

TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n°180/2021 R.G. E.

PROMOSSA DA:

CONTRO:

RELAZIONE PERITALE



ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da _____

contro _____

(Esecuzione Immobiliare n°180/2021 del Reg. Gen. Es.)

Il sottoscritto Geom. Francesco Cutro, nato a Montevarchi (Arezzo) il 15 ottobre 1970, con Studio Tecnico in Montevarchi, Via 4 Novembre n. 16, codice fiscale CTR FNC 70R15 F656I, Partita Iva 01990690511, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1262, nominato nell'udienza del 4 gennaio 2017, esperto dal Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Arezzo, il Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione, con incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

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. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*;

Quesito n°2 - integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositati:

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;

Quesito n°3 - rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (**descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese**) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem* ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

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, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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;

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 a 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;

Quesito n°7 - **descriva l'immobile** pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile;

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

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

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;

Quesito n°10 - Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

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 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;

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 fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di 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;

Quesito n°13 - allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile 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;

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);

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;

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 di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.

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

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;

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;

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;

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

Il Giudice dispone inoltre che l'esperto incaricato

- estragga in primo luogo (ovvero prima dell'accesso nell'immobile) **il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, verifichi l'esistenza di eventuali titoli opponibili, e trasmetta il tutto prontamente al custode giudiziario I.V.G. di Arezzo;**

- acquisisca in particolare, mediante modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare e indirizzo e-mail dell'esecutato, e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà trasmesso al custode dell'immobile (qualora lo stesso non ne sia già in possesso);
- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo), formuli, prima della scadenza del termine assegnato, istanza di proroga, indicando specificamente il tempo necessario per il completamento della relazione peritale;
- invii, entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza fissata per l'emissione

dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (compresi gli allegati) ai creditori precedenti o intervenuti (previa adeguata verifica degli interventi effettuati) / al debitore anche se non costituito / all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano, all'indirizzo email perizie.ivg@gmail.com.;

- ricordi alle parti: 1) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; 2) che è raccomandato alle parti di depositare in p.c.t. copia delle note tempestivamente inviate al perito (deposito da effettuarsi almeno 7 giorni prima dell'udienza, al fine di consentire al G.E. di prenderne visione);

- depositi almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (tramite il processo civile telematico):

a) il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, con copia cartacea anonima dell'elaborato nel rispetto della normativa sulla privacy (ovvero depurata con attenzione di tutti i dati sensibili, ad esempio nomi, cognomi, codici fiscali, di qualsiasi soggetto indicato nella relazione), oltre che copia cartacea anonima della planimetria dell'immobile. La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione, dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), e valore di stima. Con la relazione l'esperto presenti anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità. L'esperto alleggi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

b) **attestazione di avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte** (allegando le comunicazioni effettuate).

Il Giudice dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice. Autorizza l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (ivi compresa l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

Dispone che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

Autorizza l'esperto ad utilizzare il mezzo proprio.

Il sottoscritto Geom. Francesco Cutro, in data 25/04/2023, 08/10/2023 e 05/03/2024 ha richiesto al Giudice del Tribunale di Arezzo motivata proroga dei termini di presentazione del proprio elaborato peritale.

RELAZIONE PERITALE

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

Dall'esame della documentazione depositata in atti, è stata verificata la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c., costituita da Certificazione Notarile redatta in data 28/10/2021 dal -----, completa alla data di redazione.

RISPOSTA AL QUESITO N° 2

Dall'esame della documentazione in atti, non risultano depositate:

- planimetrie catastali e planimetrie allegate all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- copie integrali dei titoli di provenienza ai debitori degli immobili pignorati.

