

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

MASSAI PATRIZIA

contro



(Esecuzione Immobiliare n°149/2021 del Reg. Gen. Es. - Tribunale di Arezzo)



Il sottoscritto **Architetto Tinacci Alessandro**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo con il n°554, con studio professionale in Bucine (Ar), via San Salvatore, n°72 (Tel./Fax 055 / 9911728), è stato nominato in data 4 gennaio 2022, esperto dal Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo (la Dott.ssa Lucia Bruni), con incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

Si specifica che nella presente relazione tecnica/estimativa i beni immobili eseguiti - ai fini della vendita coattiva - verranno raggruppati/suddivisi in un "Lotto Unico".



PREMESSA - I beni immobili eseguiti nella presente esecuzione immobiliare, consistono in un alloggio di civile abitazione, in alcuni locali accessori (ovvero in due piccole cantine che in realtà sono più assimilabili a due piccole "celle/depositi"), e in un resede di terreno esclusivo pertinenziale all'unità abitativa. L'appartamento - così come i locali accessori avanti menzionati - fanno parte di un più ampio stabile ad uso residenziale - di tipo condominiale - ubicato in Arezzo capoluogo, via Piave n°41.



Relazione tecnica-estimativa dei beni compresi nell'Esecuzione Immobiliare n.149/2021

Precisamente l'alloggio di civile abitazione è posto al terzo piano del palazzo condominiale che lo "include" al suo interno; praticamente il suddetto alloggio si colloca nel sottotetto dello stabile residenziale. L'appartamento, seppur del terzo piano di questo palazzo condominiale ne occupi la maggiore estensione, è da dire che ne occupa esclusivamente una parte/porzione dell'intero. Le due piccole cantine sono invece poste al piano seminterrato del medesimo stabile. Per quanto riguarda invece il terreno esclusivo adibito a resede, questo risulta essere una piccola "striscia" di terreno di forma rettangolare (stretta e lunga), posta al livello terreno sul lato/frontera dello stabile opposto a quello da dove ne avviene invece l'ingresso condominiale. In altri termini questo resede/giardino è posto sul lato tergale dell'edificio, il fronte opposto (e non visibile dalla via pubblica) rispetto a quello principale che invece è rivolto verso la strada pubblica di via Piave.

Da un punto di vista catastale questi beni immobiliari sono identificati da un'unica entità immobiliare/catastale. Difatti questa unità immobiliare è iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, identificata al Foglio di Mappa 126 - Sezione Urbana "A" - Particella n°113, Sub. 5, graffata con la Particella n°1.176. *(Vedi Allegato "D5")*.

Si nota graficamente - nell'estratto del Foglio di Mappa 126 - che la particella n°113 identifica precisamente il fabbricato condominiale che "comprende" all'interno il suo Sub. 5 (l'alloggio di civile abitazione vero e proprio), mentre la particella n°1.176 identifica l'area pertinenziale esterna (area esclusiva dell'alloggio considerato). *(Vedi allegato "D1")*.

L'unità immobiliare/abitativa - e dunque tutti quelli che sono i beni immobili pignorati - appartengono in piena ed esclusiva proprietà al signor *****.

L'esperto afferma sin da adesso che tutti i beni immobili pignorati verranno "considerati/raggruppati" in un unico lotto.; quello che nei paragrafi successivi verrà definito come il "Lotto Unico".

LOTTO UNICO

Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo - Foglio 126 - Sezione Urbana "A", Particella n°113 - graffata con la particella n°1.176.

ALLOGGIO DI CIVILE ABITAZIONE - POSTO AL PIANO TERZO DI UNO STABILE RESIDENZIALE PIU' AMPIO E DI TIPO CONDOMINIALE - COMPRENSIVO ANCHE DI DUE LOCALI ACCESSORI POSTI AL PIANO SEMINTERRATO E DI UNA STRISCIA DI TERRENO/GIARDINO ADIBITA A RESEDE ESCLUSIVO DELL'UNITA' ABITATIVA STESSA.

- Foglio 126 - Sezione Urbana "A" - Particella n°113 - Sub. 5 - Zona Censuaria 2 - Categoria A/4 - Classe 5 - Consistenza 5 vani - Superficie Catastale Totale: 76 mq. - Rendita € 296,96 - Particella n°1.176

Quesito n°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 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. 2.650 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 AL QUESITO N°1

L'esperto ha verificato - prima di intraprendere ogni altra attività - la completezza e correttezza dei dati ipo-catastali necessari ed essenziali per poter poi procedere con la perizia tecnica/estimativa relativa alla

presente Esecuzione Immobiliare. Quindi il C.T.U. ha provveduto - così come richiesto dal quesito - a verificare la correttezza di quanto gli è stato consegnato al momento del conferimento dell'incarico, ovvero di quanto riportato nel "Certificato Notarile Sostitutivo" redatto dal Notaio Dott. Giuseppe De Stefano di Castiglion Fiorentino (Ar). (Vedi Allegato "A"). Tutti i beni immobili subastati/pignorati che sono stati sinteticamente menzionati in premessa - e che meglio verranno descritti nelle risposte ai successivi quesiti - sono stati acquistati dall'attuale esecutato tramite atto notarile di "Compravendita". Il suddetto atto notarile di "Compravendita" fu stipulato ad Arezzo dal Notaio Dott. Ferdinando Licenziati in data 8/07/2016, (Rep. n. 1.853 - Racc. n. 1.492). (Vedi Allegato "E1").

Quindi con il sopramenzionato atto notarile, il signor ***** (l'esecutato), ha acquisito - in riferimento ai beni immobili eseguiti - la piena proprietà per la loro interezza (cioè la quota di possesso del 100% degli interi beni immobili attualmente eseguiti).

Tutti i beni immobili pignorati sono identificati - da un punto di vista catastale - da un'unica unità/entità immobiliare. Questa singola unità immobiliare/abitativa (facente parte di uno stabile condominiale più ampio a destinazione residenziale), risulta essere iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, Sezione Urbana "A", Foglio di Mappa 126, Particella n°113 Sub. 5 e Particella n°1.176 (graffate tra loro), Zona Censuaria 2, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie

Catastale Totale mq. 76, Rendita € 296,96. (Vedi Allegati "D2" - "D3" - "D4"- "D5").

L'appartamento di civile abitazione è posto al terzo piano dello stabile (sostanzialmente nel sottotetto del palazzo condominiale), mentre le due piccole cantine (più assimilabili queste a due "celle/nicchie" che cantine vere e proprie) facenti parte anch'esse dell'unità immobiliare eseguita, sono poste al piano seminterrato. Completano l'unità immobiliare eseguita una piccola "striscia" di terreno ad uso di resede pertinenziale ed esclusivo dell'alloggio di civile abitazione; "striscia" adibita a resede posta al livello terreno (sul lato tergale dell'immobile). Precisamente corrispondente catastalmente con quell'area che nel Foglio di Mappa è identificata dalla particella n°1.176. (Vedi Allegato "D1"). Questi beni immobili pignorati - nella loro completezza - costituiscono quindi un lotto omogeneo, unico, ed inscindibile; il così detto "Lotto Unico". Come già detto tutti i beni immobili in trattazione appartengono in piena ed esclusiva proprietà, al debitore eseguito.

Il perito vuole inoltre subito specificare che la Nota di Trascrizione di Pignoramento del bene immobile interessato, non è stata perfettamente riportata/indicata. Difatti l'unità abitativa pignorata è identificata (al Foglio di Mappa 126 del Comune di Arezzo - Sezione "A"), dalla particella n°113 Sub. 5 e dalla particella n°1.176 (graffate queste particelle tra di loro); mentre qui è stata per l'esattezza riportata la particella n°1.176, come fosse un ulteriore subalterno della particella n°113. (Vedi Allegato "N"). Quindi la particella n°1.176 - che è graffata con il Sub. 5 della

particella n°113 - è stata “confusa” in modo erroneo quale ulteriore subalterno della particella n°113. Come già detto - da un punto di vista “fisico” - la particella n°1.176 del Foglio di Mappa 126 - Sezione “A” - del Comune di Arezzo, identifica l’area esterna ad uso di pertinenza esclusiva dell’alloggio di civile abitazione identificato dal Sub. 5 della particella n°113. Difatti le due entità immobiliari/catastali (ovvero il Sub. 5 della particella n°113 e la particella n°1.176), risultano graffate tra di loro in maniera unitaria. (Vedi Allegati “D4” e “D5”).

Si specifica fin da adesso che il debitore esecutato, risulta essere di stato civile “libero”, inoltre questo non risiede nell’alloggio di civile abitazione di sua esclusiva proprietà che è l’oggetto del pignoramento. (Vedi Allegati “B1” e “B2”).

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 AL QUESITO N°2

L’esperto ha provveduto ad acquisire presso l’Ufficio del Catasto della Provincia di Arezzo, la scheda (unica) planimetrica di tipo catastale (in scala originaria 1:200); rappresentativa nel suo insieme dell’unità abitativa pignorata. Dunque questa scheda planimetrica rappresenta graficamente l’unità abitativa interessata dal pignoramento, ed è identificata ed iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo -

Foglio di Mappa 126 - Sezione Urbana "A" - Particella n°113 - Sub. 5 -
graffata con la particella n°1.1761 (*Vedi Allegato "D4"*). La planimetria
rappresenta graficamente quanto è espressamente afferente/relativo - in
modo esclusivo - all'unità abitativa avanti identificata/classificata; inserita
questa all'interno di quello che è il più ampio edificio plurifamiliare a
carattere condominiale posto in Arezzo capoluogo, via Piave n°41, ove
appunto la stessa si colloca. Nella planimetria catastale in scala
originaria 1:200 - l'unità abitativa in questione - è
rappresentata/disegnata nei suoi tre livelli su cui questa si distribuisce;
cioè il piano seminterrato, il piano terra, e il piano terzo. Precisamente,
l'intero appartamento abitabile vero e proprio, si distribuisce su una
porzione del piano/livello terzo del palazzo condominiale; per quanto
riguarda poi al piano terreno, qui vi si colloca - esternamente all'immobile
identificato dalla particella n°113 - solamente il resede esclusivo
dell'avanti menzionato alloggio di civile abitazione, e precisamente quella
striscia di terreno identificata dalla particella n°1.176; mentre al piano
seminterrato vi sono rappresentate/disegnate solo le due cantine (o per
meglio dire due piccoli accessori/depositi non praticabili). Guardando lo
stabile condominiale dalla strada pubblica di via Piave, si può anche dire
che l'alloggio di civile abitazione vero e proprio (quello identificato dal
Sub. 5), è quello che al piano terzo (corrispondente al quarto livello fuori
terra del fabbricato), ha sia la finestra dalla parte sinistra che quella
centrale delle tre complessive presenti, prospiciente la via comunale
stessa. La menzionata scheda planimetrica catastale (in scala originaria

1:200) è stata redatta in ultima presentazione, in data 22/03/2021 presso l'Agenzia del Territorio (Ufficio del Catasto), con Prot. n°AR0017378.

