



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA n.220/2021 R.G.E

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA RODINO DI MIGLIONE
ELISABETTA

PROMOSSA DA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE TECNICA PERITO ESTIMATORE

Geom. Debora Romani

Via Bologna n.16

52100 Arezzo

tel. 0575/357529

cell. 339/29.43.652

email deboraromani@libero.it

pec debora.romani@geopec.it

Arezzo lì 21/09/2023

PREMESSA

La sottoscritta Geom. Debora Romani, nata ad Arezzo il 19/07/1970, cod. fisc. RMNDBR70L59A390U, libero professionista iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n°1004, con studio in Arezzo Via Bologna n.16, è stata nominata, con decreto del 11/05/2022, *"esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati"* in riferimento alla procedura esecutiva n. 220/2021 R.G.E, promossa da XX XXXXXXXXXXXXXXX

La scrivente, con giuramento di rito, in data 12/05/2022 accettava l'incarico ed in data 08/11/2022 alla presenza dell'occupante l'immobile veniva effettuato sopralluogo di accesso con il custode incaricato.

In attuazione del mandato affidato la sottoscritta con la presente relazione risponde ai quesiti posti nel decreto.

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.*

Dall'esame del certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c. redatto dalla Dottor Carmelo Candore in data 20/12/2021 depositato agli atti, effettuata consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo Ufficio di Pubblicità

Immobiliare, si può affermare che la documentazione risulta completa (allegato 1).

L'individuazione del bene oggetto del pignoramento in relazione ai dati catastali risulta corretta.

L'unità da cui ha avuto origine l'immobile pignorato è stato acquisito dagli esecutari con atto di compravendita a rogito del Notaio De Stefano Giuseppe di Castiglion Fiorentino, Rep. n. 48564 Racc.n.7552 del 26/07/2004, registrato a Arezzo il 30/07/2004 al n.4011 serie 1T, trascritto ad Arezzo il 30/07/2004 al n.16340/10398 da XXXXXX XXXX. di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX (allegato 2).

Non risultano alla data del 20/09/2023 gravare sull'immobile pignorato eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

Dalla documentazione sopradetta si desume la sussistenza della continuità delle trascrizioni nei 20 anni antecedenti al pignoramento.

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.*

Con riferimento al punto a) del quesito, ho provveduto ad acquisire le planimetrie dei beni pignorati:

- Appartamento di civile abitazione censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona nel Foglio 193 dalla particella 258 subalterno 4, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 euro, indirizzo centro abitato Fratta n, sn, Piano T, dati di superficie 108 mq totale, totale escluso aree scoperte 95 mq. intestato per la quota di 4/5 a XXXXXXX XXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX e per la quota di X/X a XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX;
- Autorimessa pertinenziale censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona nel Foglio 193 dalla particella 258 subalterno 10, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 54,74 euro, indirizzo centro abitato Fratta n, sn, Piano T, dati di superficie totale 26 mq. intestato per la quota di 4/5 a XXXXXXX XXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX e per la quota di X/X a XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX

il XX/XX/XXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX;

Dette planimetrie e visura sono unite alla presente come Allegato 3 e 4, mentre elenco subalterni ed elaborato planimetrico riferito all'intera particella 258 e unito alla presente come Allegato 5;

Con riferimento alla seconda parte del quesito, relativa alla richiesta di acquisizione, di copia integrale del titolo di provenienza al debitore, anche se anteriore al ventennio, degli immobili pignorati, ho provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- copia atto Notaio De Stefano Giuseppe di Castiglion Fiorentino, Rep. n. 48564 Racc.n.7552 del 26/07/2004, registrato a Arezzo il 30/07/2004 al n.4011 serie 1T, trascritto ad Arezzo il 30/07/2004 al n.16340/10398 da XXXXXX XXXX. di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Allegato 2).

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, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità.