Ciò considerato il sottoscritto ha provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- (All.1) - visura catastale attuale relativa ai beni immobili oggetto della seguente perizia;
- (All.2), planimetrie catastali attuali delle unità immobiliari urbane, catastalmente identificate al C.F. del Comune di Monte San Savino (AR), in F. -- P.IIIa -- Sub.1 graffata con la p.IIIa ----); Si allega inoltre relativo elaborato planimetrico con la suddivisione dei rispettivi subalterni;
- (All.3), estratto di mappa catastale scala 1:2000, con evidenziato il fabbricato e relativo resede, identificabili catastalmente identificati al C.F. al Comune di Monte San Savino, in F.-- P.IIIa -- (fabbricato), p.IIIa -- (resede esclusivo) e p.IIIa -- area urbana di mq. 2,00;
- (All.4), planimetria allegata all'ultimo progetto approvato relativo al bene (appartamento) identificato catastalmente al Comune di Monte San Savino, in F. 30 P.IIIa -- Sub.1 - D.I.A. prot. n° -- del ----- (pratica n° -- del -----);
- (All.5), copia del titolo di provenienza, costituito da Atto di COMPRAVENDITA rogato Dr. Licenziati Maurizio Notaio in Monte San Savino in data ----- Rep. ----- Racc. ----- registrato a Arezzo il ----- al n.----- serie --;

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei beni oggetto di esecuzione citati nel verbale di pignoramento: -(All.6) -

1) TRASCRIZIONE A FAVORE del ----- - Registro Particolare 7488 Registro Generale ----- Pubblico ATTO di compravendita, relativamente ;

A favore:

- **Sig.** ----- per la quota di 1/2 di Proprietà in comunione legale con la **Sig.ra** ----- per la quota di 1/2 di Proprietà relativamente alle seguenti unità:

- appartamento F. -- p.IIIa -- sub. 1 graffata con p.IIIa -- ;

- area urbana F. -- p.lla -- di mq. 155,00 ;

- area urbana F. -- p.lla -- di mq. 2,00 ;

- sul bene comune non censibile F. -- p.lla --;

Contro:

- Sig. -----;

2) ISCRIZIONE CONTRO del ----- - Registro Particolare ----- Registro Generale ----- Pubblico ufficiale LICENZIATI MAURIZIO Repertorio -----/----- del ----- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MONTE SAN SAVINO (AR).

3) TRASCRIZIONE CONTRO del ----- - Registro Particolare ----- Registro Generale ----- Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio ----- del 04/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTE SAN SAVINO (AR).

Non sono stati riscontrati iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riguardanti gravami derivanti da vincoli edificatori, vincoli connessi con il carattere storico-artistico dei beni, vincoli paesaggistici e simili, atti di asservimento e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ecc.

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

UNITA' IMMOBILIARE - ABITAZIONE -

Comune di Monte San Savino (AR), ----- n° --;

- foglio -- Particella -- Subalterno 1 graffata con il resede p.lla -- ed annesse area urbana di mq. 2,00 p.lla -- e area urbana di mq. 155,00 p.lla --;

Trattasi di fabbricato di remota costruzione del tipo plurifamiliare, non risulta costituito alcun condominio e non risulta nominato alcun amministratore. Le parti comuni risultano dunque quelle per uso, consuetudine, destinazione e titolo, legate all'art.1117 del c.c.

In merito ad eventuali procedimenti giudiziari, non sono state ravvisate procedure nell'ambito civile o penale.

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

Non si rilevano, per quanto possibile, sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

Elenco formalità che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura:

1- ISCRIZIONE CONTRO del ----- - Registro Particolare ----- Registro Generale ----- Pubblico ufficiale LICENZIATI MAURIZIO Repertorio -----/----- del ----- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Immobili siti in MONTE SAN SAVINO (AR).

2- TRASCRIZIONE CONTRO del ----- - Registro Particolare ----- Registro Generale ----- Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio ----- del 04/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTE SAN SAVINO (AR).