Riepilogando, si può dunque dire che la planimetria catastale presente/depositata in Catasto (ovvero presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo), consiste in un'unica scheda planimetrica; identificativa dei beni immobili pignorati appartenenti questi - in piena proprietà e per l'intero - al debitore esecutato. (*Vedi Allegato "D4"*).

Dunque - come già detto - la scheda planimetrica relativa al Sub. 5 della particella n°113, identifica sia l'appartamento disposto al piano terzo (o sottotetto) del più ampio fabbricato condominiale identificato dalla particella n°113, che i due piccoli locali accessori disposti al piano seminterrato del medesimo stabile; nonché (con la particella n°1.176 che è graffata alla solita particella n°113), una striscia di terreno esclusivo adibito a resede. L'unità abitativa pignorata - facente parte dello stabile residenziale di tipo condominiale - è ubicato in Arezzo capoluogo, via Piave n°41.

L'esperto ha provveduto ad acquisire - sempre a livello catastale - ulteriori documenti, quali l'"Elenco Immobili" (*Vedi Allegato "D2"*), la "Visura Storica per Immobile" (*Vedi Allegato "D5"*), e l'"Elenco dei Subalterni Assegnati" (*Vedi Allegato "D3"*). Il perito ha inoltre verificato - che nello specifico in riferimento al Sub. 5 della particella n°113 che individua l'unità abitativa pignorata - non è presente in "Catasto", il documento catastale denominato "Elaborato Planimetrico".

Il numero complessivo delle unità immobiliari/abitative che compongono la palazzina residenziale/condominiale - di cui fa parte anche quella pignorata di proprietà del signor ***** - sono sei, (di categoria catastale "A"). Quanto affermato è riscontrabile sia nell'"Elenco Immobili", che nell'"Elenco dei Subalterni Assegnati". Per il resto non vi sono ulteriori (o di diversa categoria catastale) unità immobiliari che compongono il condominio. (*Vedi Allegati "D2" e "D3"*).

Dell'unità abitativa pignorata - il Sub. 5 della particella n°113 (graffata con la particella n°1.176), al Foglio di Mappa 126, Sezione Urbana "A" del Comune di Arezzo - l'esperto ha acquisito anche la "Visura Catastale Storica". (*Vedi Allegato "D5"*). La "Visura Catastale Storica" descrive - in riferimento all'unità immobiliare in trattazione - i trasferimenti di proprietà avvenuti nel tempo, oltre a dare anche altri "dati" ed altre "informazioni". Analogamente poi a come l'esperto ha provveduto ad acquisire la planimetria catastale dell'unità immobiliare che "compone" l'unità abitativa pignorata, lo stesso ha anche provveduto - così come espressamente richiesto nel quesito formulato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - ad acquisire anche presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Arezzo, l'intera documentazione grafica e progettuale allegata all'ultima pratica edilizia/urbanistica regolarmente approvata e depositata in Comune. (*Vedi Allegato "H2"*).

Il perito precisa inoltre, che lo stesso, non ha acquisito solo esclusivamente la documentazione relativa all'ultimo titolo abilitativo avente "valenza" urbanistica/edilizia, ma anche tutte quelle altre pratiche pregresse che hanno nel passato interessato lo stabile a destinazione residenziale che "contiene" l'alloggio di civile abitazione pignorato. Difatti per "comprendere" e "definire" lo stato urbanisticamente conforme

dell'unità immobiliare/catastale pignorata, la "visione" grafica/progettuale non va limitata alla sola ed esclusiva ultima pratica presentata presso l'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale, ma questa va estesa alla sommatoria di tutte le pratiche - comprese anche le eventuali sanatorie - che si sono succedute per la realizzazione dell'unità abitativa in questione. Elencandole in maniera cronologicamente progressiva - le pratiche edilizie ed i relativi titoli abilitativi - vengono riportate nel successivo punto n°11. (Vedi Allegati "H1" e "H2").

L'esperto - sempre in risposta di quanto richiesto con il presente quesito - ha ulteriormente provveduto ad acquisire (allegandolo tra la documentazione correlata alla presente perizia), il titolo di provenienza dell'unità abitativa pignorata. (Vedi Allegato "E1"). L'unità abitativa pignorata è difatti pervenuta - in piena proprietà e nella consistenza odierna/attuale - al signor ***** (l'esecutato), tramite atto notarile di acquisto. L'unità abitativa è dunque pervenuta al debitore pignorato tramite atto notarile di "Compravendita", stipulato in Arezzo dal Notaio Dott. Ferdinando Licenziati, in data 8/07/2016 (Repertorio n°1.853 - Raccolta n°1.492). (Vedi Allegati "A" e "E1"). Questo atto notarile di "Compravendita" è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 13.07.2016, al n°6.996 di registro particolare. Lo stesso atto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo, in data 12.07.2016, n°5076, Serie 1T.

L'atto notarile di provenienza per colui che ha venduto al signor ***** (ovvero per il signor *****), è stato stipulato ad Arezzo dal Notaio Dott. Martini Andrea in data 26/07/1999. Si trattò di un atto notarile di "Donazione" (Rep. n°19449 - Racc. n°3.788). (Vedi Allegati "A" e "E2").

Riepilogando, l'unità abitativa pignorata - da un punto di vista catastale - corrispondente al così detto "Lotto Unico", risulta essere così distinta:

ALLOGGIO DI CIVILE ABITAZIONE - POSTO AL PIANO TERZO DI UNO STABILE RESIDENZIALE PIU' AMPIO E DI TIPO CONDOMINIALE - COMPRENSIVO ANCHE DI DUE LOCALI ACCESSORI POSTI AL PIANO SEMINTERRATO E DI UNA STRISCIA DI TERRENO/GIARDINO ADIBITA A RESEDE ESCLUSIVO DELL'UNITA' ABITATIVA STESSA.

- Foglio 126 - Sezione Urbana "A" - Particella n°113 - Sub. 5 - Zona Censuaria 2 - Categoria A/4 - Classe 5 - Consistenza 5 vani - Superficie Catastale Totale: 76 mq. - Rendita € 296,96 - Particella n°1.176

Quesito n°3 - *Rediga 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 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, etc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;*

RISPOSTA AL QUESITO N°3

In risposta al presente quesito, il perito allega - separato dalla perizia stessa - un apposito "fascicoletto" (per il così detto "Lotto Unico"), che specifica e predispone l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili pignorati "raggruppati" nel singolo lotto omogeneo costituito. *(Tale fascicoletto corrisponde all'Allegato "C").*

Inoltre va detto che sui beni immobili pignorati - che peraltro appartengono tutti per quota e titolo di possesso al debitore/esecutato - non sussistono né vi gravano, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, né vi gravano vincoli di natura storica, artistica, paesaggistica, o di qualsiasi altra natura urbanistico-edilizia, né vi sussistono altri pesi o limitazioni d'uso gravanti (quali ad esempio oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, etc...). Quindi su tutti i beni immobili pignorati (che sono "contenuti" nel "Lotto Unico"), non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità, e di indivisibilità. *(Vedi Allegati "G1" e "G2").*

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, 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;*

RISPOSTA AL QUESITO N°4

L'esperto ha verificato - considerata anche la natura condominiale del palazzo residenziale di cui l'unità abitativa pignorata fa parte rappresentandone una porzione - che il così detto "Lotto Unico" è sottoposto ad oneri di tipo condominiali (peraltro in parte anche insoluti).

Lo stabile condominiale ha un proprio regolamento e un proprio amministratore di condominio; difatti lo stabile è gestito sotto questo punto di vista dalla società amministratrice di condomini

La quota millesimale riferibile all'unità abitativa esecutata risulta essere pari a 103,92 millesimi. La quota di spesa condominiale non pagata dal signor ***** , negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, risulta essere pari ad € 905,21. (*Vedi Allegato "L"*).

L'esperto considera questa spesa insoluta da parte del debitore/esecutato, una spesa che dovrà essere detratta dal Valore Ordinario dell'Immobile. (Vedi la successiva risposta che verrà data al quesito n°17).

E' certamente evidente che lo stabile plurifamiliare di cui l'unità abitativa pignorata fa parte, ha uno spiccato grado di condominialità. Difatti è da sottolineare che l'unità abitativa pignorata comprende (e quindi in caso di vendita coattiva verranno trasferiti anch'essi), i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio che per Legge o per destinazione vengono considerati comuni ed indivisibili. Tra questi elementi "a comune" di una certa rilevanza - e dunque da citare - rientrano ovviamente l'androne d'ingresso, le scale condominiali, il portone principale d'ingresso allo stabile posto al piano terreno, il tetto, e tutte quelle altre parti/porzioni che condominiali lo sono normalmente per consuetudine.

Risultano ovviamente poi - sempre a “carattere” condominiale - anche quelle “parti/elementi” che lo sono per struttura e funzione, (il tutto come previsto ai sensi dell’art. 1.117 del Codice Civile).

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 alcuno dei suddetti titoli;*

RISPOSTA AL QUESITO N°5

L’esperto non ha riscontrato l’esistenza di nessun tipo di diritto demaniale, uso civico, o quant’altro che possa interessare i beni immobili pignorati e raggruppati dall’esperto nel così detto “Lotto Unico”.

Pertanto non vi saranno da calcolare né oneri di “affrancazione”, né di “riscatto”, e/o quant’altro. I beni immobili del “Lotto Unico” non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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 delle cause 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 e 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 e altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *le difformità urbanistico-catastali;*

RISPOSTA AL QUESITO N°6

L'esperto, in riferimento a tutti i beni immobili pignorati nella presente procedura esecutiva - e "raggruppati" dallo stesso in un "Lotto Unico" - ha redatto (così come precedentemente menzionato nella risposta al quesito n°3 ed inserito tra gli allegati), una specifica scheda, *(corrispondente questa scheda all'Allegato "C").*

Questa apposita scheda redatta dal perito, è indicativa delle trascrizioni, iscrizioni, e privilegi a carico dei beni immobili pignorati "contenuti" nel "Lotto Unico". Per la cancellazione di queste, i costi necessari ammontano a circa € 294 (Duecentonovantaquattro Euro).

Si specifica tuttavia che al momento effettivo della vendita - in maniera più precisa e definitiva - il calcolo del costo dovuto per le cancellazioni delle varie iscrizioni, pignoramenti, e delle altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'unità abitativa oggetto di pignoramento e di stima economica, verrà effettuato dal competente "Ufficio Finanziario"

preposto a tale compito. Si rimanda pertanto la determinazione esatta e puntuale del costo complessivo relativo alle spese di cancellazione, a quanto verrà espresso successivamente dagli Uffici competenti; intendendo la cifra riportata dal perito, come un valore certamente prossimo ed indicativo rispetto a quello “veritiero”, ma non indiscutibilmente coincidente con quello effettivo.