Dalla consultazione della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatto dal Dottor Carmelo Candore in data 20/12/2021, depositato agli atti e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Arezzo Ufficio di Pubblicità Immobiliare, risulta che le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli interessanti i beni in oggetto di esecuzione alla data del 20/09/2023 sono le seguenti:

- Iscrizione n. 16341/3417 del 30/07/2004 per Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/07/2004, Rep. n. 48565/7553 Notaio De Stefano Giuseppe di Castiglion Fiorentino, a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio società cooperativa con sede in Arezzo cod. fisc. 00367210515 contro XXXXXX XXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX e per la quota di X/X a XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX. Con il presente atto viene concesso un mutuo di 300000,00 euro a garanzia di un

capitale di 120.000 euro;

- Iscrizione n.19510/4571 del 29/08/2007 ipoteca legale a favore di Equitalia Get S.p.A. sede Arezzo, domicilio ipotecario eletto in Corso Italia n.177, Arezzo), cod- fisc. 00141940478 contro XXXXXXX XXXXXX nato a Arezzo il XX/XX/XXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX per Euro 174.365,50 per un capitale di 87.182,75 euro;
- Iscrizione n.12569/2166 del 06/07/2010 ipoteca legale a favore di Equitalia Cerit Spa sede in Firenze, domicilio ipotecario eletto in via Petrarca n.23, Arezzo, cod- fisc. 05141390483 contro XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX per Euro 360.406,28 per un capitale di 180.203,14 euro;
- Iscrizione n.13150/2285 del 15/07/2010 ipoteca giudiziaria a favore di Banca Popolare di Cortona srl sede in Cortona, cod. fisc. 00121760516 contro XXXXXXX XXXXX XXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX per Euro 51.000,00 per un capitale di 25.486,36 euro;
- Trascrizione n. 21655/16131 del 16/12/2021 verbale pignoramento immobili a favore di XXXXXXXXXXX con sede in XXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX).

Dalla documentazione prodotta, non risultano vincoli trascritti relativi a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni.

Dalla documentazione consultata non risultano atti che indicano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né risultano trascritti atti di cessione di cubatura o atti di asservimento urbanistico.

Gli esecutati risultano, dalla ricerca effettuata presso l'anagrafe del comune di Cortona coniugati in regime di separazione dei beni.

Dai colloqui intercorsi durante il sopralluogo, alla presenza del custode giudiziario, è emerso che gli immobili pignorati sono occupati da una degli esecutati con i figli, come risulta anche dal certificato di residenza della sig.ra XXXXXXXXXXX (allegato 6).

Non sono stati rilevati altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, ecc.).

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.

Dalle indagini e verifiche effettuate, sulla base di informazioni ricevute, i beni oggetto di esecuzione fanno parte di un edificio condominiale e alla data del sopralluogo privo di gestione di amministratore e di costituzione del condominio.

Pertanto non risulta rilevabile la situazione contabile relativa alle unità.

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.

Esaminata la documentazione in atti ed i titoli di provenienza non risultano sussistere oneri di affrancazione o riscatto, censo, livello o uso civico. I beni pignorati sono quindi liberi da tali pesi, ovvero i diritti sui beni dei debitori non sono di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

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 ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- le difformità urbanistico-catastali.*

Le formalità non opponibili all'acquirente sono elencate in risposta al quesito n.3. Si

precisa, che da informazioni assunte presso l'Ufficio Provinciale di Arezzo, Servizio Pubblicità Immobiliare, non è possibile quantificare il puntuale importo necessario per la cancellazione delle formalità, in quanto l'esatta cifra viene calcolata dall'ufficio preposto con la presentazione della Nota di Cancellazione.

Indicativamente i costi fissi per la cancellazione delle note alla data odierna potrebbero essere i seguenti:

- 35.00 euro per la cancellazione dell'iscrizione di ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- 294.00 euro per la cancellazione della nota di trascrizione dell'atto esecutivo di verbale pignoramento immobili;
- 699.00 euro per la cancellazione dell'iscrizione derivante da avviso accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.

A seguito delle verifiche effettuate presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Arezzo, non risultano pendenti cause relative a domande trascritte.