1- Costo Cancellazione derivante da ipoteca volontaria:

€. 35,00 + bolli €. 59,00 = **€. 94,00**

2- Costo Cancellazione derivante da pignoramento immobili:

€. 200,00 + €. 35,00 + bolli €. 59,00 = **€. 294,00**

Nel presente importo sono escluse le spese per l'onorario del professionista che provvederà alla cancellazione, salvo diverso importo che sarà determinato dall'Ufficio Finanziario competente, solo dopo il deposito delle note di cancellazione.

Pertanto quanto sopra calcolato per le spese di cancellazioni si ritiene un importo indicativo e comunque vicino a quello "veritiero" che sarà calcolato dall'ufficio competente.

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.)

Come si evince dall'atto di provenienza del notaio Licenziati Maurizio di Monte San Savino, stipulato in data 17/06/2010, sul resede esclusivo identificato al F. --- p.lla ---, sussiste reciproca servitù di distanza con la confinante p.lla ----, nascente dall'atto del notaio -----di Sinalunga del ----- rep. n° -----.

Per quanto concerne le eventuali difformità urbanistiche e catastali, si rimanda al successivi quesiti n° "8" e "11".

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

Descrizione degli immobili pignorati:

Descrizione immobile: Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra e primo di un fabbricato di più ampia consistenza del tipo plurifamiliare di remota costruzione, ubicato nel Comune di Monte San Savino (AR), ----- numero civico -----; L'Edificio che comprende l'abitazione si trova collocato in zona periferica, rispetto al centro del Comune.



L'unità abitativa oggetto di esecuzione è dislocata su due livelli ed è così composta:

- al piano terra, un ripostiglio/sottoscala, oltre ad un locale cantina/taverna, scala esterna esclusiva per accedere al piano primo in cui si trovano una cucina con disimpegno camera e bagno; l'unità è accessibile da piazzale a comune (p.lla ---- passaggio esterno a comune) oltre al camminamento esclusivo (p.lla ----) necessaria per accedere al locale a piano terreno.

Si evidenzia che l'unità immobiliare si presenta in cattivo stato di manutenzione e in completo stato di abbandono; risultano ancora visibili i lavori di ristrutturazione effettuati nel ---- (D.I.A. prot. n° ----- del -----) e mai ultimati;

Per quello che riguarda la struttura portante, l'edificio cui fa parte l'unità in oggetto, è costituito da muratura verticale portante in laterizio/pietrame intonacato e tinteggiato. I solai orizzontali sono costituiti da travetti in ferro e laterizio con sovrastante massetto e pavimentazione di finitura formata da mattonelle in graniglia vi remota manifattura.

Internamente l'unità abitativa presenta tramezzature in foratelle di laterizio intonacate e tinteggiate così come i soffitti, all'origine della costruzione. Per quello che riguarda le finiture, non risultano particolari da essere menzionati in quanto trattasi di appartamento per il quale non è mai stato oggetto d'interventi di ristrutturazione, se non quelli sopra citati e mai completati; i rivestimenti dei bagni risultano costituito da piastrelle in ceramica realizzati negli anni 60. Gli infissi esterni sono caratterizzati da finestre in legno semplice con vetro singolo ed persiane esterne in legno. L'ingresso all'unità abitativa è contraddistinto da portoncino in legno di remota installazione. Le porte interne sono in legno tamburato. L'unità abitativa risulta **priva** dell'impianto termico, impianto elettrico e idrico di remota realizzazione.

Il locale taverna/cucina rustica al piano terreno, in riferimento ai lavori di cui alla DIA del 2010, risultano non ultimati, per il quale sono stati installati i radiatori con predisposizione al collegamento di generazione e realizzato l'impianto elettrico, pavimenti in ceramica e pareti intonacati.

Il resede di pertinenza (p.lla 273) risulta del tipo a prato spontaneo.



Si precisa che non risulta costituito nessun condominio.

