrato è pari a m.t. 2,40, l'altezza interna dei locali a piano terra e piano primo è di circa mt. 2,70.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità abitativa è inserita in zona periferica di Arezzo, nel centro abitato di San Andrea a Pigli servita dai servizi.

L'unità immobiliare confina con: strada comunale,,
....., salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta da Via

del Molino e dalla viabilità comunale interna ricadente nelle particelle 863 e 1362, viabilità pubblica intestata al comune di Arezzo.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**, mentre la scheda di calcolo delle superfici commerciali è unita presente come **Allegato 6/b**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), e della superficie delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 25% delle terrazze o loggia, il 100% della scala interna, il 25% della scala esterna, il 40% della cantina, il 5% del resede, ove queste categorie di superfici siano presenti.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	155,37
Il 40% dei locali cantina è pari a	mq.	22,06
Il 25% delle logge è pari a	mq.	5,94
Il 10% del 100% delle murature è pari a	mq.	18,34
Il 25% scala esterna è pari a	mq.	2,26
Il 100% della piscina è pari a	mq.	24,00
<u>Il 5% del resede è pari a</u>	<u>mq.</u>	<u>19,00</u>
Sommano	mq.	246,97

La sup. commerciale di detto cespite è di mq. 246,97.

Detto cespite è così censito:

- **cespite 1** catasto fabbricati del Comune di Arezzo sez. B **Foglio 66** **particella 1030 sub. 4 z. c. 2 cat. A/2 cl. 5 vani 9,50 rendita € 1005,80**, in carico a nato ad il c.f., piena proprietà per ½ e nato ad il c.f., piena proprietà per ½;

- **cespite 3** catasto fabbricati del Comune di Arezzo sez. B **Foglio 66** **particella 1030 sub. 5 z.c. 2 cat. F/1 senza rendita di mq. 80**, in carico a nato ad il c.f., piena proprietà per ½ e nato ad il c.f., piena proprietà per ½.

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata e tenuta in uso con contratto di affitto dalla signora, e come risulta dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia è abitato dai signori,, e La signora ha consegnato copia del contratto di affitto che viene unito alla presente come **allegato n. 6/c**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi, dalla certificazione catastale, e dall'atto di provenienza l'unità ha diritto alle parti comuni. Nel contratto di acquisto non si fa riferimento all'esistenza di tabelle millesimali o regolamento di condominio.

Occorre mettere in evidenza che l'edificio è stato realizzato su area P.E.E.P., con relativa convenzione, per cui dovrà essere corrispettivo al comune di Arezzo per l'affrancamento del vincolo.

CESPITE NUMERO 2: catasto fabbricati Comune di Arezzo sez. B. fg. 66 p.lla 1030 sub.1. Trattasi del locale autorimessa di una villetta a schiera, capotesta in sinistra del complesso per chi osserva dalla viabilità pubblica con le spalle rivolte verso valle, posta in Arezzo località S. Andrea a Pigli il Molino n.45, con ingresso da viabilità pubblica.

L'unità immobiliare adibita ad autorimessa è così composta:

- a piano seminterrato si compone di un unico vasto locale, con accesso da rampa esclusiva.

Esternamente in fronte alla porta di accesso in destra è ubicato un locale ripostiglio ed in sinistra uno spazio aperto adibito a legnaia.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica e l'impianto di riscaldamento è alimentato a metano, con caldaia posta in una parete della cucina a piano secondo.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- a piano seminterrato i locali sono pavimentati con mattonelle in gres, pareti parte in cemento armato tinteggiate e parte in laterizio intonacate, soffitto con solaio del tipo lastra tinteggiato, pavimento in gres, impianto elettrico parte fuori traccia e parte entro traccia, porta basculante coibentata rivestita in simil legno, infissi in alluminio.

Le condizioni di manutenzione dei locali sono buone.

L'altezza interna dei locali a piano seminterrato è pari a m.t. 2,40,

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità abitativa è inserita in zona periferica di Arezzo, nel centro abitato di San Andrea a Pigli servita dai servizi.