Per quanto concerne le difformità urbanistico-catastali si rimanda a quanto specificato e dettagliato in risposta ai quesiti nn.9 e 11.

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; superficie commerciale in mq; 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.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati.

Trattasi di appartamento di civile abitazione e garage pertinenziale siti in Comune di Cortona Loc. La Fratta, Case sparse Burcinella, fratta n.220/A.

Gli stessi fanno parte di un fabbricato condominiale di maggior consistenza organizzato in unico blocco, aventi più accessi dall'esterno e sviluppato su n.3 piani fuori terra.

L'intero immobile ha struttura portante in elevazione costituita da travi e pilastri in c.a. con murature perimetrali in mattoni intonacate e tinteggiate.

I solai sono stati realizzati con travetti di laterizio armato.

Completano le strutture balconi ove presenti, gronde e scale in c.a. gettate in opera.

Le unità in oggetto si collocano al piano terra in sinistra per chi guarda l'intero fabbricato.

APPARTAMENTO

L'appartamento di civile abitazione è raggiungibile a mezzo di accesso diretto esterno e si pone al piano terra.

L'unità è composta da: ingresso-soggiorno con caminetto, cucina, servizio igienico, due camere, una piccola loggia posta frontestante l'ingresso e un ripostiglio con accesso dalla suddetta loggia. Il tutto corredato da resede esclusivo sia sul fronte che sul retro. Nel resede è stata posizionata una piccola struttura in legno che funge da deposito materiali.

Le pareti interne dell'unità sono prevalentemente costituite da muratura di laterizio intonacate e tinteggiate su ambo i lati. In corrispondenza del servizio igienico le pareti sono parzialmente rivestite con mattonelle in ceramica.

I pavimenti interni sono in ceramica, su tutti i locali.

All'interno del servizio igienico sono installate apparecchiature sanitarie in ceramica bianca (wc, bidet) e dotato di vasca da bagno.

Gli infissi esterni sono in alluminio bianco superfici trasparenti con persiane anch'esse in alluminio di colore verde.

Le porte interne sono in legno di colore marrone parte con apertura ad anta.

Le pavimentazioni del resede sono il blocchetti in masselli di calcestruzzo. Le recinzioni sono realizzate in muretto cemento armato faccia a vista e sovrastante ringhiera per il resede fronte. Si allega ad integrazione di quanto detto sopra documentazione fotografica (Allegato 7).

L'appartamento consta di:

- impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico generale posto in prossimità della porta di accesso;
- impianto di adduzione gas metano per alimentazione dei fuochi del piano cottura del cucinotto e della caldaia singola, collocata nella veranda finitima al cucinotto suddetto, adibita alla produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento. All'interno dei locali sono presenti terminali in alluminio fatta eccezione il servizio igienico su cui è installato un termo arredo.
- impianto idrico-sanitario allacciato alla rete in gestione a Nuove Acque spa ed e alla fognatura pubblica comunale.

In occasione del sopralluogo è stato appurato che le condizioni di manutenzione

dell'immobile sono in linea di massima discrete. Occorre precisare che in corrispondenza di piccola zona delle pareti del soggiorno sono presenti zone di infiltrazione di acqua provenienti presumibilmente dal sottostante terreno.

Integra l'unità il resede esclusivo posto sul fronte e sul retro.

Tale porzione di resede è raggiungibile dalla pubblica via a mezzo di terreno non oggetto di pignoramento anche se in proprietà proporzionale.

In base a quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate per la determinazione della superficie commerciale si farà riferimento a quanto riportato di seguito.

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande * con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande * senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici * a tasca	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "Appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

PRECISAZIONI

Per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box * in autorimessa collettiva	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box * non collegato ai vani principali	50%	
Box * collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti * in autorimessa collettiva	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Per la determinazione della superficie commerciale dovrà essere tenuto conto anche di quanto indicato nelle risposte ai successivi quesiti soprattutto in merito alla conformità edilizio-urbanistica. Saranno conteggiate infatti solo le superficie regolarmente legittimate alla data odierna.