Dati catastali attuali: Tutto quanto sopra è catastalmente contraddistinto nel Comune di Monte San Savino (AR): - Foglio n° --- p.lle:

- Particella n°-----, Subalterno n° -- graffata con la p.lla --, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq.52, superficie catastale escluse aree scoperte mq.50 rendita di Euro 122,09;

- Particella n°---, area urbana di categoria F/1, consistenza mq. 155,00;

- Particella n°-----, area urbana di categoria F/1, consistenza mq. 2,00 ;

E' inoltre compresa la condominialità pro-quota sulle parti comuni in particolare sull'area di accesso identificato dalla p.lla ---- e comunque su tutte quelle parti a comune come per legge e consuetudine.

Confini: area di accesso a comune p.lla ----, -----, -----.

Condizioni di manutenzione:

In merito allo stato di manutenzione interna, l'unità abitativa si presenta in pessime condizioni e non abitabile se previo lavori di ristrutturazione.

A supporto di quanto descritto allego elaborato grafico rappresentante la planimetria catastale Allegato n° 2 e la documentazione fotografica Allegato n° 7.

Nella tabella sottostante vengono riportate le dimensioni del bene in questione, l'appartamento al piano primo e gli accessori al piano terra, per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il calcolo di questa viene effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25;

Per il computo delle superfici accessorie devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 20% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di sottoscala pertinenziali;
- 25% dei balconi e terrazzi scoperti
- 15% di corti scoperte.

Calcolo superfici ed altezze dei locali interni principali:

rif.	VANO	Superficie netta calpestabile mq.	Superficie reale Commerciale mq.	Altezza utile interna
1	taverna-cucina rustica	17,54	-----	ml. 2,70
3	cucina-pranzo	10,38	-----	ml. 2,75
4	w.c.	3,24	-----	ml. 2,75
5	disimpegno	5,27	-----	ml. 2,75
6	camera	9,95	-----	ml. 2,77
	totale	46,38	46,38	

Calcolo superfici ed altezze dei locali accessori:

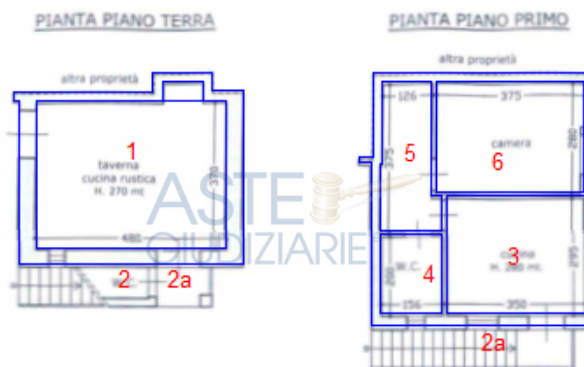
rif.	VANO	Superficie netta calpestabile mq.	Superficie reale Commerciale mq.	Altezza utile interna
2	sottoscala	0,8	0,16	ml. 1,50
2a	loggia/scala esclusiva	12	3	-----
P.IIa 273	resede esclusivo	155	23,25	-----
	totale	12,8	26,41	

Riepilogo superfici commerciali:

Superficie principale unità immobiliare = mq. 46,38

Superficie accessori = mq. 26,41

TOTALE Superficie commerciale = mq. 72,79



RISPOSTA AL QUESITO N° 8

Si è verificato ed accertato che sia le indicazioni che identificano e descrivono il bene, sia quelle distintive catastali, corrispondono a quelle contenute nel titolo di pignoramento, e più precisamente, appartamento da civile abitazione dislocato ai piani terreno e primo del fabbricato di più ampia consistenza posto in **Comune di Monte San Savino (AR) Localita' Poggio Fabbrelli n° ---**, identificato al catasto fabbricati nel foglio di mappa -- dalle particelle:

- p.IIIa -- Sub.-- graffata con la p.IIIa ---;
- area urbana F. --- p.IIIa --- di mq. 155,00 ;
- area urbana F. --- p.IIIa --- di mq. 2,00 ;

Si può così affermare che i dati indicati nel pignoramento, identificano l'immobile interessato dalla presente procedura esecutiva, in maniera chiara ed univoca.