L'unità immobiliare confina con: strada comunale,,
....., salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta da Via del Molino e dalla viabilità comunale interna ricadente nelle particelle 863 e 1362, viabilità pubblica intestata al Comune di Arezzo.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**, mentre la scheda di calcolo delle superfici commerciali è unita presente come **Allegato 6/b**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), e della superficie delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, ove queste categorie di superfici siano presenti.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	39,35
<u>Il 10% del 100% delle murature è pari a</u>	<u>mq.</u>	<u>3,94</u>

Sommano mq. 43,29

La sup. commerciale di detto cespite è di mq. 43,29.

Detto cespite è così censito:

- **cespite 2** catasto fabbricati del Comune di Arezzo sez. B **Foglio 66** **particella 1030 sub. 1 z.c. 2 cat. C/6 cl. 4 mq. 36,00 rendita € 104,12**, in carico anato ad il c.f., piena proprietà per ½, enato ad il c.f., piena proprietà per ½.

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata e tenuta in uso con contratto di affitto dalla signora, e come risulta dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia è abitato dai signori,, e La signora ha consegnato copia del contratto di affitto che viene unito alla presente come **allegato n. 6/c**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi, dalla certificazione catastale, e dall'atto di provenienza l'unità ha diritto alle parti comuni. Nel contratto di acquisto non si fa riferimento all'esistenza di tabelle millesimali o regolamento di condominio.

Occorre mettere in evidenza che l'edificio è stato realizzato su area P.E.E.P., con relativa convenzione, per cui dovrà essere corrispettivo al comune di Arezzo per l'affrancamento del vincolo.

QUESITO N° 8

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

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

Risposta quesito numero 8

Dall'esame comparato dei dati catastali contenuti nella documentazione allegata ed acquisita con i dati contenuti nell'atto di pignoramento risulta quanto di seguito riportato.

I dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli attuali.

QUESITO N° 9

Proceda, previa segnalazione al creditore precedente 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.

Risposta quesito numero 9

A seguito dei sopralluoghi ho potuto verificare che la situazione catastale corrisponde a quella attuale, tranne alcune piccole imprecisioni, ovvero la mancanza della rappresentazione della porta di ingresso ad una camera a piano primo, la rappresentazione del bagno a piano primo con larghezza di mt. 1,50 in luogo dei mt. 1,85 rilevato, e la mancata rappresentazione degli infissi amovibili nelle logge, dette imprecisioni non modificano la rendita catastale e quindi al momento non occorre effettuare i relativi aggiornamenti catastali.

QUESITO N° 10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

Risposta quesito numero 10.

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di fabbricati.

Il fabbricato su cui si inserisce l'unità oggetto delle presente ha la seguente destinazione urbanistica:

- **l'immobile** su cui si inserisce **l'unità negoziale oggetto** del procedimento, è censito al catasto fabbricati del Comune di Arezzo sez. B nel fg. 66 p.lla 1030 nel vigente piano operativo ricade in zona ricade in "Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana" disciplinata dall'art.32 delle N.T.A., l'estratto e le norme sono unite alla presente come **Allegato 5**. Per quanto concerne vincoli di natura paesaggistica l'edificio non ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico, né all'interno di zona sottoposta a vincolo

idrogeologico il tutto come risulta dalla cartografia di P.I.T unita alla presente, sempre **nell'allegato n.5;**

QUESITO N° 11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia di abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 40, comma 6 della Legge 28 Febbraio 1985, n 47, e 46 comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando se il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

Risposta quesito numero 11

Esaminato l'atto di provenienza degli immobili, effettuate le ricerche e gli accessi presso l'archivio storico del comune di Arezzo risulta quanto di seguito.

L'edificio a schiera su cui ricade la villetta a schiera è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- C.E. n. 4 del 3 Gennaio 1992, copia del frontespizio della concessione

edilizia è unito alla presente come **allegato n. 7;**

- C.E. n. 369 del 21 Luglio 1992 in variante alla n. 4/1992, copia del frontespizio della concessione edilizia è unito alla presente come **allegato n. 7/a;**

- C.E. n. 679 del 12 Dicembre 1994 in variante alla 369/1992, di cui si allega copia del frontespizio e stralcio di elaborati, viene unito alla presente come **allegato n.7/b;**

- Comunicazione preventiva per posizionamento pannelli fotovoltaici in copertura protocollo 2011/0018860 pratica n-636/2011, copia della comunicazione viene unita alla presente come **allegato n. 7/c;**

