**TRIBUNALE DI AREZZO**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n°

Promossa da

Contro

RELAZIONE DEL PERITO ESPERTO

PERITO

Geom. Gabriele SALVINI

TRIBUNALE DI AREZZO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il sottoscritto Geometra Gabriele Salvini, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1342, con Studio Professionale in San Giovanni Valdarno, via Ponte alle Forche n.6, Codice Fiscale. SLVGRL78B06F656I e Partita Iva 01691220519.

premessso

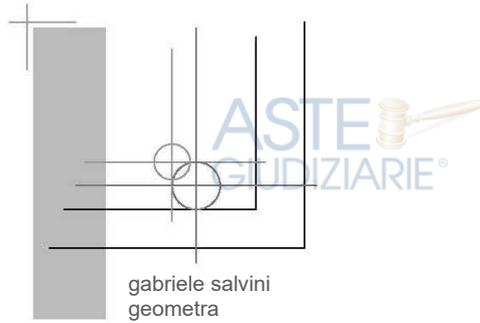
Che con decreto del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Ilaria Benincasa del 24/06/2020 il sottoscritto è stato nominato C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare n° [REDACTED] R.G.E.;

Che dopo il Giuramento di rito, del 27/06/2020, i quesiti posti dal G.E. Dottor.ssa Ilaria Benincasa al C.T.U. sono i seguenti:

Quesito 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 dei registri immobiliari;*
- *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*



gabriele salvini
geometra

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 2: integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

- planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

Quesito 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;

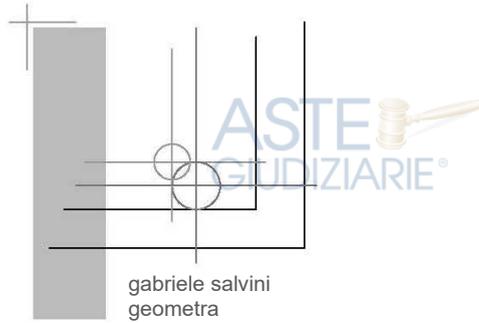
Quesito 4: accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali 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;

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

- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
 - 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;

Quesito 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); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore



sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;

Quesito 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;

Quesito 9: proceda, previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al 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 e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

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

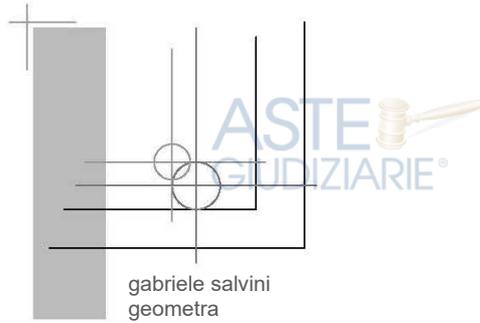
Quesito 11: indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente 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 12: accerti lo stato di occupazione del bene, estraendo il certificato di stato di famiglia e di residenza anagrafica, con l'indicazione, se occupato da terzi, del 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 allorché 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, estraiga l'esperto certificato aggiornato di residenza e di stato di famiglia e lo trasmetta senza ritardo al custode giudiziario, oltre a depositarlo in p.c.t.).

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 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 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);



gabriele salvini
geometra

Quesito 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 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.: lotto1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);

Quesito 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.

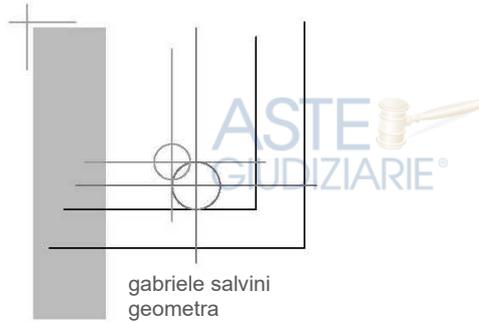
Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa 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 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 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 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:

- verifichi in primo luogo (ovvero prima dell'accesso nell'immobile) l'esistenza di eventuali titoli opponibili e li trasmetta 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;

- **invi, 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 procedenti 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):**