La superficie del cespite è pertanto pari a:

IDENTIFICATIVO LOCALI	SUPERFICIE LORDA (mq)	INCIDENZA (%)	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Locali principali e accessori diretti	91,50	100%	91,50
Loggia	6,00	35% SINO A 25 MQ ECCEDENZA 10%	2,10
Ripostiglio esterno	3,00	20%	0,60
Resede	180,00	15% SINO A 25 MQ ECCEDENZA 5%	$25 \times 0,15 + (180,00 - 25) \times 0,05 = 11,50$
Totale superficie commerciale			105,70

Altezza netta interna appartamento: 3.00 m circa

L'appartamento, trovandosi al piano terra, confina esclusivamente con il garage pertinenziale di seguito descritto e su porzione di parete con scala di proprietà altrui, al piano sovrastante trovasi altra unità immobiliare residenziale, gli altri lati sono

liberi.

I dati catastali del cespite in oggetto sono:

- Catasto Fabbricati del Comune di Cortona nel Foglio 193 dalla particella 258 subalterno 4, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 euro, indirizzo centro abitato Fratta n, sn, Piano T, dati di superficie 108 mq totale, totale escluso aree scoperte 95 mq, intestato agli esecutati in ragione di 1/5 a XXXXXXXX XXXXXXXXXX e 4/5 a XXXXXXXX XXXXX XXXXXXX.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla lettura dell'atto di provenienza risulta che la vendita comprenda i diritti proporzionali sulle parti comuni e condominiali al fabbricato di cui i beni in oggetto fanno parte. Sempre in riferimento alla compravendita, era compresa la quota di 1/30 su porzione di terreno di pertinenza che funge da strada di accesso e parcheggio catastalmente rappresentato nel medesimo foglio, dalla particella 261 di mq. 788.

La particella 261 di cui sopra non risulta essere riportata nell'atto di pignoramento dei cespiti.

Per l'intero compendio non è stata riscontrata costituzione di condominio, quindi non verificabili eventuali delibere, regolamenti, pendenze ecc...

GARAGE

Il garage pertinenziale si colloca al piano terra del complesso immobiliare condominiale e in adiacenza all'appartamento infra descritto, alla quale è collegato a mezzo di porta interna. Lo stesso ha accesso diretto dal resede privato e dotato di cancello privato in corrispondenza di porzione di resede di proprietà condominiale e subito dopo di terreno di accesso e parcheggio. L'accesso esterno al locale è protetto da infisso in metallo del tipo basculante. Il vano è delimitato da pareti in muratura di laterizio intonacate e tinteggiate mentre il pavimento è in mattonelle di gres. Nel locale è presente impianto di illuminazione. Lo stato di manutenzione del locale è ordinario con modesti zone umide diffusi sulle parti inferiori delle murature ovvero quelle più prossime al pavimento.

In base a quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate per la determinazione della superficie commerciale si farà riferimento allo schema sopra riportato.

La superficie lorda commerciale di detto cespite è pertanto pari a:

IDENTIFICATIVO LOCALI	SUPERFICIE LORDA (mq)	INCIDENZA (%)	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Garage	23,43	50%	11,71
Resede	18,00	15% SINO A 25 MQ ECCEDENZA 5%	2,70
Totale superficie commerciale			14,41

Altezza netta interna cantina: 3.34 m circa

Il garage confina su parte del lato sinistro, per chi guarda lo stesso dalla porta di accesso esterna, con l'appartamento sopra descritto, sul lato destro e retro con altra proprietà, mentre frontalmente con resede privato come sopra individuato.