- S.C.I.A. n.470 del 13 Febbraio 2014 per posizionamento di canna fumaria esterna, stralcio degli elaborati è unito alla presente come **allegato n.7/d;**

- S.C.I.A. n.505 del 17 Febbraio 2014 per realizzazione di piscina su resede, stralcio degli elaborati è unito alla presente come **allegato n.7/e;**

- C.I.L.L.A.S per interventi di efficientamento energetico eco bonus 110% pratica n. 2550 del 2022, presentata a nome dell'affittuaria, stralcio degli elaborati è unito alla presente come **allegato n.7/f;**

- la perforazione del pozzo usato per la costruzione del complesso è stata eseguita in forza dell'autorizzazione n. 2 del 1991 che viene unita alla presente come **allegato n.7/g.**

-C.I.L.L.A. per interventi di manutenzione straordinaria pratica n. 3508

del 26/09/2022, presentata a nome dell'affittuaria,
stralcio degli elaborati è unito alla presente come **allegato n.7/i**

La dichiarazione di agibilità è stata rilasciata dal comune di Arezzo in data 10 Aprile 1997 certificato n. 19355, a cui sono unite sia le certificazioni degli impianti che il collaudo statico, stralcio degli elaborati è unito alla presente come **allegato n. 7/h**.

Eseguendo l'esame comparato tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi risulta quanto di seguito:

- l'appartamento non risulta conforme per lievi modifiche alle dimensioni interne in difetto a piano seminterrato, interne di un bagno a piano primo e posizionamento di infissi a chiusura dei due porticati a piano terra.
- la piscina non risulta conforme per lievi modifiche alla realizzazione e mancato deposito della fine lavori.

Dette difformità risultano così sanabili:

- per quanto riguarda l'appartamento con presentazione di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi art. 209 legge 65/2014,
- per quanto riguarda la piscina con presentazione di S.C.I.A./Deposito di Variante tardiva.

Per quanto concerne la quantificazione dei costi relativi alla sanatoria, i diritti e gli oneri da corrispondere all'amministrazione comunale, saranno calcolati dalla stessa solo dopo la presentazione della pratica.

Pertanto si ipotizza in linea di massima che i costi dei diritti sanzioni ed oneri per le sanatorie ammontino a circa euro 3.000,00 ed i costi per le

pratiche ammontino a circa euro 3.000,00, per un totale di euro 6.000,00.

Si ricorda inoltre che tra i costi da sostenere vi è anche il corrispettivo per l'affrancazione del diritto per costruzione di alloggio su area P.E.E.P., ancora non quantificati dal comune di Arezzo, con domanda già presentata presso l'ufficio competente (vedi allegato 5.2), e che al momento si considerano per un ammontare di circa 10.000,00 €.

L'eventuale aggiornamento catastale per le lievi modifiche ha un costo di circa 500 euro.

QUESITO N°12

Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche 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 è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza 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 canone di locazione, anche ai fini dell'art.2923 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.

Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando 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'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

Risposta quesito numero 12

Eseguiti i dovuti sopralluoghi assunte le certificazioni presso l'anagrafe di Arezzo ho verificato quanto di seguito.

Con riferimento al primo punto ho accertato che:

- dalle certificazioni anagrafiche risulta che l'appartamento è abitato da, fin dal 11/02/1999 a cui si sono aggiunti dal 2005 i figli e, vedi certificato storico di residenza unito alla presente come allegato 1/a;
- come risulta dalla relazione notarile e da quanto dichiaratomi dalla Signora in sede di sopralluogo, l'immobile è locato alla

stessa con contratto di locazione trentennale a partire dal 4 Dicembre 2004 con scadenza il 4 dicembre 2042, trascritto ad Arezzo il 7/12/2012 ai nn. 17706/13006, ovvero in data antecedente al pignoramento trascritto in data 06/05/2022. Copia del contratto di locazione è unito alla presente come allegato n. 6/c.

Con riferimento al secondo punto ho accertato che:

- gli immobili risultano occupati sia dal nucleo familiare del signor, e sia locati al coniuge

Con riferimento al terzo punto faccio presente che:

Il giusto canone di locazione è così determinato.