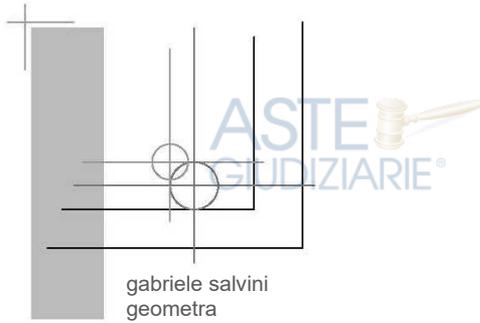
a) il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, con copia cartacea anonima dell'elaborato nel rispetto della normativa sulla privacy (ovvero depurata con attenzione di tutti i dati sensibili, ad esempio nomi, cognomi, codici fiscali, di qualsiasi soggetto indicato nella relazione), oltre 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 alleghi 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.



RELAZIONE PERITALE

Risposta al quesito 1:

La documentazione ex art 567 del c.p.c. è sostituita dalla certificazione notarile a firma del Notaio Sergio Dott. Rovera, redatta in data 11/02/2020 ai sensi della Legge 3 agosto 1998.

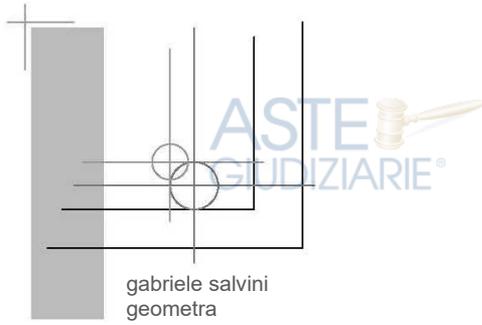
Si riporta quanto esplicitamente richiesto nell'incarico ricevuto:

- trattasi di più unità immobiliari facenti parte un complesso immobiliare composto da due corpi di fabbrica di maggiore consistenza ubicati in Comune di [REDACTED]; risultano essere censiti al catasto fabbricati del Comune di [REDACTED] in foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterni [REDACTED];
- la certificazione notarile depositata risulta essere incompleta per la mancanza delle schede planimetriche catastali e delle relative visure catastali sia attuali che storiche;
- nella relazione notarile detti bene risultano essere correttamente ed esattamente individuati sia in relazione ai dati catastali che dalle risultanze dei registri immobiliari fatta eccezione per l'assenza dei numeri civici;

Risposta al quesito 2:

In data 01/07/2020 e 02/07/2020 sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali della Provincia di Arezzo le schede planimetriche catastali ivi depositate, aventi protocollo:

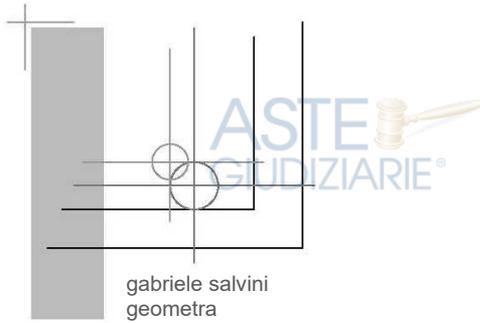
1. Per il subalterno [REDACTED]
2. Per il subalterno [REDACTED]
3. Per il subalterno [REDACTED]
4. Per il subalterno [REDACTED]
5. Per il subalterno [REDACTED]
6. Per il subalterno [REDACTED]
7. Per il subalterno [REDACTED]
8. Per il subalterno [REDACTED]
9. Per il subalterno [REDACTED]
10. Per il subalterno [REDACTED]
11. Per il subalterno [REDACTED]
12. Per il subalterno [REDACTED]
13. Per il subalterno [REDACTED]
14. Per il subalterno [REDACTED]



- 15. Per il subalterno [REDACTED]
- 16. Per il subalterno [REDACTED]
- 17. Per il subalterno [REDACTED]
- 18. Per il subalterno [REDACTED]
- 19. Per il subalterno [REDACTED]
- 20. Per il subalterno [REDACTED]
- 21. Per il subalterno [REDACTED]
- 22. Per il subalterno [REDACTED]
- 23. Per il subalterno [REDACTED]
- 24. Per il subalterno [REDACTED]
- 25. Per il subalterno [REDACTED]
- 26. Per il subalterno [REDACTED]
- 27. Per il subalterno [REDACTED]
- 28. Per il subalterno [REDACTED]
- 29. Per il subalterno [REDACTED]
- 30. Per il subalterno [REDACTED]
- 31. Per il subalterno [REDACTED]
- 32. Per il subalterno [REDACTED]
- 33. Per il subalterno [REDACTED]
- 34. Per il subalterno [REDACTED]
- 35. Per il subalterno [REDACTED]
- 36. Per il subalterno [REDACTED]
- 37. Per il subalterno [REDACTED]
- 38. Per il subalterno [REDACTED]
- 39. Per il subalterno [REDACTED]