I dati catastali del cespite in oggetto sono:

- Catasto Fabbricati del Comune di Cortona nel Foglio 193 dalla particella 258 subalterno 10, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 54,74 euro, indirizzo centro abitato Fratta n, sn, Piano T, dati di superficie totale 26 mq. intestato agli esecutati in ragione di 1/5 a XXXXXXXX XXXXXXXX e 4/5 a XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla lettura dell'atto di provenienza risulta che la vendita comprenda i diritti proporzionali sulle parti comuni e condominiali al fabbricato di cui i beni in oggetto fanno parte.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla lettura dell'atto di provenienza risulta che la vendita comprenda i diritti proporzionali sulle parti comuni e condominiali al fabbricato di cui i beni in oggetto fanno parte. Sempre in riferimento alla compravendita, era compresa la quota di 1/30 su porzione di terreno di pertinenza che funge da strada di accesso e parcheggio catastalmente rappresentato nel medesimo foglio, dalla particella 261 di mq. 788.

La particella 261 di cui sopra non risulta essere riportata nell'atto di pignoramento dei cespiti.

Per l'intero compendio non è stata riscontrata costituzione di condominio, quindi non verificabili eventuali delibere, regolamenti, pendenze ecc...

Inoltre non è stato acquisito nell'atto di compravendita dagli esecutati quota parte del BCNC sub.1 che risulta essere striscia di passaggio per accedere dal cancello del resede dell'autorimessa. Pertanto l'ingresso all'autorimessa con relativo resede, dopo

aver provveduto al pignoramento ed acquisizione della quota della p.la 261, potrà avvenire solo dal sub. 4, rivedendo le dimensioni del cancello di accesso.

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.*

Dalle verifiche effettuate e dalle indagini svolte, i dati indicati nel pignoramento immobiliare identificano correttamente il cespite oggetto di esecuzione immobiliare.

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.

Ai sensi dell'art.19, comma 14, del D.L. n.78 del 31/05/2010, convertito con L.122/2010, e precedente art.29 della L.52 del 27/02/1985, è previsto in caso di trasferimento degli immobili la corretta identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in atti al catasto competente e la loro rispondenza allo stato dei luoghi.

Dalle verifiche effettuate si può dichiarare che le difformità riscontrate e nei punti successivi elencate non comportano l'obbligo di variazione catastale tale da incidere sulla rivalutazione della rendita

QUESITO N.10

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

L'attuale Piano Strutturale Intercomunale è adottato con Del.C.C.n. 17 del 28/02/2022 ed ad oggi non attivo;

Non vi sono terreni agricoli per cui era necessario il rilascio del 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.

A seguito di indagini condotte presso l'archivio storico dell'ufficio edilizia del Comune di Cortona è emerso quanto segue.

L'intero plesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente è stato costruito in forza di:

- Concessione Edilizia n.215 del 14/072003 e successiva variante in corso d'opera n. 329 del 07/09/2004;

In data 20/12/2004 al protocollo n.31227 è stata acquisita richiesta del permesso di abitabilità dei locali.

Si rileva che sia nell'elaborato grafico allegato alla prima concessione, che in quello di variante è stato rappresentato un finestrone sulla camera in sinistra rispetto a chi guarda il fabbricato. Sulla realtà si trova invece una finestra. Oltre al fatto che si identificano n. 2 scalini esterni per l'accesso all'unità, ma in realtà ne troviamo uno solo.

Si può supporre che la modifica sia in fase di esecuzione del fabbricato. Sarà pertanto necessario procedere alla sanatoria delle difformità suindicate con la presentazione di comunicazione di inizio lavori tardiva per attività edilizia libera ai sensi dell'art.136 comma 6 della L.R. 65/2014 e ss.mm. e ii. con pagamento della sanzione pecuniaria di euro 1000 oltre oneri professionali e spese tecniche quantificabili in ulteriori 1000 euro.

Per quanto attiene al piccolo annesso in legno presente in legno risulta fatiscente e si consiglia la demolizione.

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.

Dalla consultazione delle certificazioni anagrafiche rilasciate dal Comune di Cortona si rileva che la Signora XXXXXXXXXX XXXXX XXXXXX ha stabilito la residenza presso l'unità in questione insieme ai figli XXXXX XXXXX nato in XXXXX XXXXXX il XX/XX/XXXX e XXXXX XXXXXXXX nato ad XXXXX il XX/XX/XXXX.