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; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino, ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati.*

RISPOSTA AL QUESITO N°7

Come l'esperto ha già anticipato in maniera sintetica in “premessa”, il “Lotto Unico” dallo stesso costituito, si compone di più beni immobili iscritti esclusivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, Foglio di Mappa 126 - Sezione Urbana “A”.

Trattasi di una unità immobiliare/abitativa facente parte di un più ampio stabile condominiale - ad uso esclusivamente residenziale - ubicato in

Arezzo capoluogo, via Piave n°41. Difatti il fronte di questa palazzina è rivolto verso la strada pubblica, e distanziato dalla sede stradale vera e propria solo dal marciapiede pubblico che si “sviluppa” parallelamente alla strada. L’accesso al fabbricato condominiale è unico, e può avvenire esclusivamente dall’area adibita a marciapiede pubblico; passando all’interno dello stabile tramite un massiccio ed alto portone d’ingresso (ad uso condominiale), in legno e a due ante.

La palazzina è lateralmente - ovvero su i suoi “fianchi” laterali - contigua/aderente ad altri edifici simili (magari leggermente sfalsati altimetricamente rispetto a questa), mentre il suo fronte prospettico tergale si “affaccia” su un’area “libera” e scoperta che è adibita a giardino/resede dell’edificio stesso. Proprio in quest’area prospiciente il fronte tergale - opposto al lato d’ingresso della palazzina condominiale - l’alloggio di civile abitazione che risulta pignorato, dispone di una stretta e lunga “striscia” di terreno adibita a resede esclusivo dell’alloggio pignorato stesso. Ovviamente anche questa “striscia” di terreno adibita a resede esclusivo dell’alloggio; risultandone parte integrante e pertinenziale, è anch’essa eseguita assieme all’alloggio di civile abitazione.

Continuando nella descrizione della palazzina condominiale di tipo residenziale, va detto che questa si compone complessivamente di sei unità abitative. Il fabbricato - di forma pressoché rettangolare - si colloca su un’area pianeggiante (sia sul lato frontale rivolto verso la strada pubblica, che su quello tergale che è rivolto verso il giardino/resede), ed altimetricamente si sviluppa su quattro livelli fuori terra; ovvero il piano terreno ed ulteriori tre piani sovrastanti. L’immobile condominiale dispone anche - in maniera parziale - di un livello seminterrato.

Il terzo piano dello stabile - peraltro corrispondente a quello dove si colloca (occupandone una porzione) l'alloggio di civile abitazione oggetto di pignoramento - corrisponde a quello che certamente era in origine il sottotetto, (chiamata anche soffitta).

Il tetto del fabbricato, che ovviamente è una di quelle parti/porzioni dell'edificio "a comune", è tipologicamente a "capanna"; con le due falde inclinate contrapposte che "scendono" sul fronte principale (quello della via pubblica corrispondente a via Piave), e sul fronte tergale/retrostante (quello dalla parte del "giardino" dell'immobile. Il manto di copertura del tetto è a tegole rosse in laterizio, del tipo "marsigliesi".

Dal portone d'ingresso dello stabile - che risulta praticamente coperto dall'aggetto di un terrazzino soprastante - si accede all'androne condominiale (il cui livello altimetrico risulta rispetto a quello del marciapiede pubblico). L'androne d'ingresso - dopo aver salito con dei gradini "a comune" un leggero dislivello - permette l'accesso al vano scale condominiale a duplice rampa parallela. I gradini della scala condominiale sono normalmente in pietra, assai "consunti/vetusti", con i pianerottoli interpiano normalmente pavimentati con mattonelle di graniglia o ceramica. La ringhiera della stessa scala condominiale risulta essere ad elementi metallici con "disegno" vecchio stile, e con corrimano soprastante in legno.

Sul lato interno dell'androne d'ingresso - contrapposto alla "robusta" porta condominiale in legno d'entrata nello stabile residenziale - vi è una vetusta porta che permette il passaggio dall'interno dello stabile al resede/giardino esterno posto sul retro del fabbricato; e quindi anche a quella striscia di terreno pignorato di proprietà esclusiva del debitore esecutato. La striscia di terreno - posta sul lato tergale dell'immobile

condominiale - catastalmente è identificata dalla particella n°1.176, (graffata questa con il Sub. 5 della particella n°113).

Per giungere alla menzionata porta posta sul retro dell'immobile condominiale, bisogna ridiscendere il solito dislivello che si è detto necessario salire per giungere al pianerottolo di "partenza" delle scale condominiali. La porta che si "apre" sull'area retrostante dell'edificio, adibita a resede, è anticipata da un breve corridoio. Su questo corridoio si apre anche una porta interna che conduce (dopo aver sceso alcuni vetusti gradini), al livello seminterrato. Vanno difatti scesi alcuni gradini "malmessi", che si giunge poi ad una angusta area interrata e non areo-illuminata, dove si collocano - assieme ad altre di diversa proprietà - quelle che vengono definite nell'atto notarile di provenienza, le due cantine di proprietà. In realtà questi due locali accessori non sono locali praticabili (la loro altezza varia da mt. 1,85 a mt. 0,30), ma forse più giustamente definibili come "celle/botole/nicchie"; adatte per il solo deposito di materiale vario, chiuse entrambe da un approssimativo e precario grigliato a doghe di legno.

Le scale condominiali vere e proprie a duplice rampa - di cui si è già detto - non conducono direttamente al livello del sottotetto (il terzo piano) dove vi è l'ingresso dell'appartamento esecutato. Difatti queste scale si arrestano - nella loro ampiezza e tipologia - al piano sottostante. Il superamento dell'ultimo dislivello altimetrico (dal secondo piano al terzo), è permesso da una stretta e ripida scala ad un'unica rampa; compresa tra due pareti in elevazione e a servizio esclusivo di sole due unità immobiliari, tra cui quella abitativa di nostro interesse. La suddetta scala, come si suol dire, "sbarca" in un angusto/stretto pianerottolo, che rappresenta l'ambito antistante all'ingresso dell'appartamento di

proprietà del debitore esecutato. In riferimento allo stabile condominiale considerato nel suo insieme, si può inoltre dire che sul lato frontale, questo risulta essere intonacato, tinteggiato, e generalmente risulta ben "sistemato". La porzione in elevazione della facciata frontale relativa al piano terreno, presenta una intonacatura a "fasce" orizzontali (tipo finto bugnato); la colorazione di questa porzione è più scura (marrone chiaro) rispetto al giallo ocra che invece è presente nella porzione di facciata frontale superiore. La facciata tergale, che non è visibile da alcun ambito pubblico, seppure risulti intonacata - ma non tinteggiata - è peggio conservata e mantenuta. Dunque l'edificio - nelle sue due facciate - risulta essere esternamente parzialmente ben conservato.

Internamente invece - come già detto precedentemente - molti materiali e/o elementi/componenti che costituiscono la palazzina condominiale, risalgono all'epoca della loro "originaria" realizzazione/installazione (alcuni pavimenti, degli infissi, le scale "a comune", la ringhiera, etc....).

Passando adesso a descrivere da un punto di vista distributivo l'alloggio di civile abitazione pignorato che si sviluppa esclusivamente al piano terzo (o piano sottotetto) dello stabile residenziale ubicato in Arezzo capoluogo, via Piave n°41; si può dire che questo si distribuisce su un unico livello complanare, suddiviso essenzialmente in due aree/zone (cioè in una "zona giorno" ed una "zona notte"). Come già detto l'appartamento di civile abitazione esecutato si compone ulteriormente al livello seminterrato di due locali accessori adibiti a cantine (o forse sarebbe meglio dire "botole/celle"), oltre ad una striscia di terreno adibita a resede esclusivo e pertinenziale all'alloggio stesso. Difatti questa striscia di terreno (a giardino) risulta catastalmente identificata dalla particella n°1176, che è graffata al Sub. 5 della particella n°113,

costituendone assieme un'unica unità immobiliare. In altri termini i beni immobili eseguiti - raggruppati nel così detto "Lotto Unico" - costituiscono catastalmente un'unica entità immobiliare. (Vedi Allegati "D4" e "D5").

Passando adesso a descrivere da un punto di vista distributivo l'alloggio abitabile vero e proprio che è stato pignorato, questo si distribuisce complessivamente ed esclusivamente al piano terzo dello stabile condominiale (definibile questo piano anche come il piano sottotetto); si andrà ad ampliare quanto sinteticamente si è riportato in premessa.

L'appartamento ha un unico ingresso, da una propria porta privata che si colloca nel così detto pianerottolo di "sbarco" della stretta scala ad unica rampa che collega quest'ultimo piano del palazzo, con quello sottostante. La suddetta porta privata d'ingresso all'appartamento si colloca in posizione prospiciente e frontale a quella d'ingresso (sempre di tipo privato), di un'altra unità abitativa. Difatti la superficie del terzo piano dello stabile condominiale, è complessivamente occupata da due alloggi di civile abitazione.

Internamente l'unità abitativa eseguita si può dire che si articola in due ambiti; una "zona giorno", e una "zona notte". L'ingresso introduce direttamente nel soggiorno-pranzo dell'appartamento. Complessivamente i locali che formano l'alloggio di civile abitazione sono i seguenti: un ampio ambiente adibito a soggiorno-pranzo (dove è presente anche la zona cottura), due camere, un piccolo anti-bagno antistante il bagno vero e proprio, ed una piccola terrazza posta sul lato tergale dell'edificio. Il menzionato soggiorno-pranzo consiste in un'ampia zona "aperta", formata in pratica dalla sommatoria di due stanze che non risultano delimitate/separate tra di loro, ma solo con un'ampia apertura di

passaggio architravata ne che impedisce la loro distinzione “fisica-superficiale”, e permette di considerare le due porzioni (che come già detto molto probabilmente prima risultavano essere suddivise), un unico grande locale.

Le due camere sono entrambe esposte/rivolte verso il lato Sud/Ovest, con due finestre (una per ciascuna stanza), che si “affacciano” sul fronte principale della via pubblica (via Piave). Il “passaggio” alle due camere - dalla “zona giorno” - avviene da una piccola “area” (che seppure questa non sia delimitata/chiusa ma sempre facente parte e senza alcuna soluzione di continuità dal soggiorno-pranzo), si può dire ne rappresenta un disimpegno distributivo. Proprio dove vi è l’ambito d’ingresso alle due camere, è stata ricavata una “nicchia” rettangolare adibita ad “armadio a muro”. Anche l’accesso al bagno dell’appartamento avviene direttamente dal locale adibito a soggiorno-pranzo, ma il suo passaggio - da porta interna - non avviene in maniera propriamente diretta, ma vi si interpone prima un piccolo antibagno.