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

Per quello che riguarda la situazione catastale si riporta quanto segue:

UNITA' IMMOBILIARE - ABITAZIONE con TAVERNA-

Comune di Monte San Savino (AR) Localita' Poggio Fabbrelli Piano T-1, n° 11 - F. 30 P.IIIa 146 Sub.1 graffata con la p.IIIa 173 ;

- le visure catastali corrispondono esattamente ai beni oggetto di pignoramento;
- La planimetria catastale dell'abitazione NON risulta correttamente rappresentare lo stato dei luoghi in quanto carente dell'aggiornamento tecnico-catastale a seguito dei lavori eseguiti in forza della D.I.A. prot. n° 024739 del 14.12.2010 con il quale veniva effettuato il cambio di destinazione d'uso da cantina a cucina rustica.
- La planimetrie grafica dell'abitazione risulta rappresentare l'oggetto in esecuzione, anche se appare non conforme allo stato dei luoghi in funzione di alcune modeste modifiche interne e destinazione d'uso. Tali difformità non influiscono sulla consistenza e dunque sulla rendita catastale del bene.

Inoltre, constatato che le attualmente i lavori non risultano ultimati, pertanto si dovrà procedere alla presentazione di un CILA edilizia ai sensi della L. 47/85 e L.R. 65/14 e s.m.i. al fine di ultimare le lavorazioni esistenti e rendere conforme l'unità immobiliare; pertanto la denuncia di variazione catastale, potrà e dovrà obbligatoriamente svolgersi nell'ambito del completamento dei lavori, con minore aggravio di spese per la presente procedura.

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

L'unità immobiliare sopra descritta, comprensivo del resede di pertinenza, ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Monte San Savino, in zona B sottozona "B2", normato dall'articolo 16 delle N.T.A..

**ART.16 - LE SOTTOZONE "B2"**

Le sottozone "B2" sono prevalentemente interessate da edifici di più recente edificazione in contesti abitati, normalmente periferici e destrutturati. Trattasi, in genere, di edilizia in linea, a schiera o a villa o villetta, ordinata sulla viabilità ma non necessariamente attestata sulla stessa.

Destinazioni

In queste zone sono previste le seguenti destinazioni: - residenza e pertinenze residenziali; - attività artigianali escluse quelle incompatibili con la residenza e da collocarsi esclusivamente al piano

terra; - somministrazione di alimenti e bevande; - attività ricettive con un massimo di 15 posti letto; - esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di 300 mq.; - direzionali e di servizio; - attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili; - attrezzature pubbliche in genere.

Interventi edilizi ammessi

Gli interventi edilizi ammessi sono -manutenzione ordinaria; -manutenzione straordinaria; -restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; -interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per

le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti. -sostituzione edilizia, senza incremento di volume; -ristrutturazione urbanistica; - addizioni volumetriche delle unità immobiliari residenziali esistenti alla data di adozione del R.U. di mq.

50 di SE per ciascuna unità immobiliare. Ogni ampliamento potrà produrre al massimo una nuova unità immobiliare. In caso di edifici "compiuti" o nel caso che l'ampliamento pregiudichi l'aspetto

architettonico dell'edificio esso potrà essere autorizzato previo preventivo parere della Commissione del

paesaggio, anche non in continuità, ma all'interno delle aree pertinenziali; -addizioni volumetriche delle unità immobiliari esistenti destinate a: uffici, laboratori artigianali, negozi,

attività ricettive e/o di ristorazione di mq. 50 di SE per ciascuna unità immobiliare. Detti ampliamenti

potranno incrementare il numero delle unità immobiliari; -piscine e impianti sportivi ad uso privato. Le autorimesse private, dovranno essere eseguite in situazioni morfologiche favorevoli e comunque tali da contenere il dislivello delle scenderie in una misura inferiore ai 150 cm rispetto alla originaria conformazione del terreno. E' ammessa la realizzazione di scenderie e/o rampe esclusivamente per