In primo luogo ho proceduto al calcolo della superficie oggetto di locazione

Cespite 1	Sup. abitabile vani utili	100%	mq. 155,37
	Sup. accessorie cantine	40%	mq. 22,06
	Sup. accessorie logge	25%	mq. 5,94
	<u>Sup. area scoperta</u>	<u>5%</u>	<u>mq. 19,00</u>
	Sup. locabile		mq. 202,37

In secondo luogo ho proceduto all'individuazione del valore locativo unitario mensile, assumendo come base di riferimento i valori forniti dall'O.m.i. per abitazioni civili, che variano da un minimo di € 3,2/mq. x mese ad un massimo di € 4,20/mq. x mese, per cui si assumerà un valore medio di euro 3,70/mq. x mese.

Ammontare giusto canone di locazione mensile.

Il canone mensile è dato da $\text{mq. } 202,37 \times 3,70 = \text{€ } 748,77 \text{ mese.}$

Il giusto canone mensile è pari ad euro 748,77.

La verifica del rispetto contenuto art. 2923 c.c. del canone è stata e così eseguita.

In primo luogo ho provveduto al calcolo del giusto canone di locazione depurato di 1/3.

Canone depurato = $748,77 - 1/3 \text{ di } 748,77 = € 499,18$ mensili.

In secondo luogo ho verificato l'importo del canone mensile riportato nel contratto.

Il canone riportato nel contratto è pari ad euro 200,00 mensili.

In terzo luogo ho proceduto alla verifica dell'eventuale inferiorità di oltre un terzo del canone pattuito rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.

Essendo il canone pattuito pari ad euro 200,00 mensili, inferiore ad euro 499,18 corrispondente al giusto canone di locazione depurato di 1/3, l'eventuale acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, ovvero si applica il disposto dell'art. 2923.

Con riferimento al quarto punto faccio presente che:

- non provvedo al calcolo della metà del giusto prezzo di locazione in quanto l'immobile è regolarmente locato.

Con riferimento al quinto punto faccio presente che:

- i beni non risultano essere di natura agricola.

QUESITO N° 13

Alleghi, 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 nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

Risposta quesito numero 13

In relazione al quesito, si fa presente che:

- richiesta la documentazione presso l'ufficio anagrafe del Comune di Arezzo, ed acquisita la stessa tramite pec, dalla visione della stessa si evince che:

a) il signor nato ad il ha contratto matrimonio con la signora nata ad il, in data 19 Luglio 1997 e dalla visione dell'estratto dell'atto di matrimonio risulta che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, la relativa certificazione rilasciata dall'ufficio anagrafe di Arezzo è unita alla presente come **Allegato 1/a**,

b) il signor nato ad il ha contratto matrimonio con la signora nata ad il, in data 12 Aprile 2008 e dalla visione dell'estratto dell'atto di matrimonio risulta che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, la relativa certificazione rilasciata dall'ufficio anagrafe di Arezzo è unita alla presente come **Allegato 1/a**.

QUESITO N° 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).

Risposta quesito numero 14

In relazione al quesito, si fa presente che:

- non risulta tale casistica, in quanto i signorierisultano essere coniugati.

QUESITO N° 15

Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Risposta quesito numero 15

Con riferimento all'immobile oggetto del procedimento si fa presente che trattasi di unità immobiliare dichiarata abitabile nell'anno 1997, e non oggetto successivamente di opere di ristrutturazione importanti, dalle ricerche effettuate presso il comune di Arezzo è stato acquisita il certificato di abitabilità con le relative dichiarazioni di conformità degli impianti unite alla perizia nell'allegato 7/h.

Le caratteristiche degli impianti presenti, sono equiparabili alle normali condizioni degli impianti nelle case di abitazione di quel periodo, sono in buono stato, l'impianto elettrico è dotato di quadri generali.

Occorre ricordare che il D.M. 37/08 prevede che per gli impianti realizzati prima del 27 Marzo 2008, ma comunque dopo il 13 Marzo

1990, l'obbligo della certificazione di conformità vige solo se previsto dalla legge in vigore in quel periodo (legge 46/90 inerente in special modo gli impianti elettrici ed elettronici) gli impianti sono stati o controllati o certificati.

Mentre per gli impianti realizzati prima del 1990 è sufficiente che vi sia un interruttore magnetotermico in prossimità del contatore.

Non è necessario effettuare le dichiarazioni di conformità in quanto sono presenti nel certificato di abitabilità.