Da un punto di vista planimetrico si può dire che l’alloggio in trattazione si sviluppa ed estende da “parte” a “parte”; dal suo lato frontale (quello rivolto verso la via pubblica), a quello tergale (cioè quello rivolto verso l’area interna privata adibita a resede/giardino). In realtà la porzione di facciata “rivolta” verso via Piave (esposta a Sud/Ovest), è più estesa di quella “rivolta” verso la corte interna dello stesso stabile condominiale; in quanto sul fronte si “affacciano” le due camere dell’alloggio d’abitazione, mentre sul lato tergale (esposto a Nord/Est), si estende - in ampiezza/larghezza - l’intera terrazza che è qui presente, oltre al lato perimetrale del bagno che è disposto su questo fronte. La terrazza dell’appartamento è profonda circa mt. 1,6, ed ampia/larga circa mt. 3,0.

Da un punto di vista superficiale, l'alloggio di civile abitazione pignorato che è disposto al terzo piano della palazzina condominiale ad uso residenziale (al netto dei muri perimetrali, muri interni, divisori, sguinci, etc...), ovvero la superficie netta - effettivamente abitabile - è pari a circa mq. 53, con la terrazza pari a circa mq. 4,8. Volendo "conguagliare" in superficie netta abitabile anche quella della terrazza, si può dire che l'intera superficie abitabile dell'appartamento sia pari a circa mq. 55.

Per quanto riguarda l'aero-illuminazione dei vari locali, le due camere lo sono direttamente (aero-illuminate) da una propria finestra che si "affaccia" sul fronte di via Piave; il locale adibito a soggiorno-pranzo (come avanti detto costituito dalla sommatoria di quelle che una volta erano due distinte stanze), lo è invece da una stretta ed alta finestra posta sul fronte laterale (esposta a Nord/Ovest), ma soprattutto dalla finestra e porta-finestra dove rispettivamente la prima si "affaccia" sulla terrazza dell'appartamento, e l'altra ne permette ad essa il suo passaggio. Anche il piccolo bagno è dotato di una piccola finestra aero-illuminante rivolta/esposta sul lato Nord/Est, oltre ad un "riquadro" realizzato in vetro-cemento (che prospetta direttamente sulla terrazza dell'alloggio), per aumentarne la luminosità.

Le altezze interne utili dei vari locali risultano essere normalmente, le minime consentite per legge. La stanza identificabile come quella dove avviene l'ingresso della porta privata d'ingresso, risulta essere controsoffittata.

L'alloggio di civile abitazione esecutato è da dirsi che è dotato di impianto di riscaldamento termico di tipo autonomo, alimentato da gas metano, con termosifoni interni - fatta eccezione per i due "a colonna" disposti nel soggiorno-pranzo - ad elementi modulari in ghisa posti a

parete, (normalmente disposti in posizione sottostante alla porzione vetrata delle finestre). Nel bagno è presente un termo-arredo. La temperatura interna dei locali facenti parte dell'appartamento è comandata e regolata da un termostato posizionato a parete (internamente all'abitazione). La produzione dell'acqua calda sanitaria è affidata ad un'unica caldaia termica ad uso invernale. La caldaia - di tipo murale - è posta esternamente all'appartamento, nella terrazza dell'alloggio che è sul fronte tergale.

L'appartamento, sia da un punto di vista qualitativo/manutentivo, sia per quanto riguarda le sue "finiture", si può dire essere in normali condizioni .

CARATTERISTICHE INTERNE DELL'ABITAZIONE E SUE "FINITURE"

L'unità abitativa pignorata - così come l'intero fabbricato residenziale di natura condominiale - risulta essere sia internamente che esternamente intonacata e rifinita a "velo". Sussiste tuttavia una netta diversità tra il fronte pubblico (che "affaccia" su via Piave), e quello tergale rivolto sull'area interna a resede. Nello specifico, tutti i locali interni dell'alloggio di civile abitazione pignorato, risultano essere intonacati e rifiniti a "velo"; fatta eccezione per i due locali accessori posti al piano seminterrato. Inoltre l'appartamento risulta essere nelle sue molteplici stanze, tinteggiato (a tempera comune) con svariati colori chiari (soffitti piani dei locali compresi). I soffitti di tutte le stanze del quartiere d'abitazione sono piani/orizzontali, costituiti strutturalmente in latero-cemento; e come già detto intonacati e tinteggiati anch'essi. Tutti i locali dell'appartamento sono pavimentati con laminato in pvc, che riprende il "disegno" a listoni di parquet in legno naturale (colore chiaro). L'epoca di posa di questo materiale risale a un'epoca relativamente recente, sicuramente dopo il 2016. Lo stato di manutenzione della pavimentazione appare essere in

buone condizioni. Il bagno, così come la zona cottura presente nel locale soggiorno-pranzo, risulta essere rivestito in parete con mattonelle bianche di ceramica; il loro formato dimensionale è piccolo e rettangolare. Nel bagno i sanitari risultano essere di tipo "commerciale", in materiale porcellanato bianco di semplice "fattura" e "disegno". E' qui presente - oltre a lavabo e al w.c. - anche una doccia. L'angolo cottura, che ha uno sviluppo ad "L", è rivestito su tutte le sue pareti (per l'altezza regolamentare prevista dalle norme igienico-sanitarie), rivestito con piccole piastrelle rettangolari di ceramica, aventi colore bianco. Gli infissi - sia quelli interni che esterni dell'alloggio - sono stati montati/installati certamente in epoca relativamente recente (dopo il 2016). Le porte interne dell'alloggio sono in legno, normalmente di colore chiaro (color legno chiaro o tinteggiate color bianco). Queste porte interne sono del tipo tamburato, normalmente ad anta unica. In generale queste porte, considerandone il semplice "disegno", la "fattura", nonché la tipologia e valore delle maniglie e di tutta la loro struttura costitutiva, si può dire che sono in normale stato qualitativo e in discreto stato di conservazione. Il portoncino d'ingresso all'appartamento (quello posto al piano terzo) - è di tipo pesante, ma non blindato o con struttura metallica. Per quanto riguarda poi gli infissi esterni (cioè le finestre e/o porte/finestre), la loro struttura - o telaio costitutivo - è sempre in PVC. Le finestre delle camere hanno come sistema di oscuramento esterno delle persiane a due ante in alluminio (colore verde scuro), mentre tutte le altre sono prive di qualsiasi tipo di sistema d'oscuramento. Tutti gli infissi hanno la loro porzione vetrata costituita da doppio vetro, con "camera" interna interposta tra i loro due vetri. In riferimento a tutti gli infissi dell'appartamento - interni ed esterni - compreso il loro sistema

d'oscuramento (presente solo per le due camere che si "affacciano" sul fronte "rivolto" su via Piave); il giudizio qualitativo e manutentivo/conservativo di questi si può definire normale.

Volendo adesso l'esperto esprimere - in senso generico sull'intera unità abitativa pignorata - il proprio giudizio sia sul livello qualitativo che su quello manutentivo, afferma che questo quartiere di civile abitazione è attualmente in normali/discrete condizioni, considerando anche il fatto che questo è stato ristrutturato in epoca relativamente recente, dopo il 2016. Per quella che è invece la condizione degli impianti tecnologici (impianto termico, impianto elettrico, impianto idraulico, etc... etc...), riferita all'appartamento interessato dal pignoramento, vedi la successiva risposta effettuata dall'esperto al quesito n°15.

ALLACCI ALLE RETI TECNOLOGICHE PRESENTI

L'unità abitativa pignorata, per quanto riguarda le varie utenze tecnologiche e le varie forniture, risulta essere "servita" ed allacciata alla linea elettrica pubblica, a quella telefonica, a quella dell'acquedotto pubblico, e alla rete pubblica d'adduzione del gas metano. Gli scarichi delle acque reflue; che siano questi quelli delle acque nere, sia quelli delle acque saponose, o delle acque meteoriche, confluiscono in pubblica fognatura.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'UNITA' ABITATIVA IDENTIFICATA COME LOTTO UNICO

Da un punto di vista catastale, l'unità abitativa oggetto di pignoramento, è costituita da un'unica unità immobiliare/catastale. Di queste, il debitore esecutato ne risulta essere complessivamente pieno ed esclusivo proprietario. Difatti lo stesso risulta essere pieno proprietario per l'intero

dei beni pignorati (ovvero dell'unità abitativa e quanto ad essa afferente).

L'unità abitativa si compone dunque di un'unica unità immobiliare, che risulta essere iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo. Foglio

126. Sezione Urbana "A". Trattasi dunque di:

ALLOGGIO DI CIVILE ABITAZIONE - POSTO AL PIANO TERZO DI UNO STABILE RESIDENZIALE PIU' AMPIO E DI TIPO CONDOMINIALE - COMPRENSIVO ANCHE DI DUE LOCALI ACCESSORI POSTI AL PIANO SEMINTERRATO E DI UNA STRISCIA DI TERRENO/GIARDINO ADIBITA A RESEDE ESCLUSIVO DELL'UNITA' ABITATIVA STESSA.

- Foglio 126 - Sezione Urbana "A" - Particella n°113 - Sub. 5 - Zona Censuaria 2 - Categoria A/4 - Classe 5 - Consistenza 5 vani - Superficie Catastale Totale: 76 mq. - Rendita € 296,96 - Particella n°1.176

Risultano altresì compresi e posseduti dal debitore esecutato i proporzionali diritti di condominio sulle parti dell'edificio per struttura e funzione, ai sensi dell'art. 117 del Codice Civile. (*Vedi Allegati "B1" e "B2"*).

Quesito n°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;*



RISPOSTA AL QUESITO N°8

L'esperto ha accertato e verificato che le "indicazioni" che descrivono attualmente il quartiere di civile abitazione pignorato disposto al piano terzo - facente parte questo di un più ampio palazzo condominiale a carattere residenziale - con anche due piccoli locali accessori posti al piano seminterrato ed un'area/striscia di giardino adibita a resede esclusivo dell'alloggio; corrispondono inequivocabilmente a quelle che ne identificano la sua localizzazione (nell'indirizzo, nel numero civico, nel piano, l'interno, nei loro dati catastali etc...). Difatti i beni immobili eseguiti identificano "propriamente" ed "inequivocabilmente" l'unità abitativa ubicata nel Comune di Arezzo - Arezzo capoluogo - via Piave n°41.