accedere alle autorimesse private. Il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, potrà essere realizzato nel rispetto delle altezze

massime ammesse per la sottozona e non potrà comportare aumento del numero delle unità immobiliari. In caso di interventi di ampliamento e/o di demolizione e ricostruzione, dovranno essere reperite, in ogni

caso, le quantità minime di parcheggio così come stabilito dalle leggi vigenti e dalle disposizioni delle presenti N.T.A.. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli di sostituzione edilizia superiori a mq 400 sono subordinati alla preventiva redazione di un piano attuativo, concordato con gli interessati ai sensi dell'art.11 della legge 241/90. In tal caso dovrà altresì essere reperita una dotazione di verde privato pari ad almeno il 30% della superficie totale del lotto. La progettazione degli edifici dovrà tener conto delle tipologie tipiche che hanno caratterizzato il processo evolutivo dell'edilizia di base.

Si dovranno rispettare gli andamenti morfologici del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche contenendo al massimo i movimenti di terra o comunque garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni con il terreno circostante. (Le trasformazioni morfologiche del lotto dovranno essere opportunamente documentate.)

Indici e parametri edilizi

Distanza dalle strade:	Le addizioni volumetriche non potranno comportare modifica degli allineamenti stradali precostituiti fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica
Altezza massima	Gli interventi ammessi non potranno comportare incremento dell'altezza massima degli edifici salvo che per gli edifici di altezza inferiore ai 7,50 mt che potranno essere ampliati e/o sopraelevati sino a raggiungere tale limite. Potranno essere ammesse altezze superiori a 7,50 mt, purché non eccedenti quelle degli edifici nelle immediate vicinanze.
Rapporto di copertura	40%

RISPOSTA AL QUESITO N° 11

Comune di Monte San Savino (AR): - Foglio n° 30 p.lla n°146, Subalterno n°1 graffata con la p.lla 173, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani;

Dai controlli effettuati in data 17/10/2023 presso l'Archivio storico del Comune di Monte San Savino, Ufficio tecnico è stato verificato quanto segue:

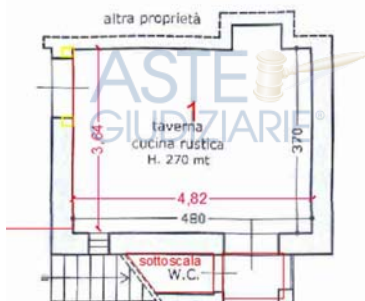
Il complesso su cui ricadono l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967; Successivamente l'unità immobiliare è stato oggetto di lavori per il quale è stato depositata D.I.A. prot. n°10/247381/I del 14/12/2010 per cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione del locale a piano terreno oltre ad opere di manutenzione straordinaria all'interno dell'appartamento; Tale pratica a seguito l'iter urbanistico con comunicazione di inizio lavori in data 14/02/2011; in sintesi, come si evince dall'elaborato fotografico, l'unità risulta allo "stato grezzo", sono stati realizzati esclusivamente parte dei lavori previsti al piano terreno pertanto dovranno essere eseguite tutte quelle opere di completamento al fine di rispettare i requisiti minimi di agibilità/abitabilità.

A seguito di quanto sopra esposto, nonché verificato e rilevato, lo stato dei luoghi, dell'appartamento oggetto di esecuzione, il sottoscritto CTU, evidenzia che sono state riscontrate alcune irregolarità geometriche rispetto agli elaborati grafici allegati alla D.I.A. prot. n°10/247381/I del 14/12/2010, comunque rientranti nelle tolleranze di cui al DPR. 380/2001 e L. 65/2014.