In occasione dei sopralluoghi ho accertato che gli immobili sono parzialmente arredati e all'apparenza occupati. Da quanto riferitomi le utenze relative a fornitura elettrica e gas sono attive. Il Signor XXXXX XXXXXXXX è residente in XXXXXXXX, via XXXXXXXX n.XX.

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Cortona risulta che la sig.ra XXXXXXXXXX XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXXXX risultano coniugati. Si allegano certificazioni anagrafiche rilasciate che riguardano gli esecutati (Allegato 6)

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).

Gli esecutati risultano coniugati fra di loro e pertanto non si verificano le condizioni richieste nel quesito.

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.

L'unità residenziale è dotata dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sottotraccia (attualmente privo di fornitura);
- impianto di adduzione gas metano per alimentazione del piano cottura e della caldaia singola adibita alla produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento dotato di terminali in ghisa (attualmente privo di fornitura);
- impianto adduzione acqua con collegamento alla rete idrica in gestione a Nuove Acque spa;
- scarico reflui con collegamento la fognatura pubblica comunale.

Il garage è dotato di impianto di illuminazione.

In merito alla conformità degli impianti occorre precisare quanto segue.

Gli impianti originari sono stati realizzati contestualmente alla costruzione dell'intero plesso condominiale autorizzato con concessione edilizia n. 215 del 14/07/2003 e variante n. 329 del 07/09/2004.

L'agibilità presentata in data 20/12/2004 ed assunta al protocollo n.31227. In allegato alla richiesta summenzionata sono presenti:

- il certificato di collaudo inerente le strutture depositato al Genio Civile di Arezzo in data 09/12/2004;
- conformità impianti

Successivamente per l'unità residenziale in questione non risultano presentate pratiche edilizie.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti sono allegate alla pratica di abitabilità sopra citata

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.);

Visto che il bene pignorato consiste in un appartamento di proprietà e relativo garage pertinenziale per la quota di 1/5 e 4/5 rispettivamente degli esecutati il lotto sarà unico.

Si allega planimetria con evidenziazione delle unità pignorate, quelle escluse e quella non di proprietà. (allegato n. 5)

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;

Per i beni in esame la stima verrà condotta utilizzando il criterio diretto, comunemente detto sintetico-comparativo, che si estrinseca nell'analisi di valori o prezzi riferiti i beni immobili simili o assimilabili a quello in questione mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la ponderazione qualitativa e quantitativa con i beni da valutare.

Ai fini di reperire il valore di mercato sono state condotte le seguenti indagini:

1. consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate per l'ultimo semestre pubblicato per la destinazione

d'uso residenziale. L'Osservatorio dei valori immobiliari istituito in attuazione dei provvedimenti normativi ed attivato a partire dal 1993, permette di conoscere in tempo reale lo stato del mercato immobiliare e di custodirne la memoria storica;

- consultazione di compravendite recenti afferenti ad immobili assimilabili a quelli oggetto di stima procedendo comunque alla ponderazione ed omogeneizzazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di produrre un'ampia scala di riferimento a valori tipici probanti.

Secondo OMI il valore a mq per abitazioni di tipo civile in stato normale di conservazione nella zona in oggetto è compreso tra 1050 e 1250 euro (valore medio 1150 euro/mq).

Per i box in stato di conservazione normale il valore è compreso tra 630 e 880 euro/mq. (valore medio 755 euro/mq).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: AREZZO
Comune: CORTONA

Fascia/zona:

**Extraurbana/ZONA COLLINARE - VALDICHIANA, FASCIA SUD DEL COMUNE -
 FRAZIONI FRATTA, MANZANO, FARNETA, CENTOIA, MONTECCHIO, TERONTOLA, OSSAIA**

Codice zona: R3

Microzona: 999

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1250	L	3,3	4,3	L
Box	Normale	630	880	L	3	4,2	L
Ville e Villini	Normale	1500	2100	L	4	5,7	L

In relazione all'analisi dell'andamento del mercato immobiliare in zona per beni consimili, considerato lo stato di conservazione e le finiture presenti si può assumere un valore unitario pari a 1.150,00 euro/mq.