In riferimento al confronto tra i beni indicati nel pignoramento, e quelli attualmente descritti, si ribadisce tuttavia quanto già è stato risposto al primo quesito della presente perizia. Difatti si conferma che la striscia di terreno esterna adibita a resede esclusivo - nella nota di trascrizione del pignoramento - è stata erroneamente riportata come Sub. 1.176 della particella n°113; in realtà questa corrisponde/identifica "semplicemente", e solamente, la particella n°1.176. Particella quest'ultima graffata col Sub. 5 della particella n°113. E' comprensibile che trattasi di un mero errore formale, dunque l'individuazione di questo bene (ovvero il resede



pertinenziale esclusivo), è stato certamente effettuato. Tuttavia l'esperto ne vuole rendere comunque sia nota l'errata indicazione riportata nella suddetta visura ipotecaria. Si può così dire che questo dato, riportato nel pignoramento, seppure erroneo consente comunque sia l'individuazione del bene attuale.

Per quanto riguarda poi quanto è indicato nel "Certificato Notarile Sostitutivo", i dati relativi al titolo di pignoramento e quelli relativi all'effettiva/reale "situazione" in cui i beni immobili esecutati si trovano, non si è riscontrata nessuna difformità. (*Vedi Allegati "A" e "N"*).

Da un punto di vista catastale l'unità abitativa pignorata costituisce un'unica unità immobiliare/catastale, identificata al Foglio di Mappa 126 del Comune di Arezzo, Sezione Urbana "A", dal Sub. 5 della Particella n°113, graffata con la particella n°1.176.

Il fabbricato condominiale - di tipo esclusivamente residenziale - si compone complessivamente di sei unità abitative. Quella esecutata è quella posta al terzo piano (nel sottotetto), accessibile internamente dalla porta situata sul lato destro (arrivando dopo aver salito la scala). I due piccoli locali accessori posti al piano seminterrato che compongono anch'essi l'unità abitativa, sono locali pressoché inaccessibili/impraticabili, in quanto di ridotta altezza interna; inadatti ad ospitare persone (ma utilizzabili solo per deposito di materiale). Questi due "ambienti" possono difatti solo servire a depositarvi materiale vario (e non particolarmente ingombrante). Entrambi i due piccoli locali hanno dei "simil cancelli" assai malmessi a doghe di legno. Le due sopra

menzionate cantine (che sarebbe come già detto più corretto chiamare “celle/nicchie”), sono prive di qualsiasi apertura aero-illuminante. Per quanto riguarda poi la striscia di terreno posta sul retro del fabbricato condominiale - ad uso esclusivo e pertinenziale dell'alloggio di civile abitazione interessato dalla presente procedura esecutiva - di questa l'esperto ha già detto precedentemente. Ribadisce solo che catastalmente, l'identificativa particella n°1.176, risulta essere graffata con il Sub. 5 della particella n°113.

Per quanto riguarda poi l'ingresso principale agli appartamenti dello stabile residenziale, ovvero quello di tipo condominiale, questo è posto sul fronte principale (lato esposto a Sud-Ovest). Praticamente il portone d'ingresso risulta rivolto verso via Piave - seppur distanziato dalla strada vera e propria da un marciapiede pubblico - posto in posizione mediana/centrale in riferimento al prospetto frontale dell'edificio. Si tratta di un ampio ed alto portone in legno massiccio a due ante con soprastante sopra-luce, e che la sua area esterna prospiciente ne risulta “riparata” da un piccolo terrazzo - posto al livello del piano primo - che ne costituisce (rispetto al portone d'ingresso) una sorta di copertura/pensilina.

L'accesso allo stabile residenziale è solamente di tipo pedonale, ed avviene esclusivamente dalla via pubblica di via Piave. Come già detto il suo fronte principale risulta essere allineato parallelamente alla strada comunale, e contiguo al marciapiede parallelo anch'esso al fronte e alla strada pubblica. Non è presente sul fronte alcun resede, né' pubblico né'

privato. L'androne d'ingresso risulta essere pressoché complanare con l'antistante marciapiede pubblico, seppure in realtà ne sia altimetricamente di poco rialzato. Dunque - riepilogando - l'accesso all'immobile condominiale in questione può avvenire esclusivamente dal suo lato principale, quello rivolto verso la via pubblica. Al lato tergale dell'edificio vi si può accedere solo volta entrati all'interno dello stabile condominiale; questo fronte/lato tergale non è visibile dalla via pubblica, ed ha un carattere maggiormente privato.

Quesito n°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;*

RISPOSTA AL QUESITO N°9

L'esperto, non sussistendone le motivazioni, non ha provveduto ad eseguire alcuna variazione catastale. Difatti l'unità abitativa/immobiliare pignorata iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo (Sezione Urbana "A"), facente parte del così detto "Lotto Unico", risulta essere regolarmente accatastata ed identificata.

L'unità immobiliare/abitativa di piena proprietà del signor ***** , risulta essere graficamente rappresentata con una

propria scheda planimetrica (in scala originaria 1:200) al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo. (Vedi Allegato "D4").

La suddetta scheda planimetrica allegata alla presente relazione tecnica-estimativa (in scala originaria 1:200), è stata depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo (Ufficio del Catasto) in data 22/03/2021 con Protocollo n°AR0017378 (Denuncia di Variazione per "Diversa Distribuzione degli Spazi Interni"). (Vedi Allegato "D4").

Questa scheda grafica - a livello planimetrico - è rappresentativa della "consistenza" e della "conformazione" del bene immobile esecutato; ovvero dell'appartamento posto al piano terzo (o livello sottotetto), ed anche dei due piccoli locali accessori posti a livello seminterrato; nonché di quella "striscia" di terreno adibito a resede esclusivo che è posto a livello terreno sul lato posteriore del palazzo condominiale (la particella n°1.176). (Vedi Allegati "D4" e "D5"). Da un punto di vista catastale non sono indicati B.C.N.C. all'unità abitativa.

La scheda planimetrica menzionata (in scala originaria 1:200), è rappresentativa della "consistenza" e della "conformazione" dei beni immobili pignorati così come graficamente rappresentati, ovvero di quanto già elencato e facenti parte del "Lotto Unico".

Da dire che la rappresentazione grafica dell'unica scheda planimetrica è sostanzialmente corrispondente/coincidente con il così detto "Stato dei Fatti" o "Stato dei Luoghi" degli immobili pignorati considerati. Detto questo - vista la sostanziale corrispondenza tra le planimetrie grafiche di natura catastale, e lo stato attuale/veritiero degli immobili pignorati -

l'esperto non ha provveduto ad alcun aggiornamento e/o variazione delle planimetrie stesse e/o di altra documentazione di carattere catastale.

Quesito n°10 - *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il Certificato di Destinazione Urbanistica;*

RISPOSTA AL QUESITO N°10

L'area ove si colloca lo stabile plurifamiliare di tipo condominiale - che include al suo interno l'unità abitativa pignorata (ovvero il Sub. 5 della particella n°113, graffata con la particella n°1.176, al Foglio di Mappa 126, Sezione "A" del Comune di Arezzo) - è ubicata nel Comune di Arezzo, in Arezzo capoluogo, via Piave n°41. Questa palazzina a destinazione residenziale, di proprietà esclusiva del debitore esecutato, si "classifica" - da un punto di vista urbanistico - come un'area urbana/urbanizzata; facente parte del centro abitato della città di Arezzo capoluogo. Questo fabbricato condominiale - esclusivamente di tipo residenziale - "comprende" al suo interno (inclusa l'unità abitativa pignorata in questione) complessivamente sei unità abitative.

Non trattandosi dunque - il bene immobile pignorato - di un "semplice" terreno iscritto al C.T. (Catasto Terreni) - il perito non ha provveduto all'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica (il C.D.U.) presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Arezzo. Ulteriormente, è anche da dirsi, che l'acquisizione del C.D.U. non necessita in quanto l'area pertinenziale circostante al fabbricato non ha una superficie maggiore ai mq. 5.000.

Dal punto di vista urbanistico, lo strumento di pianificazione vigente (come si può dedurre dall'estratto del Regolamento Urbanistico approvato dal Comune di Arezzo che si allega alla presente relazione tecnica-estimativa), classifica ed individua l'edificio residenziale di tipo condominiale, come ricadente nella zona del Sistema della "Residenza", Sottosistema "R2", (Vedi artt. 8, 39, 40 delle N.T.A. del Comune di Arezzo). Ai sensi invece del D.M. 1.444/68, il tessuto urbano ove si colloca lo stabile ad uso residenziale, questo è considerato/equiparato alla zona territoriale omogenea di tipo "A"; (Agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale). In questa zona la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

Per quanto riguarda poi i tipi di interventi edilizi ammessi su questo immobile condominiale, questi si regolano sulla base della tipologia insediativa in cui l'edificio stesso ricade (vedi art. 43); normalmente questi interventi edilizi consistono in ciò che è "normato" dagli artt. 27 e 29 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo.

In generale le principali normative di riferimento, per questa "area urbanistica" così come prima definita, sono quelle riportate negli articoli nn°8, 27, 29, 39, 40, 49, delle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.) del Comune di Arezzo. Vedi l'estratto cartografico e quello normativo delle N.T.A. relative all'area interessata; che si allegano tra gli allegati a corredo della presente perizia tecnica/estimativa. (Vedi Allegati "G1" e "G3"). L'area urbanistica ove ricade il fabbricato residenziale eseguito

non risulta essere interessata dal vincolo di Piano Paesaggistico. (Vedi Allegato "G2")

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 degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 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 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 somme già corrisposte o da corrispondere;*

RISPOSTA AL QUESITO N°11

L'esperto a seguito delle ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Arezzo, ha potuto verificare che - in riferimento all'alloggio di civile abitazione pignorato facente parte della palazzina condominiale ad uso residenziale ubicata nel Comune di Arezzo, Arezzo capoluogo, via Piave n°41 - sono state presentate in maniera cronologicamente progressiva, le seguenti pratiche edilizie:

- S.C.I.A. - Opere di Manutenzione Straordinaria ai sensi dell'art. 135 comma 2 lett. b) - L.R. 65/2014

Comune di Arezzo - Pratica Edilizia 2016/4300 del 12/12/2016 (Protocollo GE/2016/0148387 del 8/12/2016). Intestata a *****. (Vedi Allegato "H1").

- C.I.L.A. - Opere di Manutenzione Straordinaria Asseverate - ai sensi dell'art. 136 comma 2 lett. a) - L.R. 65/2014.

Comune di Arezzo - Pratica Edilizia 2020/2.571 del 28/10/2020 (Protocollo GE/2020/0143794 del 27/10/2020). Intestata a *****. (Vedi Allegato "H2").

Così i sopramenzionati titoli abilitativi risultano essere gli unici presenti - riferiti all'alloggio di civile abitazione pignorato - depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arezzo; e quindi queste pratiche sono le uniche che hanno "comportato/permesso" l'esecuzione di alcuni lavori edili (opere interne per la precisione), nell'unità abitativa in questione.