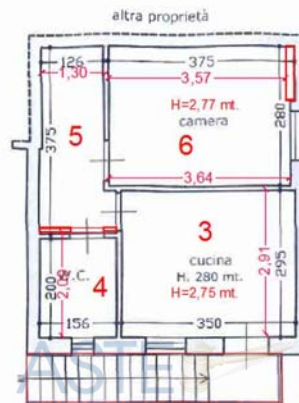


STATO MODIFICATO

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



La denuncia di variazione catastale per aggiornare la planimetria catastale con la nuova destinazione del locale a piano terra "Taverna/ cucina rustica", potrà e dovrà avvenire al completamento delle opere edilizie, quest'ultime a spese del futuro acquirente.

I costi per l'aggiornamento catastale, si possono quantificare nei termini seguenti:

- Euro 1.500,00 oltre accessori di Legge (spese tecniche professionali per pratica catastale);

RISPOSTA AL QUESITO N° 12

In riferimento allo stato di possesso del bene oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo avvenuto in data 20/10/2022 è stato constatato che l'unità immobiliare risulta disabitato; da un'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo, non è emersa l'esistenza di contratti di affitto.

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

Il sottoscritto CTU, ha provveduto a reperire presso l'ufficio dello Stato Civile del Comune di Monte San Savino, con il quale si evince che il regime scelto è quello di comunione dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

Come già specificato nei precedenti quesiti, l'immobile risultano libero.

RISPOSTA AL QUESITO N° 15 - caratteristiche degli impianti tecnologici-

Come già evidenziato in precedenza e come si evince dall'elaborato fotografico, l'appartamento risulta allo stato grezzo; gli impianti tecnologici (elettrico e termico) considerato lo stato di fatiscenza e vetustà, non potranno prescindere da un completo intervento di ristrutturazione e/o messa a norma; ad eccezione del locale a piano terra per il quale risultano essere stati realizzati le condutture dell'impianto elettrico e riscaldamento con la messa in opera di un radiatore.

Anche l'impianto idrico sanitario per la produzione di acs al piano primo di remota realizzazione risulta costituito da uno scaldabagno elettrico;

Si evidenzia che a livello di conformità rispetto al D.Lgs. 192/2005 e succ. modif., gli stessi non risultano conformi, tenuto conto sia dell'epoca di realizzazione, che delle normative allora vigenti diverse rispetto a quelle attuali.

Pertanto risulta estremamente complicato e costoso un loro adeguamento alla vigenti normative.

In ordine ai costi necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, tenuto conto della loro vetustà e delle caratteristiche intrinseche, non essendo conformi alle normative vigenti, ritengo che i costi per il loro adeguamento siano i seguenti:

Impianto elettrico _____ € 3.000,00 (compreso nuovo impianto ed opere murarie);

Impianto idrico e termico € 10.000,00 (compreso nuovi impianti ed opere murarie);

Importo totale adeguamento impianti **€ 13.000,00** (iva esclusa).

RISPOSTA AL QUESITO N° 16

Viste le caratteristiche e la composizione dell'immobile oggetto di pignoramento si procede alla formazione di un unico lotto.

RISPOSTA AL QUESITO N° 17 - stima dei beni -

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, il sottoscritto C.T.U., dopo aver svolto le opportune indagini di mercato, ha ritenuto corretto utilizzare, il metodo di stima sintetico-comparativa, che consiste nel raffronto fra il bene da stimare ed un campionario di altri immobili con destinazioni compatibili e tipologicamente simili.

Per fare questo è stata intrapresa un'analisi del mercato delle offerte (annunci di vendita immobiliare) parametrando anche alle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (la cui funzione è stata soltanto indicativa).

I dati così dedotti sono stati opportunamente analizzati in relazione al parametro fissato, che, nel particolare, è risultato il metro quadro di superficie lorda commerciale.

Calcolo della Consistenza:

Per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, le aree vengono determinate con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25;

Per il computo delle superfici accessorie devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 20% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di sottoscala pertinenziali;
- 25% dei balconi e terrazzi scoperti
- 15% di corti scoperte.