A seguito dei vari accessi effettuati, si riporta che tutte le schede planimetriche risultano non essere conformi sia dal punto di vista dell'effettiva consistenza dei beni in cui attualmente questi si trovano, sia dal punto di vista normativo per carenza delle necessarie informazioni a corredo, in ottemperanza al proprio incarico lo scrivente ha informato, in data 08/08/2022, di tale circostanze l'illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorssa Rodino Di Mignola Elisabetta, ed al contempo ha richiesto autorizzazione per provvedere alla regolarizzazione che è stata negata con provvedimento del 11/08/2022.

In data 06/02/2023 è stato ricevuto dall'Archivio Notarile di [REDACTED] copia dell'atto di provenienza ovvero [REDACTED].



gabriele salvini
geometra

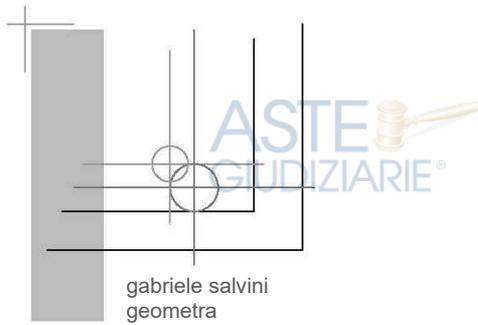
Si fa presente che, dopo aver effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di [REDACTED], sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Convenzione del piano di recupero [REDACTED]
- Concessione Edilizia n° [REDACTED]
- Concessione Edilizia in [REDACTED]
- Attestazione di Agibilità prot. [REDACTED]
- Concessione Edilizia in [REDACTED]
- Concessione Edilizia in [REDACTED]
- Variante Finale [REDACTED];
- Attestazione di Agibilità prot. [REDACTED];
- Attestazione di Agibilità prot. [REDACTED]
- Attestazione di Agibilità prot. [REDACTED]
- Denuncia di Inizio Attività prot. [REDACTED]
- Variante Finale [REDACTED]
- Attestazione di Agibilità prot. [REDACTED]
- Attestazione di Conformità in Sanatoria [REDACTED]
- CILA n° [REDACTED]

Risposta al quesito 3:

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei beni oggetto di esecuzione citati nel verbale di pignoramento:

1. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]



gabriele salvini
geometra

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] - IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.
Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] CANCELLAZIONE TOTALE

2. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] -
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] - IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.
Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] CANCELLAZIONE TOTALE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] -
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] - ATTO TRA VIVI -
CONVENZIONE EDILIZIA.

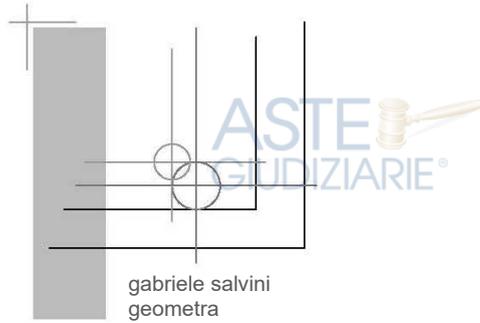
4. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] -
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] - IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

- Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] EROGAZIONE PARZIALE;
- Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] RIDUZIONE DI SOMMA;
- Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] RESTRIZIONE DI BENI;
- Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] FRAZIONAMENTO IN QUOTA;
- Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] RESTRIZIONE DI BENI;
- Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] CANCELLAZIONE TOTALE.

5. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

6. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico
ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

7. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]



gabriele salvini
geometra

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

8. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

9. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

10. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

11. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

12. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

13. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Risposta al quesito 4:

LOTTO "A"

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, attualmente adibita a bar ristorante posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]. L'esecutato mi dichiara che non è presente né un amministratore di condomini né tabelle millesimali approvate e non sussistono vincoli di natura condominiale, né spese insolute sull'immobile in oggetto

**LOTTO "B"**

Trattasi di unità immobiliare ad uso artigianale, attualmente è presente attività di acconciatura per capelli, posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]. L'esecutato mi dichiara che non è presente né un amministratore di condomini né tabelle millesimali approvate e non sussistono vincoli di natura condominiale, né spese insolute sull'immobile in oggetto.

LOTTO "C"

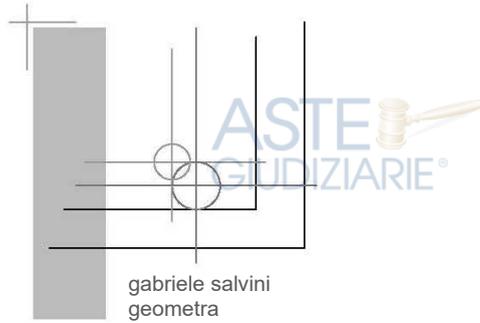
Trattasi di unità immobiliari ad uso direzionale, poste al piano primo e ammezzato (tra il piano terra e primo) di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]. I beni in questione fanno parte di un condominio costituito denominato [REDACTED], è seguito dall'amministratore Sig. [REDACTED], che ha fornito le tabelle millesimali approvate, bilancio preventivo per l'anno 2023 che ammonta ad Euro [REDACTED] e dichiarazione delle spese pregresse da pagare per l'anno 2022 e le spese per l'anno 2023 alla data del [REDACTED] che ammontano ad Euro [REDACTED]. Infine l'amministratrice di condominio mi ha riportato che al momento non risultano essere previste spese di manutenzione straordinaria che interessano il manufatto condominiale.

LOTTO "D"

Trattasi di un complesso immobiliare ad uso ricettivo alberghiero, posto al piano terra, primo e secondo di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]. I beni in questione fanno parte di un condominio costituito denominato [REDACTED], è seguito dall'amministratore [REDACTED], che ha fornito le tabelle millesimali approvate, bilancio preventivo per l'anno 2023 che ammonta ad Euro [REDACTED] e dichiarazione delle spese pregresse da pagare per l'anno 2022 e le spese per l'anno 2023 alla data del [REDACTED] che ammontano ad Euro [REDACTED]. Infine l'amministratrice di condominio mi ha riportato che al momento non risultano essere previste spese di manutenzione straordinaria che interessano il manufatto condominiale.

LOTTO "E"

Trattasi di unità immobiliare ad uso artigianale, posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]. I beni in questione fanno parte di un condominio costituito denominato [REDACTED], è seguito dall'amministratore Sig. [REDACTED], che ha fornito le tabelle millesimali approvate, bilancio preventivo per l'anno 2023 che ammonta ad Euro [REDACTED] e



dichiarazione delle spese pregresse da pagare per l'anno 2022 e le spese per l'anno 2023 alla data del [REDACTED] che ammontano ad Euro [REDACTED]. Infine l'amministratrice di condominio mi ha riportato che al momento non risultano essere previste spese di manutenzione straordinaria che interessano il manufatto condominiale.

LOTTO "F"

Trattasi di unità immobiliare ad uso artigianale, posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]. I beni in questione fanno parte di un condominio costituito denominato [REDACTED], è seguito dall'amministratore Sig. [REDACTED], che ha fornito le tabelle millesimali approvate, bilancio preventivo per l'anno 2023 che ammonta ad Euro [REDACTED] e dichiarazione delle spese pregresse da pagare per l'anno 2022 e le spese per l'anno 2023 alla data del [REDACTED] che ammontano ad Euro [REDACTED]. Infine l'amministratrice di condominio mi ha riportato che al momento non risultano essere previste spese di manutenzione straordinaria che interessano il manufatto condominiale.

LOTTO "G"

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]. I beni in questione fanno parte di un condominio costituito denominato [REDACTED], è seguito dall'amministratore Sig. [REDACTED], che ha fornito le tabelle millesimali approvate, bilancio preventivo per l'anno 2023 che ammonta ad Euro [REDACTED] e dichiarazione delle spese pregresse da pagare per l'anno 2022 e le spese per l'anno 2023 alla data del [REDACTED] che ammontano ad Euro [REDACTED]. Infine l'amministratrice di condominio mi ha riportato che al momento non risultano essere previste spese di manutenzione straordinaria che interessano il manufatto condominiale.