Per quanto riguarda la data di costruzione della palazzina condominiale di cui la stessa unità abitativa pignorata ne rappresenta una delle sei complessive che la compongono, questa è abbastanza remota; certamente antecedente al 1 settembre 1967 (se non anche alla data del 1942). Difatti l'unità abitativa eseguita in questione è stata prima trasferita con atto notarile di "Donazione" nel 1.999 (Vedi Allegato "E2"), per poi essere ultimamente venduta al debitore esecutato (con atto notarile di "Compravendita") nel 2.016. (Vedi Allegato "E1").

L'esperto non ha riscontrato la presenza - presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arezzo - del "Certificato di Abitabilità" di questo fabbricato,

così come non l'ha riscontrata neppure per la specifica unità abitativa pignorata.

L'esperto tuttavia, premesso quanto fin qui detto, ha riscontrato - dopo avere effettuato un sopralluogo sul posto - che tra lo stato attuale/reale (ovvero il così detto "Stato dei Luoghi") e quanto è graficamente rappresentato nell'ultima "pianta/planimetria" di progetto allegata al titolo abilitativo presentato (ovvero la C.I.L.A. del 2020), che vi sono solo alcune minimali "discordanze" non particolarmente importanti. Difatti il C.T.U. ha potuto riscontrare solo lievi traslazioni di alcune aperture interne, così come lievi differenze nel posizionamento e nella misurazione di alcune pareti/tramezzature interne. Inoltre va detto che nella terrazza posta sul retro (l'unica presente dell'appartamento), è stata realizzata una modesta struttura lignea ad uso di pergolato. Seppure questo intervento sia minimale e "libero" da un punto di vista edilizio, la sua presenza andrebbe "registrata" in Comune. Non si può quindi dire che vi sia una perfetta ed assoluta corrispondenza tra quanto rappresentato graficamente (in forma "abilitata"), e quanto effettivamente presente sul posto. L'esperto afferma quindi che l'unità abitativa pignorata non risulta essere perfettamente "Conforme Urbanisticamente". Non vi è così una perfetta corrispondenza tra quella che si può dire essere la "Situazione Reale/Esistente", e quella "Graficamente Rappresentata" in corso di validità. Questa "discordanza" tra il così detto "Stato dei Fatti" (o "Stato dei Luoghi"), e lo "Stato Graficamente Rappresentato", oltre a dire che è veramente minimale

(relativa solo a pochi elementi edilizi interni), è riscontrabile parimenti anche a livello catastale, (anche se non sempre le “differenze” riscontrate sono le medesime). Dunque le “difformità/incongruenze” sono presenti sia a livello urbanistico/edilizio, che a livello catastale; evidenziabili queste nel raffronto tra lo “Stato dei Fatti” e gli elaborati grafici depositati in Comune, così come con la scheda planimetrica - in scala originaria 1:200 - depositata al Catasto Fabbricati.

In senso generico tuttavia, il perito ha notato che le varie difformità riscontrate risultano essere tutte “facilmente” sanabili.

Queste potranno così essere tutte sanate tramite la presentazione da parte di un tecnico abilitato alla professione, di una pratica di “Accertamento di Conformità in Sanatoria”. Questa pratica sarà possibile presentarla ai sensi dell’art. 209 della Legge Regionale Toscana n°65/2014 e s.m.i.. La sanzione amministrativa dovuta per la suddetta sanatoria viene applicata dal Comune, e questa - in ragione della natura dell’abuso - può oscillare tra un minimo di € 516 ad un massimo di € 5.164. L’esperto ipotizza che per conseguire il titolo in sanatoria occorra una spesa di circa € 1.000, così come per l’aggiornamento catastale possa “costare” altrettanto. Complessivamente è dunque prevedibile una spesa - tutto compreso - che incida sui € 2.000. La suddetta spesa che dovrà essere sostenuta per perfezionare la “regolarità” dell’unità abitativa pignorata, rappresenterà un deprezzamento dell’unità abitativa stessa, e quindi del suo valore economico. Questo deprezzamento verrà così poi

“messo in conto”, a detrazione di quello che verrà ad essere stimato dal perito come “Valore Ordinario”. (Vedi successivo punto n°17).

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 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 canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito tra 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 titoli opponibili alla procedura ovvero 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 AL QUESITO N°12

L'esperto - in occasione del sopralluogo dallo stesso effettuato in data 22/02/2022 - ha potuto verificare/riscontrare che l'unità abitativa che identifica il così detto "Lotto Unico", è occupato da terze persone; e non dal debitore esecutato. Difatti l'unità abitativa risulta essere affittata - sulla base di un regolare contratto di locazione ad uso abitativo - alla signora ***** - nata *****). L'appartamento è difatti occupato dalla locataria e da suo figlio; ***** (quest'ultimo nato il ***** sempre *****). Per la signora e per il figlio - l'alloggio pignorato - risulta essere il luogo della propria residenza.

Il contratto di locazione è stato presentato per via telematica all'Agenzia delle Entrate in data 26/03/2021; questo ha validità per la durata di tre anni (dal 1/04/2021 al 31/03/2024). (Vedi Allegato "N").

Il canone di locazione mensile è stato stabilito in € 550 (Euro Cinquecentocinquanta), dunque l'importo annuo è pari a € 6.600 (Euro Seimilaseicento).

Si rammenta che la trascrizione del pignoramento (Vedi Allegato "N"), è avvenuta in Arezzo in data 31/08/2021, quindi in un'epoca successiva alla stipula del contratto di locazione ad uso abitativo. Considerata

questa "condizione", la locazione ad uso abitativo risulta essere opponibile alla procedura esecutiva. Dunque l'unità abitativa non potrà essere occupata da eventuali acquirenti, fino alla data di scadenza del contratto (il 31/03/2024).

Il perito ha inoltre acquisito presso l'Ufficio Anagrafico del Comune di Arezzo - allegandolo tra la documentazione predisposta a corredo della presente perizia (Vedi Allegato "F") - il "Certificato Contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di Famiglia" relativo al debitore esecutato. Questo - come già detto - non risulta abitare/risiedere nell'unità abitativa pignorata che è oggetto della presente descrizione tecnica-estimativa, ma precisamente in località ***** , sempre nel Comune di Arezzo.

Il suo stato civile risulta essere di "Stato Libero", così come la sua famiglia anagrafica risulta essere composta dallo stesso, oltre alla signora ***** ed al figlio ***** .
(Vedi Allegato "F").

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 AL QUESITO N°13

L'esperto - così come richiesto dal presente quesito - ha provveduto ad acquisire presso il competente "Ufficio di Stato Civile" del Comune di Arezzo, il Certificato di Stato Civile dell'esecutato; ove questo (il signor *****) risulta essere di "Stato Libero". (*Vedi Allegato "F"*).

Il C.T.U. ribadisce pertanto che i beni immobili di cui al "Lotto Unico", sono essere giustamente intestati in maniera esclusiva - per l'intero e in piena proprietà - all'esecutato *****.

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 AL QUESITO N°14

Visto quanto affermato dal perito a risposta del precedente quesito (il quesito n°13); l'attuale domanda non necessita ovviamente di nessuna risposta, mancandovene i necessari presupposti.

Quesito n°15 - *Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

RISPOSTA AL QUESITO N°15

IMPIANTO ELETTRICO - L'impianto elettrico dell'unità abitativa pignorata risulta essere quasi esclusivamente del tipo sottotraccia; con "quadri elettrici" e "scatole" per "prese" ed "interruttori" elettrici. Sia le così dette "prese", che gli "interruttori", risultano essere di relativa

recente fattura/produzione, ed anche di discreta qualità; generalmente di colorazione bianca, così come lo sono le così dette “placche” che le ricoprono. Per quanto riguarda i “punti luce” dell’appartamento questi risultano essere di vario tipo. Nella “zona giorno” sono presenti alcune lampade sospese, mentre negli altri locali di disimpegno e nella “zona notte”, vi sono prevalentemente dei faretti (alcuni incassati nel soffitto e/o controsoffitto, ed altri esterni). Nel bagno - l’unico presente - è invece posta a soffitto una plafoniera. L’appartamento risulta essere privo dell’impianto d’allarme, mentre risulta essere dotato di campanello e citofono. L’intero stabile residenziale - così come già detto - è privo di ascensore condominiale.

In generale, i “punti luce” presenti nell’alloggio di civile abitazione pignorato posto al terzo piano, risultano essere di normale/discreta fattura/qualità. Gli elementi relativi ai così detti “punti luce”, sono stati certamente installati all’epoca degli ultimi interventi edilizi che hanno interessato l’unità abitativa. La stessa considerazione vale anche per gli altri elementi e componenti dell’impianto elettrico (quali “prese” ed “interruttori”), che sono stati anch’essi installati in occasione dell’intervento di manutenzione/ristrutturazione dell’alloggio di civile abitazione, avvenuto nel periodo che è intercorso tra il 2016 e il 2020. Difatti è presumibile che in questo periodo di tempo, l’impianto elettrico interno dell’alloggio sia stato completamente rifatto ed adeguato alle vigenti normative.

L’alloggio è dotato anche di una lavatrice, che è stata posizionata/incassata in un vano (o “nicchia”) di modesta altezza dell’antibagno; posta proprio “dietro” la porta d’ingresso che ne permette l’accesso entrandovi dall’ambito della cucina della “zona giorno”.

L'impianto elettrico - considerate le premesse avanti esposte di un suo relativo recente rifacimento - risulta essere funzionante e in buone condizioni, pur non disponendo tuttavia della specifica certificazione di conformità che avrebbe permesso di considerarlo perfettamente "a norma". L'impianto elettrico dell'unità abitativa eseguita risulta essere dotato di "quadro salvavita differenziale" e di "messa a terra". L'unità abitativa pignorata risulta essere allacciata alla linea di distribuzione pubblica dell'energia elettrica (ENEL o altra società fornitrice), con una specifica/propria utenza di tipo domestica (cioè con un "contatore" per la lettura del consumo energetico/elettrico) che viene effettuato dagli utilizzatori dell'appartamento stesso.

L'esperto non considera - viste le soddisfacenti condizioni dell'impianto - alcun costo specifico per un eventuale adeguamento del suddetto impianto elettrico.

IMPIANTO IDRICO - L'unità abitativa pignorata è dotata di acqua "corrente"; difatti l'alloggio di civile abitazione (escluso i locali accessori del piano seminterrato), è allacciato tramite apposite tubazioni, per la distribuzione dell'acqua alla rete idrica pubblica (ovvero all'acquedotto pubblico). L'appartamento ha una specifica e propria utenza "idrica" (con contatore per la lettura del consumo idrico che viene effettuato). Dunque l'unità abitativa eseguita risulta essere "servita" dall'acquedotto pubblico.

I così detti "punti acqua" dell'appartamento eseguito posto al terzo piano, sono presenti nel bagno e nella cucina. Nell'antibagno vi sono gli "attacchi" e gli "scarichi" per la lavatrice, che - come già detto - è qui collocata.