QUESITO N° 16

Dica se è 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 (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e 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, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e 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 es: lotto 1: appartamento ubicato in....., identificato....., con terreno ubicato in....., identificato....., ecc.);

Risposta quesito numero 16

Visti i beni oggetto della vendita, viste le relative destinazioni, viste le caratteristiche e le modalità di accesso di ciascun bene si procederà alla formazione **di un unico lotto**, che comprende la quota di ½ di piena proprietà spettante a ciascuno dei signoriee quindi per l'intero su villetta a schiera con unito resede ed autorimessa, posta in Arezzo S.Andrea a Pigli il Molino n.45.

LOTTO UNICO

Il **lotto unico** è composto da villetta a schiera, capotesta in sinistra del complesso per chi osserva dalla viabilità pubblica con le spalle rivolte verso valle, posta in Arezzo località S. Andrea a Pigli il Molino n.45, con ingresso da viabilità pubblica, corredata da autorimessa e da corte esclusiva ove è ubicata piscina.

Descrizione dei cespiti

- **cespite 1** catasto fabbricati del Comune di Arezzo sez. B **Foglio 66 particella 1030 sub. 4 z. c. 2 cat. A/2 cl. 5 vani 9,50 rendita € 1005,80**, in carico anato ad il c.f., piena proprietà per ½, enato ad il c.f., piena proprietà per ½;
- **cespite 3** catasto fabbricati del Comune di Arezzo sez. B **Foglio 66 particella 1030 sub. 5 z.c. 2 cat. F/1 senza rendita di mq. 80**, in

carico anato ad il c.f.,
piena proprietà per ½, enato ad il c.f.
....., piena proprietà per ½;

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata e tenuta in uso con contratto di affitto dalla signora, e come risulta dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia è abitato dai signori,, e La signora ha consegnato copia del contratto di affitto che viene unito alla presente come **allegato n. 6/c**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi, dalla certificazione catastale, e dall'atto di provenienza l'unità ha diritto alle parti comuni. Nel contratto di acquisto non si fa riferimento all'esistenza di tabelle millesimali o regolamento di condominio.

Occorre mettere in evidenza che l'edificio è stato realizzato su area P.E.E.P., con relativa convenzione, per cui dovrà essere corrispettivo al comune di Arezzo per l'affrancamento del vincolo.

CESPITE NUMERO 2: catasto fabbricati Comune di Arezzo sez. B. fg. 66 p.lla 1030 sub.1. Trattasi del locale autorimessa di una villetta a schiera, capotesta in sinistra del complesso per chi osserva dalla viabilità pubblica con le spalle rivolte verso valle, posta in Arezzo località S. Andrea a Pigli il Mulino n.45, con ingresso da viabilità pubblica.

L'unità immobiliare adibita ad autorimessa è così composta:

- a piano seminterrato si compone di un unico vasto locale, con accesso da rampa esclusiva.

Esternamente in fronte alla porta di accesso in destra è ubicato un locale ripostiglio ed in sinistra uno spazio aperto adibito a legnaia.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto, alla rete fognaria, alla rete elettrica e l'impianto di riscaldamento è alimentato a metano, con caldaia posta in una parete della cucina a piano secondo.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- a piano seminterrato i locali sono pavimentati per con mattonelle in gres, pareti parte in cemento armato tinteggiate e parte in laterizio intonacate, soffitto con solaio del tipo lastra tinteggiato, pavimento in gres, impianto elettrico parte fuori traccia e parte entro traccia, porta basculante coibentata rivestita in simil legno, infissi in alluminio.

Le condizioni di manutenzione dei locali sono buone.

L'altezza interna dei locali a piano seminterrato è pari a m.t. 2,40,

L'esposizione dell'intero edificio è normale e si presenta poco rumorosa in quanto l'unità abitativa è inserita in zona periferica di Arezzo, nel centro abitato di San Andrea a Pigli servita dai servizi.

L'unità immobiliare confina con: strada comunale,,
....., salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene in maniera diretta da Via del Molino e dalla viabilità comunale interna ricadente nelle particelle

863 e 1362, viabilità pubblica intestata al comune di Arezzo.