LOTTO "H"

Trattasi di unità immobiliare ad uso artigianale, posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]. I beni in questione fanno parte di un condominio costituito denominato [REDACTED], è seguito dall'amministratore Sig. [REDACTED], che ha fornito le tabelle millesimali approvate, bilancio preventivo per l'anno 2023 che ammonta ad Euro [REDACTED] e dichiarazione delle spese pregresse da pagare per l'anno 2022 e le spese per l'anno 2023 alla data del [REDACTED] che ammontano ad Euro [REDACTED]. Infine l'amministratrice di condominio mi ha riportato che



al momento non risultano essere previste spese di manutenzione straordinaria che interessano il manufatto condominiale.

Risposta al quesito 5:

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono state realizzate a seguito dell'attuazione del piano di recupero della ex fabbrica della ceramica e relativi procedimenti edilizi (come già riportato al punto 2).

A seguito di atto di convenzione stipulato con il Comune di [REDACTED]

[REDACTED], all'art. [REDACTED]

denominato [REDACTED]

[REDACTED] si definiva le modalità di acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, ed i regimi giuridici che andranno a costituirsi a seguito dell'ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria e degli allacciamenti pubblici. Tali aree di possono riassumere:

1. Portico dell'unità minima di intervento [REDACTED], regime giuridico proprietà privata ad uso pubblico;
2. Passaggio trasversale tra via [REDACTED] ed il marciapiede [REDACTED], tra le unità minime di intervento [REDACTED], regime giuridico proprietà privata ad uso pubblico;
3. Due passaggi trasversali il primo a galleria, in corrispondenza dell'unità minima [REDACTED], il secondo tra le unità minime [REDACTED], regime giuridico proprietà privata ad uso pubblico;
4. Piazza in parte coperta ed in parte scoperta compresa tra l'unità minima [REDACTED] e la [REDACTED]; regime giuridico già proprietà comunale;
5. Parcheggio pubblico compreso vano ascensore e rampe scale tra il piano terra ed il primo livello a quota più 2,90ml, regime giuridico proprietà privata con destinazione a parcheggio pubblico regolamentato in accordo con l'amministrazione Comunale;
6. Marciapiede e gli altri allacci dei servizi di rete, il potenziamento della rete idrica e la chiusura ad anello della rete metano su via [REDACTED]

Tali opere sono stante ultimate e collaudate da parte dell'Amministrazione Comunale ma ancora non formalmente cedute.

Risposta al quesito 6:

Da verifiche presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale di [REDACTED], con istanza deposita il [REDACTED] e riposta ritirata il [REDACTED], si riporta quanto segue:

- sono attualmente pendenti presso il Tribunale di Arezzo, nei confronti di [REDACTED], i procedimenti [REDACTED];
- sono attualmente pendenti presso il Tribunale di Arezzo, nei confronti di [REDACTED], i



procedimenti [REDACTED]

- non è presente alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile, in quanto i coniugi risultano essere regolarmente coniugati.

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

14. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

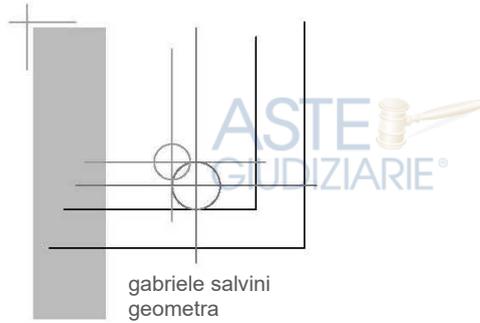
15. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

16. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

17. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

18. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

19. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.



20. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

21. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

22. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA IN
RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO.