IMPIANTO TERMICO INVERNALE E DI PRODUZIONE DELL'ACQUA CALDA SANITARIA - L'alloggio di civile abitazione pignorato risulta essere dotato di impianto di riscaldamento autonomo; avendo come generatore termico dello stesso alloggio, una caldaia singola/autonoma di tipo murale alimentata a gas metano. Questa caldaia è posizionata all'esterno dell'abitazione; precisamente nella piccola ed unica presente posta sul retro del palazzo condominiale (il lato esposto a Nord/Est). La citata caldaia - di tipo murale e marca "Beretta" - è alimentata a gas metano direttamente dalla linea d'adduzione pubblica che "corre" esternamente nella via pubblica (via Piave). La fornitura del gas metano è dunque dovuta alla rete d'adduzione pubblica, che è esterna al lotto edificato, ed è allacciata al fabbricato di tipo residenziale e condominiale di nostro interesse. Anche il piano cottura presente nell'alloggio di civile abitazione pignorato (al piano terzo) è "servito" ed utilizza il gas metano; questo piano cottura è sormontato da una cappa (con sfiato alto), per lo scarico dei fumi sopra il tetto. Il generatore termico (ovvero la caldaia avanti menzionata), oltre a servire ai fini termici del riscaldamento invernale dei locali presenti nell'alloggio di civile abitazione, assolve anche il compito di produrre l'acqua calda sanitaria ad uso e servizio dell'intero appartamento. Risultando - come già detto - l'impianto termico di tipo autonomo; la temperatura interna dei locali dell'appartamento è comandata e regolata da un termostato posizionato a parete, (posto questo internamente all'abitazione). Nelle varie stanze che compongono l'unità abitativa, come corpi scaldanti dell'impianto termico di riscaldamento, sono presenti dei termosifoni. Questi termosifoni ("sistemati" generalmente in posizione sottostante alle finestre), sono posti a parete, e costituiti da elementi verticali modulari in ghisa

tinteggiati di colore bianco. Nell'ambiente più ampio dell'appartamento, quello riferibile alla così detta "zona giorno", sono invece presenti due radiatori "a colonna" - sempre costituiti da elementi modulari in ghisa e colore grigio - assai più alti questi di quelli posti nelle altre stanze. Nel piccolo bagno è presente invece un termo-arredo. I termosifoni non sono presenti nei piccoli locali accessori posti a livello seminterrato.

L'unità abitativa è anche dotata di "Attestazione di Prestazione Energetica" (A.P.E.); allegata questa attestazione all'atto notarile di acquisto dell'alloggio da parte dell'esecutato/debitore. L'unità abitativa ricade nella classe energetica di tipo "G".

L'esperto, considerando le "normali" e funzionanti condizioni dell'impianto termico-sanitario, non prevede alcun costo aggiuntivo per eventuali opere d'adeguamento.

IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE - Lo stabile condominiale ad uso residenziale individuato catastalmente dalla particella n°113 (al Foglio 126 del Comune di Arezzo - Sezione Urbana "A"), così come ovviamente l'unità abitativa esecutata (il Sub. 5) che ne rappresenta di questo stabile una piccola porzione posta al piano terzo (o sottotetto), è all'esterno perfettamente "organizzato" e "sistemato" per lo smaltimento delle acque reflue, ovvero delle acque "nere" dei bagni, delle acque "saponose" dei bagni e delle cucine, e di quelle "meteoriche" che vengono raccolte dal tetto, dai piazzali, vialetti pavimentati, e in generale da qualunque superficie che non risulti essere permeabile.

È presente sul posto una fognatura per le acque saponose e le acque nere, così come per quelle meteoriche, che dopo essere state raccolte/convogliate in un proprio pozzetto o griglia, vengono allontanate

tramite tubazioni che “conducono” le menzionate acque reflue, in pubblica fognatura.

Le acque reflue nere sono invece trattate in prima fase da fosse a settiche di tipo tri-camerale (o assimilabili), così come quelle saponose lo sono con dei pozzetti sgrassatori. I liquami così trattati in prima analisi/fase, vengono poi allontanati, filtrati, e allontanati sempre tramite tubazioni che li “conducono” in pubblica fognatura. Le acque reflue nere “vanno” nella pubblica fognatura, che passa nella limitrofa via/strada pubblica di via Piave.

ALLACCI ALLE “RETI TECNOLOGICHE” PRESENTI

L'unità abitativa pignorata, per quanto riguarda le varie utenze tecnologiche e le varie forniture, risulta essere “servita” ed allacciata alla linea elettrica pubblica, a quella telefonica, a quella dell'acquedotto pubblico, e alla rete pubblica d'adduzione del gas metano. Gli scarichi delle acque reflue; che siano questi quelli delle acque nere, siano quelli delle acque saponose, o delle acque meteoriche, confluiscono in pubblica fognatura.

Quesito n°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 (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 d'accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni dei 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 dei beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in; censito..., ecc.);

RISPOSTA AL QUESITO N°16

L'esperto - fin dall'inizio della redazione della presente perizia tecnica/estimativa - ha "raggruppato" tutti i beni immobili pignorati, in un "Lotto Unico". Quindi per l'esperto, la futura ed eventuale vendita coattiva, oltre ad essere senz'altro effettuabile, potrà avvenire trasferendo tutti i beni immobili che sono stati pignorati al debitore esecutato, con un unico "passaggio/atto".

La scelta dell'esperto - di considerare i beni immobili pignorati inclusi in un unico lotto - è motivata dal fatto di rispettare pressoché la tipologia dell'unità abitativa così come è pervenuta originariamente al debitore esecutato nel momento della sua acquisizione/acquisto. Difatti, tutti gli immobili pignorati che sono stati "raggruppati" dall'esperto nel "Lotto Unico", oltre ad essere intestati esclusivamente al signor ***** , questi gli sono anche originariamente pervenuti in un unico "momento" tramite atto notarile di "Compravendita". (Vedi Allegato "E1").

In secondo luogo gli stessi beni immobili esecutati raggruppati nel "Lotto Unico" risultano identificati - da un punto di vista catastale - da un'unica

unità immobiliare: il Sub. 5 della particella n°113 riportata al Foglio di Mappa 126 (Sezione Urbana "A") del Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, graffata con la particella n°1.176. (Vedi Allegato "D5").

Dunque l'identificazione ed "inclusione" dei beni immobili eseguiti in un "Lotto Unico", è motivata da questa "natura" unica ed inscindibile degli stessi beni immobili. Si ribadisce che questi beni immobili consistono in un alloggio di civile abitazione - facente parte di un più ampio condominio - disposto interamente al piano terzo, con due piccoli locali accessori al livello seminterrato adibiti a cantina/deposito, ed un'area esterna adibita a resede pertinenziale esclusiva (identificata come già detto dalla particella n°1.176). Risultano poi altresì comprese - in quota parte - tutte le ulteriori parti/porzioni dell'immobile di tipo condominiale (quali il portone d'ingresso, l'androne al piano terreno, le scale a comune, il tetto, etc...).

Ulteriormente va detto (nel rispetto delle indicazioni fornite dal quesito), che il perito ha anche voluto evitare - costituendo un unico lotto - di frammentare eccessivamente i beni immobili pignorati in più "gruppi/lotti"; che avrebbero questi determinato una inutile perdita di valore del compendio esecutato complessivo. Per tutta questa serie di motivazioni, i beni immobili pignorati, non possono essere scissi ed alienati separatamente, ma esclusivamente considerati come un "Lotto Unico". Questa unità abitativa è dunque da considerarsi - da un punto di vista commerciale - unica ed indivisibile, e potrà essere venduta/trasferita - come già detto - solo così come predisposto dal perito: in un "Lotto Unico".

Quesito n°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 ultranovennale, 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; 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 di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), 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;



RISPOSTA AL QUESITO N°17

L'esperto, al fine della determinazione del valore di mercato dell'unità abitativa pignorata facente parte di un più ampio stabile plurifamiliare di tipo condominiale, e considerata questa - per la così detta vendita coattiva - come un "Lotto Unico"; ritiene che il criterio di stima più appropriato per la sua valutazione sia quello sintetico comparativo.

Questo metodo di stima si basa sulla comparazione del bene oggetto di valutazione (ovvero l'unità abitativa con due locali accessori al piano seminterrato e una "striscia" di resede esterno esclusivo ed afferente all'alloggio), con altri beni immobiliari aventi caratteristiche simili ed ubicati nella medesima zona, (cioè in Arezzo capoluogo, via Piave n°41); assumendo quale termine di confronto il parametro tecnico consistente nel metro quadrato della superficie netta (ovvero escluso muri, vani porta, vani scale, etc.).

Il procedimento consisterà prima nel determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile (identificato come un "Lotto Unico"), considerato nelle sue condizioni di ordinarietà; per poi eseguire le eventuali aggiunte o detrazioni "economico/estimative" al fine di riportare il valore dell'immobile stesso (ovvero l'unità abitativa), nelle reali/attuali condizioni in cui questo si viene a trovare al momento della valutazione/stima. Il valore al metro quadrato (al mq.) della superficie netta che compone l'unità abitativa considerata, si distinguerà sulla base dell'utilizzazione e della destinazione dei locali e degli spazi/superfici che lo costituiscono.



Si considererà pertanto come superficie netta abitabile, quella riferita ai "locali abitabili" (cioè quella dell'appartamento vero e proprio disposto al piano terzo/sottotetto). Per quanto riguarda invece la superficie netta accessoria riferita ai "locali accessori" disposti al piano seminterrato, considerata la loro natura impraticabile/inaccessibile (da considerarsi questi "locali" più dei depositi/ripostigli che dei locali veri e propri), questa non verrà conteggiata. Se ne farà di questa superficie una semplice considerazione di possesso ed appartenenza all'unità abitativa pignorata, e verrà tenuta in debita considerazione nell'attribuzione del valore unitario espresso al metro quadrato per la superficie netta abitabile. La stessa metodologia valutativa si applicherà a quella striscia di terreno ad uso di resede esclusivo, che risulta essere complessivamente pari a poco più di mq. 35, posta sul lato tergale del palazzo condominiale. Quella porzione di terreno identificato catastalmente dalla particella n°1.176.