I brogliacci dei rilievi eseguiti delle unità immobiliari sono uniti alla presente come **Allegato 6/a**.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come **Allegato 2**, e dalle fotografie unite alla presente come **Allegato 6**, mentre la scheda di calcolo delle superfici commerciali è unita presente come **Allegato 6/b**.

Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), e della superficie delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, ove queste categorie di superfici siano presenti.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a	mq.	39,35
<u>Il 10% del 100% delle murature è pari a</u>	<u>mq.</u>	<u>3,94</u>
Sommano	mq.	43,29

La sup. commerciale di detto cespite è di mq. 43,29.

Detto cespite è così censito:

- **cespite 2** catasto fabbricati del Comune di Arezzo sez. B **Foglio 66** **particella 1030 sub. 1 z.c. 2 cat. C/6 cl. 4 mq. 36,00 rendita € 104,12**, in carico anato ad il c.f., piena proprietà per ½, enato ad il c.f., piena proprietà per ½.

Il certificato catastale è unito alla presente come **Allegato 2**.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata e tenuta in uso con contratto di affitto dalla signora, e come risulta dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia è abitato dai signori,, e La signora ha consegnato copia del contratto di affitto che viene unito alla presente come **allegato n. 6/c**.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi, dalla certificazione catastale, e dall'atto di provenienza l'unità ha diritto alle parti comuni. Nel contratto di acquisto non si fa riferimento all'esistenza di tabelle millesimali o regolamento di condominio.

Occorre mettere in evidenza che l'edificio è stato realizzato su area P.E.E.P., con relativa convenzione, per cui dovrà essere corrispettivo al comune di Arezzo per l'affrancamento del vincolo.

QUESITO N° 17

Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta e 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 ultraventennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della cassa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in

questo 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, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**) specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al 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 15%), previa decurtazione del 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.

Risposta quesito numero 17.

La determinazione del valore del cespite, sarà effettuata mediante stima comparativa con i prezzi unitari di mercato, previa determinazione

della consistenza delle singole unità, con acquisizione dei valori unitari di stima, determinati sia in base dei dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare, sia in base alla esperienza professionale, sia allo stato di conservazione dell'immobile, i valori forniti dalle banche dati sono uniti alla presente come **Allegato 8** e sono indicativi.

Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica, la necessità delle sanatoria urbanistica, gli aggiornamenti catastali ed i costi di affrancazione del vincolo per costruzione di edificio su area P.E.E.P., di cui il valore unitario determinato tiene conto.

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO UNICO

Il lotto unico è formato dai tre cespiti oggetto di pignoramento per l'intera quota di piena proprietà, così come riportato nel titolo di provenienza e nelle planimetrie catastali dell'edificio posta in Arezzo S. Andrea a Pigli loc. il Molino n.45, di cui i signoriesono pieni proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno e quindi per l'intero.

Stima per comparazione

Il valore unitario a mq. degli edifici simili in ottime condizioni di manutenzione riportato nelle pubblicazioni OMI e Borsino immobiliare, unite alla presente come **Allegato 8**, nella zona per i locali ad uso civile sono i seguenti:

a) per l'OMI detti valori per abitazioni civili in condizioni normali sono:

- per le abitazioni civili da euro 1.000,00 min. ad euro 1.350,00 max.;

a/1) per l'OMI detti valori per le autorimesse sono:

- minimo euro 620,00 massimo euro 910;

b) per il Borsino Immobiliare per abitazione civile in prima fascia in condizioni normali sono:

- per le abitazioni civili da euro 756,00 min. ad euro 1.153,00 max.;

In funzione di ciò e di tutto quanto sopra riportato, con riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche si assumono i seguenti valori unitari, per superficie commerciale:

- per l'abitazione euro 1.600,00 a mq.

- per l'autorimessa euro 1.000,00 a mq.

Determinazione valore lotto unico piena proprietà

Cespiti 1 e 3 sup. com. mq. 246,97 x €1.600,00 mq= € 395.152,00

Cespiti 2 sup. com. mq. 43,29 x €1.000,00 mq= € 43.290,00

Sommano euro 438.442,00

Valore della piena proprietà dell'intero del lotto depurato del 15%

Valore lotto = euro 438.442,00 x 0,85 = euro 372.675,70

Il valore del lotto unico arrotondato è pari ad euro 373.000,00, questo per l'intera quota di proprietà.