Indagine e/o analisi del mercato immobiliare:

Tale metodo di stima, che è quello che viene più comunemente utilizzato, nelle libere contrattazioni, consiste nel determinare il valore di mercato di un immobile, moltiplicando la sua consistenza, espressa in superficie commerciale, per un valore unitario medio, a metro quadrato, opportunamente individuato.



L'applicazione di tale criterio di stima presuppone l'esistenza di un mercato afferente il trasferimento di immobili comparabili a quello in esame, attivo ed in regime di libera concorrenza, tale da produrre un' ampia scala di valori tipici di riferimento, al fine di poter eseguire un' appropriata comparazione.

Ad oggi però il mercato immobiliare di tali immobili, risulta essere poco dinamico ed in continua contrazione.

Per l'individuazione del valore unitario medio a metro quadrato, il sottoscritto CTU ha tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità abitativa, come la localizzazione rispetto al centro, la viabilità, l'accessibilità, l'ubicazione, l'esposizione, luminosità, la vetustà, le condizioni di manutenzione, le superfici degli accessori, ecc.

Tenuto conto delle indagini e/o delle analisi di mercato svolte, e cioè dei valori unitari medi rilevati nel comprensorio per immobili simili, il sottoscritto CTU ritiene congruo assumere, come valore unitario medio, per le abitazione a piano primo e il colale taverna a piano terreno **€. 900,00 a metro quadrato** (riferito ad una superficie commerciale, come sopra determinata) .

Pertanto a seguito di quanto sopra riportato, il valore del bene immobiliare in questione risulta essere:

Riepilogo superfici commerciali:

Superficie principale unità immobiliare = mq. 46,38

Superficie loggia con scala = mq. 3,00

Superficie resede = mq. 23,25

Totale superficie convenzionale vendibile = mq. 72,63

CALCOLO DEL VALORE DEL BENE

Superficie Convenzionale Vendibile mq.	72,63
Valore di mercato per metro quadrato €	900,00
<u>Valore €</u>	<u>65.367,00</u>

Per quello che riguarda le correzioni di stima devono essere eseguite le seguenti detrazioni:

- regolarizzazione catastale, calcolati in € 1.500,00.
- adeguamenti ed certificati di conformità degli impianti calcolati in € 21.000,00.
- abbattimento forfettario per assenza di garanzie, vizi, oneri, ecc. (9,5% circa):

RIEPILOGO

Valore di stima	€.	65.367,00
regolarizzazione catastale	- €.	1.500,00
adeguamenti degli impianti	- €.	13.000,00
abbattimento forfettario	- €.	6.210,00

VALORE DI MERCATO €. 44.657,00

Appros. in €. 45.000,00 (euroquarantacinquemila/00)

RISPOSTA AL QUESITO N° 18

L'unità immobiliare oggetto dalla presente procedura estimativa, risulta essere pignorata per le piena proprietà. Quindi non deve essere diviso, né frazionato

RISPOSTA AL QUESITO N° 19

Non sussistono i casi previsti dal suddetto quesito.

RISPOSTA AL QUESITO N° 20

A seguito di quanto esposto nella risposta al quesito n.11, in relazione alle difformità esistenti, tale quesito non necessita di risposta.

Il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice per l'esecuzione immobiliare per qualsiasi chiarimento ed integrazione.

Montevarchi 15 ottobre 2024

Il Perito Esperto Nominato
Geom. FRANCESCO CUTRO



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- (All.1), visure catastali;
- (All.2), planimetrie catastali ed elaborato planimetrico (scala 1:200);
- (All.3), estratto di mappa catastale (scala 1:2000) ;
- (All.4), copia D.I.A. prot. 24738 del 14/12/2010;
- (All.5), copia Atto di provenienza;
- (All.6), Visure ipotecarie ;
- (All.7), Documentazione Fotografica ;
- (All.8), Relazione peritale in forma anonima.