Riprendendo la superficie convenzionale come determinata in risposta la Quesito n.7 si determina quanto segue:

- Superficie commerciale cespite: 119,84 mq;
- Valore di mercato unitario: 1.150,00 euro/mq
- Valore della proprietà: $119,84 \times 1.150,00 = 137.816$ euro

Al valore del cespite pignorato, così come determinato, verranno detratti i costi relativi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, alla verifica di rispondenza degli impianti tecnologici.

STIMA DEI COSTI:

- Costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia: 2000 euro;
- Costi per ripristino luoghi e rimozione difformità: 1500 euro;

TOTALE costi: 3.500,00 euro

VALORE TOTALE - S costi: $137.816 - 3.500,00 = 134.316$ euro

Considerata l'assenza di garanzia di vizi, la natura coattiva della procedura rispetto al mercato libero, verrà applicato un abbattimento forfettario percentuale del 15%.

$134.316 - 15\% = 114.168,60$ euro arrotondabile a **114.000,00 euro**

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 congruagli in denaro;*
- *in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;*
- *se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

Non si verifica il caso in quanto l'appartamento ed il garage pertinenziale sono pignorati per l'intero.

Si fa presente che sono esclusi dal pignoramento la p.lla 261 strada accesso e parcheggio, inoltre per accedere al resede di accesso all'autorimessa identificata dal sub 10, si deve attraversare il sub. 1 e è stato escluso dalle utilità comuni dei beni oggetto di pignoramento, oltre al fatto che non è stato acquisito in fase di compravendita.

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.

Non si verifica il caso in quanto l'appartamento ed il garage pertinenziale sono pignorati per il diritto di intera proprietà.

QUESITO N.20

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

Non si verifica il caso in quesito in quanto i cespiti non sono da considerarsi quali immobili completamente abusivi ma gravati da difformità.

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

Quota di 1/1 intestato agli esecutati in ragione di 1/5 a XXXXXX XXXXXX e 4/5 a XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXX. del diritto di piena proprietà su unità immobiliare residenziale posta al piano terra del fabbricato condominiale sito in Comune di Cortona Loc. Fratta, Case Sparse Burcinella n.220/A è composta da: ingresso-soggiorno con caminetto, cucina, servizio igienico, due camere, una piccola loggia posta all'ingresso e un ripostiglio con accesso dalla suddetta loggia. Il tutto corredato da resede esclusivo sia sul fronte che sul retro. Integra il garage con resede posto sempre al piano terra in aderenza all'appartamento.

Quanto sopra risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona nel Foglio 193 dalla particella 258:

- Subalterno 4, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 euro, indirizzo centro abitato Fratta n, sn, Piano T, dati di superficie 108 mq totale, totale escluso aree scoperte 95 mq;
- 10, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 54,74 euro, indirizzo centro abitato Fratta n, sn, Piano T, dati di superficie totale 26 mq.

CONFINI: p.lla 261, parti condominiali, sub.6, sub. 12, sub. 15, sub. 1 salvo se altri.

VALORE DI STIMA: 109.000,00 Euro.

Restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rodinò Di Miglione Elisabetta rassegno la presente relazione peritale integrata della documentazione sotto elencata ad assolvimento dell'incarico affidatomi.

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Allegato 2: Copia titolo di provenienza;

Allegato 3: Planimetrie catastali; Elenco immobili fabbricati;

Allegato 4: Visure catastali;

Allegato 5: Elaborato grafico catastale ed elenco subalterni

Allegato 6: Certificazioni anagrafiche eseguiti;

Allegato 7: Documentazione fotografica;

Allegato 8: Ricevute invio perizia;

Allegato 9: Perizia in forma anonima;

Allegato 10: Documentazione fotografica anonima;

Allegato 11: Ricevute spese;

Arezzo lì 21/09/2023

Il CTU

Geometra Debora Romani