La **descrizione finale sintetica** relativa al **lotto unico** è unita alla presente come **Allegato 9**, la perizia in forma anonima è unita alla presente come **Allegato 10**.

Quesito n° 18

Se l'immobile è pignorato solo **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 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.

Risposta quesito numero 18

Con riferimento a quanto richiesto dal quesito faccio presente che:

- l'unità immobiliare è pignorata per l'intera quota di proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei due comproprietari.

QUESITO N° 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.

Risposta quesito numero 19

Con riferimento a quanto richiesto dal quesito faccio presente che:

- l'unità immobiliare è pignorata per l'intera quota di proprietà.

Quesito n° 20

Nel caso di immobili **abusivi e non sanabili** indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

Risposta quesito numero 20

Come riportato nella perizia, non rientrano nella casistica del quesito n. 20.

ADEMPIMENTI E COMUNICAZIONI DA ESPLETARE

Con riferimento al recapito telefonico del debitore, faccio presente che in sede di sopralluogo mi sono stati conferiti i seguenti numeri telefonici sig., sig., e signora, inoltre ho provveduto ad inviare comunicazione e copia della perizia alle parti a mezzo di comunicazioni per posta elettronica.

1) Ricevuta di invio tramite posta elettronica della perizia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo e Siena all'indirizzo perizie.ivg@gmail.com

Allegato 12;

2) Ricevuta di invio della perizia al debitore sig.alla residenza riportata nei certificati anagrafici, ovvero Comune di

....., n.;

3) Ricevuta di invio della perizia al debitore sig.alla
residenza riportata nei certificati anagrafici, ovvero Comune di
....., n.;

4) Ricevuta di invio della perizia al legale del creditore
ovvero avvocato,,, n....., pec:
.....@.....

5) Ricevuta di invio della perizia al legale del creditore intervenuto
signora, ovvero avvocato,,
....., n....., pec:@.....

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi dal Giudice
Istruttore.

Arezzo lì 04 Gennaio 2023

L'esperto

Geometra Fabio Lucci

Si allega alla presente:

Allegato **1** Certificati storici catastali;

Allegato **1/a** Certificazione anagrafica;

Allegato **1/b** Ispezioni Ipotecarie alla data del 16/12/2022;

Allegato **2** Certificazione catastale;

Allegato **2/a** Planimetrie C.E. 679/1994;

Allegato **3** Titolo provenienza atto Bucciarelli Ducci rep. 39936 del 1995

Allegato **4** Scheda Trascrizioni ed Iscrizioni;

Allegato **5** Estratto e norme di R.U., cartografia p.i.t.;

- Allegato **5.1** Convenzione notaio Basagni rep. 90872 del 5/12/1991;
- Allegato **5.2** Richiesta affrancazione vincolo P.E.E.P.;
- Allegato **5.3** Determinazione corrispettivo affrancazione P.E.E.P.;
- Allegato **6** Documentazione Fotografica;
- Allegato **6/a** Brogliacci rilievi metrici;
- Allegato **6/b** Calcolo sup. commerciale cespite;
- Allegato **6/c** Contratto di locazione a;
- Allegato **7** Frontespizio C.E. 4/1992;
- Allegato **7/a** Frontespizio C.E. 369/1992;
- Allegato **7/b** Frontespizio ed elaborati C.E. 679/1994;
- Allegato **7/c** Comunicazione prot. 18860/2001 – 636/2011 fotovoltaico;
- Allegato **7/d** S.C.I.A. prot. 470/2014 stralcio elaborati;
- Allegato **7/e** S.C.I.A. prot. 505/2014 stralcio elaborati;
- Allegato **7/f** C.i.l.a.s. prot. 2550/2022 stralcio elaborati;
- Allegato **7/g** Autorizzazione pozzo n.2/1991;
- Allegato **7/h** certificato di abitabilità stralcio elaborati;
- Allegato **7/i** C.i.l.a. prot. 3508/2022 stralcio elaborati;
- Allegato **8** Valori O.M.I. e Borsino Immobiliare;
- Allegato **9** Descrizione finale lotto unico;
- Allegato **10** Perizia in forma anonima;
- Allegato **11** Ricevute invio perizia.
- Allegato **12** Osservazione Geom. Massimo Presenti.