Ovviamente nella determinazione del valore unitario al metro quadrato (al mq.) della superficie netta calpestabile, si terrà in dovuta considerazione anche altri ulteriori parametri, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare/abitativa oggetto di stima. Tra queste peculiarità si possono annoverare la tipologia edilizia di tipo "plurifamiliare" del palazzo condominiale nel quale si "colloca" l'unità abitativa pignorata, l'essere prospiciente il marciapiede pubblico che "corre" parallelo alla strada pubblica di via Piave, la sua destinazione d'uso di tipo esclusivamente residenziale, l'essere il fabbricato condominiale privo di ascensore, l'aver il palazzo varie caratteristiche "a comune" (quali il portone d'ingresso allo stabile dall'esterno, l'androne d'accesso, le scale condominiali, il tetto, etc...etc...). Per quanto

riguarda poi l'appartamento vero e proprio, peculiarità specifiche di questo potranno essere quelle di risultare dotato di riscaldamento autonomo con propria caldaia atta anche alla produzione dell'acqua calda sanitaria, la sua distribuzione interna dei locali, l'averne un proprio resede esclusivo, etc.... Inoltre - sempre in riferimento all'unità abitativa pignorata - vanno tenute in debita considerazione anche le finiture interne/esterne presenti, lo stato di consistenza dell'appartamento, la difficoltà d'accesso (dovendo salire vari gradini) per giungere all'unità abitativa stessa (considerando che questa è quella posta al terzo piano), la relativamente recente epoca di ristrutturazione dell'alloggio, lo stato di conservazione/manutenzione dell'immobile; così come tante altre specificità e particolarità dello stabile condominiale nella sua globalità, e dell'alloggio eseguito nello specifico. Tutte queste peculiarità sono proprie dell'unità abitativa interessata dalla presente stima, e contribuiscono a determinare nel loro insieme la sua valutazione commerciale. *(Vedi Allegato "I")*.

Tenute quindi in debita considerazione le varie caratteristiche dello stabile condominiale ad uso residenziale disposto altimetricamente su quattro livelli fuori terra ed uno (in maniera parziale) seminterrato per i locali accessori, quelle proprie dell'unità abitativa pignorata con il suo stato normale di manutenzione; il valore al mq. per la superficie netta da applicarsi a quella riferibile ai "locali abitabili" dell'appartamento disposto al piano terzo, questa si definisce pari a € 1.380 (Milletrecentoottanta Euro). La superficie netta complessiva dell'appartamento (dei così detti "locali abitabili"), risulta essere pari a circa mq. 55,00 (inclusendovi anche la superficie della terrazza "ragguagliata" questa a superficie netta calpestabile) .

Al momento in cui si esprime il valore economico per parametro unitario di superficie netta, risulta ovviamente incluso nella sua determinazione complessiva, quanto ne deriva commercialmente/estimativamente anche dalla consistenza e dalle caratteristiche di quei beni condominiali (come il vano scale interno, il tetto dello stabile, etc...etc...) di cui l'unità abitativa certamente in quota parte si compone e si "arricchisce"; senza però che questi beni a carattere "comune" possano essere valutabili separatamente ed autonomamente.

Riepilogando, si afferma quindi che:

- Il valore al mq. della superficie netta - da applicarsi alla superficie dei "**locali abitabili**" - è pari a 1.380 €;

La superficie netta complessiva dei "locali abitabili" che compongono l'appartamento (disposto al piano terzo del fabbricato condominiale ubicato nell'abitato di Arezzo capoluogo, in via Piave n°41), risulta essere pari a circa mq. 55,00.

Pertanto, il valore complessivo dell'unità abitativa pignorata, riportato all'Ordinarietà, si calcolerà nella seguente maniera:

- **Locali abitabili** (tutti quelli del piano terzo - o sottotetto)
mq. 55,00 x €/mq. 1.380 = € 75.900

SOMMANO € 75.900

DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al "Valore Ordinario".

DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI

Nella valutazione dell'immobile (ovvero dell'unità abitativa interessata) andrà messa in conto una determinata riduzione del valore di mercato "Ordinario", in funzione del fatto che vi è una sostanziale differenza tra quello che è il libero mercato e la "vendita coattiva" (nel quale rientra invece l'unità abitativa oggetto di pignoramento); considerando in quest'ultima "tipologia" anche l'assenza di garanzia per eventuali "vizi" dello stesso bene immobile oggetto di vendita. Ovviamente questa situazione rappresenta già di per sé stessa una determinata e significativa "condizione" di deprezzamento.

Complessivamente il deprezzamento viene così quantificato dall'esperto - considerando anche le condizioni dell'attuale mercato immobiliare - in modo forfettario, sulla base dell'esperienza acquisita dall'esperto nel corso degli anni in materia. L'esperto presuppone così un deprezzamento dell'unità abitativa pignorata, pari ad un 15% di quello che può essere il suo "Ordinario" valore di mercato.

Le ulteriori decurtazioni che dovranno essere effettuate si riferiranno a quanto già previsto sia nella risposta del quesito n°11 (le spese per poter sanare l'unità abitativa da un punto di vista urbanistico e catastale), sia del quesito n°4 (per le spese condominiali insolute). Queste ammontano complessivamente ad € 905,21

Pertanto si può così procedere:

DEPREZZAMENTO = (€ 75.900 - € 1.000 - € 905,21) x 0,15 =
€ 10.949,22 (Diecimilanovecentoquarantanove/22 Euro)

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE

Il più probabile Valore Attuale - dei beni immobili pignorati che sono inclusi nel Lotto Unico - è determinato da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore Attuale = Valore Ordinario + Aggiunte - Detrazioni

In cifre:

€ 75.900 + 0 - € 10.949,22 = € 64.950,78

Il valore complessivo del "Lotto Unico" corrisponderà ad un valore - arrotondato per difetto - pari a € **64.950** (Sessantaquattromilanovecentocinquanta Euro).

VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO = € 64.950

L'esperto specifica che il sopra indicato valore del "Lotto Unico", è riferito all'unità abitativa considerata nella sua interezza; posseduta in piena proprietà dal debitore esecutato. (Vedi Allegati "A", "C" e "D5").

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 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;*

RISPOSTA AL QUESITO N°18

Tutti gli immobili che sono “compresi” nel “Lotto Unico” costituito dal perito, non sono pignorati in maniera pro-quota, ma lo sono nella loro interezza. Non sussiste pertanto la “condizione” necessaria/essenziale per cui si debba rispondere al presente quesito. Difatti si ribadisce che i beni immobili eseguiti (che risultano essere integralmente “compresi/considerati” nel “Lotto Unico” costituito dall'esperto), sono posseduti dal debitore/esecutato.

Come già detto precedentemente, i beni immobili pignorati sono stati “raggruppati” dall'esperto in un unico lotto; il così detto “Lotto Unico”. La stima di quest'ultimo è stata quindi effettuata per l'intero, in quanto il “Lotto Unico” risulta essere indivisibile/inscindibile, e certamente i beni immobili che lo compongono non possono essere divisi in natura. (Vedi la risposta data al precedente quesito n°17). Considerata questa “condizione”, il presente quesito non necessita di risposta, non risultando i beni immobili pignorati in forma pro-quota.

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 AL QUESITO N°19

Il presente quesito non necessita di risposta, non essendovi i necessari presupposti espressi dal quesito stesso.



Quesito n°20 - *Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.*

RISPOSTA AL QUESITO N°20

Il presente quesito non necessita di risposta, non essendovi i necessari presupposti espressi dal quesito stesso.

Arezzo, 12 ottobre 2022



IL C.T.U.

(Architetto Alessandro Tinacci)

ALLEGATI PERIZIA:

Alleg. "A" - Relazione Notarile di Certificazione Ipotecaria redatta dal Notaio
Dott. Giuseppe De Stefano.

Alleg. "B1" - Foto degli Esterni del "Lotto Unico".

Alleg. "B2" - Foto degli Interni del "Lotto Unico".

Alleg. "C" - Scheda delle Trascrizioni, Iscrizioni e Privilegi a carico del debitore
esecutato.



Relazione tecnica-estimativa dei beni compresi nell'Esecuzione Immobiliare n.149/2021

Alleg. "D1" - Foglio di Mappa 126, Sezione Urbana "A", Comune di Arezzo,
Partt. 113 e 1.176 - (Scala 1:1.000).

Alleg. "D2" - Elenco Immobili riferiti alla Part. n°113 - Foglio di Mappa 126,
Sezione Urbana "A", Comune di Arezzo.

Alleg. "D3" - Elenco dei Subalterni Assegnati riferiti alla Part. n°113 - Foglio di
Mappa 126, Sezione Urbana "A", Comune di Arezzo.

Alleg. "D4" - Scheda Planimetrica (Scala 1:200) del Sub.5 - Particella n°113 -
(graffata con la Particella n°1.176) - Foglio di Mappa 126, Sezione
Urbana "A", Comune di Arezzo.

Alleg. "D5" - Visura Catastale Storica per Immobile del Sub.5 - Particella n°113
- (graffata con la Particella n°1.176) - Foglio di Mappa 126,
Sezione Urbana "A", Comune di Arezzo.

Alleg. "E1" - Atto Notarile di Provenienza per il sig. ***** di tutti
quelli che sono i beni immobili eseguiti del "Lotto Unico" - Notaio
Dott. F. Licenziati - Compravendita del 8/07/2016.

Alleg. "E2" - Atto Notarile di Provenienza per i precedenti proprietari che hanno
poi venduto tutti quelli che sono gli attuali beni immobili eseguiti
del "Lotto Unico" al sig. ***** - Notaio Dott. A. Martini -
Donazione del 26/07/1999.

Alleg. "F" - Certificato Contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di
Famiglia riferito al debitore eseguito.

Alleg. "G1" - Estratto Cartografico del R.U. del Comune di Arezzo - relativo alla
zona dove insiste la palazzina condominiale che include i beni
immobili eseguiti al sig. ***** del "Lotto Unico" -
Scala 1:2000 e 1:1000.

Alleg. "G2" - Estratto Cartografico del PIT con valenza di Piano Paesaggistico -
relativo alla zona dove insiste la palazzina condominiale che

include i beni immobili eseguiti al sig. ***** del "Lotto Unico" - Scala 1:2000.

Alleg. "G3" - Estratto delle N.T.A. del R.U. del Comune di Arezzo - relativo alla zona dove insiste la palazzina condominiale che include i beni immobili eseguiti al sig. ***** del "Lotto Unico".

Alleg. "H1" - Pratica Edilizia Progressa (Comune di Arezzo) - S.C.I.A. - Opere di Manutenzione Straordinaria - Prat. Edilizia 2016/4300 del 12/12/2016 intestata al sig. *****

Alleg. "H2" - Pratica Edilizia Progressa (Comune di Arezzo) - C.I.L.A. - Opere di Manutenzione Straordinaria Asseverate - Prat. Edilizia 2020/2571 del 28/10/2020 intestata al sig. *****

Alleg. "I" - Valori OMI - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - Comune di Arezzo - Anno 2021 - 2° Semestre

Alleg. "L" - Spese Condominiali insolute relative/attribuibili al debitore eseguito

Alleg. "M" - Contratto di Locazione dell'unità abitativa pignorata di proprietà del debitore eseguito.

Alleg. "N" - Ispezione Ipotecaria - Nota di Trascrizione - Pignoramento immobili - Presentazione 31/08/2021