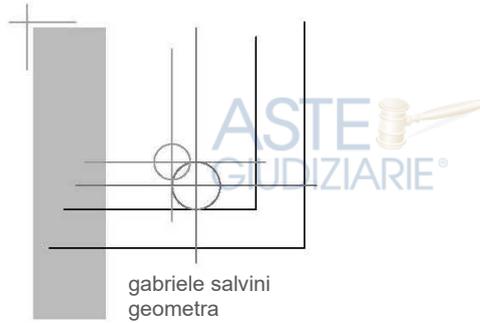
Pertanto il costo totale necessario alla cancellazione delle suddette formalità è calcolato in [REDACTED]

Risposta al quesito 7:

LOTTO "A"

Descrizione dell'immobile:

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, attualmente adibita a bar ristorante posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato in centro abitato del paese di [REDACTED], pertanto facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati. Vi si accede da più lati: l'accesso principale è da via [REDACTED] tramite marciapiede pubblico mentre gli accessi secondari sono uno da piazzetta laterale che unisce via [REDACTED] con il marciapiede del primo binario FF.SS e uno da piazzetta posta sul retro [REDACTED]. Si specifica che tali aree, come riportato nella convenzione del piano di recupero rogata dal [REDACTED], a seguito dell'accettazione all'uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria e per allacciamento a pubblici servizi, sarà assoggettata al regime giuridico di proprietà private ad uso pubblico. E' dislocata su un unico piano ed è composta da un locale bar/sala ristorante, cucina, dispensa, n° 3 antibagni e n° 3 locali w.c.. Per quanto riguarda la struttura portante, l'edificio è costituito



da muratura verticale laterizio e pietrame intonacato e tinteggiato. Il solaio orizzontale di interpiano è del tipo in latero-cementizio (travetti in cav e pignatte in laterizio). Internamente sono presenti tramezzature in foratelle o in foratoni di laterizio debitamente intonacate e tinteggiate così come i soffitti. Per quanto riguarda le finiture, i rivestimenti verticali degli antibagni e dei locali w.c. risultano costituiti da piastrelle in ceramica smaltate così come il rivestimento verticale delle pareti della cucina e della dispensa mentre la pavimentazione di tutti i locali è in mattonelle in monocottura. L'ingresso all'unità è contraddistinto da infisso in alluminio con vetro antisfondamento mentre le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono caratterizzati da porte-finestre in alluminio con vetro antisfondamento. L'unità è provvista dei seguenti impianti: idrico, elettrico, gas e termoidraulico. L'impianto elettrico è autonomo, stessa cosa per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento che è composto da caldaia a metano e terminali radianti in alluminio, l'impianto di adduzione idrica risulta essere collegato alla rete comunale così come l'impianto di scarico delle acque reflue.

Dati catastali attuali:

[REDACTED]

Fa parte del compendio anche le parti condominiali così identificate:

[REDACTED]

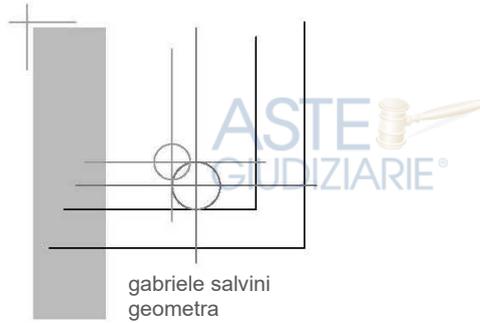
Condizioni di manutenzione:

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione, l'unità immobiliare risulta in condizioni mediocri.

Calcolo superfici ed altezze dei locali:

Locali principali:

Vano	Superficie netta calpestabile	Superficie reale commerciale	Altezza utile interna
Bar/sala ristorante	53,12 mq	66,75 mq	3,25 ml
Cucina	14,20 mq	17,20mq	3,25 ml
Antibagno	1,72 mq	2,03 mq	3,25 ml
W.c.	2,11 mq	2,67 mq	3,25 ml
Antibagno	1,97 mq	2,41 mq	3,25 ml
W.c.	3,26 mq	3,74 mq	3,25 ml
Antibagno	1,09 mq	1,25 mq	3,25 ml
W.c.	1,00 mq	1,22 mq	3,12 ml
Dispensa	4,35 mq	6,75 mq	3,25 ml
Totale	84,82 mq	104,02 mq	

gabriele salvini
geometraRiepilogo superfici commerciali:

- Superficie principale unità immobiliare = 104,02 mq

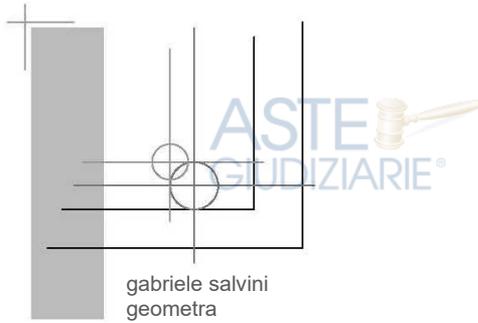
LOTTO "B"Descrizione dell'immobile:

Trattasi di unità immobiliare ad uso artigianale, attualmente è presente attività di acconciatura per capelli, posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato in centro abitato del paese di [REDACTED], pertanto facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati. Vi si accede da più lati: l'accesso principale è da via [REDACTED] tramite marciapiede pubblico mentre gli accessi secondari sono uno da loggiato laterale e due da piazzetta posta sul retro [REDACTED]. Si specifica che tali aree, come riportato nella convenzione del piano di recupero rogata dal [REDACTED], a seguito dell'accettazione all'uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria e per allacciamento a pubblici servizi, sarà assoggettata al regime giuridico di proprietà private ad uso pubblico. E' dislocata su un unico piano ed è composta da un ampio locale dove è presente reception, attesa, lavaggio, taglio, acconciatura, asciugatura e colore, spogliatoio clienti, ripostiglio, magazzino, antibagno e locale w.c.. Per quanto riguarda la struttura portante, l'edificio è costituito da muratura verticale laterizio e pietrame intonacato e tinteggiato. Il solaio orizzontale di interpiano è del tipo in latero-cementizio (travetti in cav e pignatte in laterizio). Internamente sono presenti tramezzature in cartongesso debitamente rasate e tinteggiate così come i soffitti. Per quanto riguarda le finiture, i rivestimenti verticali degli antibagni e dei locali w.c. risultano costituiti da piastrelle in ceramica smaltate e la pavimentazione di tutti i locali è in mattonelle in monocottura. L'ingresso all'unità è contraddistinto da infisso in alluminio con vetro antisfondamento mentre le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono caratterizzati da porte-finestre in alluminio con vetro antisfondamento. L'unità è provvista dei seguenti impianti: idrico, elettrico, gas e termoidraulico. L'impianto elettrico è autonomo, stessa cosa per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento che è composto da caldaia a metano e terminali radianti in alluminio, l'impianto di adduzione idrica risulta essere collegato alla rete comunale così come l'impianto di scarico delle acque reflue.

Dati catastali attuali:

[REDACTED]

[REDACTED]



Fa parte del compendio anche le parti condominiali così identificate:



Condizioni di manutenzione:

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione, l'unità immobiliare risulta in condizioni buone.

Calcolo superfici ed altezze dei locali:

Locali principali:

Vano	Superficie netta calpestabile	Superficie reale commerciale	Altezza utile interna
reception, attesa, lavaggio, taglio, acconciatura, asciugatura e colore	74,55 mq	82,80 mq	3,20 ml
Spogliatoio clienti	2,20 mq	4,25 mq	3,20 ml
Ripostiglio	0,40 mq	1,55 mq	3,20 ml
W.c.	2,11 mq	2,67 mq	3,20 ml
Magazzino	6,16 mq	9,80 mq	3,20 ml
Antibagno	1,73 mq	2,13 mq	3,20 ml
W.c.	1,67 mq	2,80 mq	3,20 ml
Totale	88,82 mq	106,00 mq	

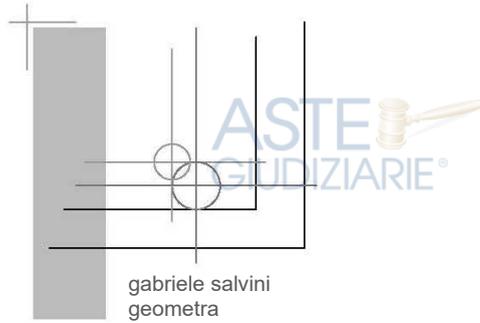
Riepilogo superfici commerciali:

- Superficie principale unità immobiliare = 106,00 mq

LOTTO "C"

Descrizione dell'immobile:

Trattasi di unità immobiliare ad uso direzionale, posta al piano primo e ammezzato (tra il piano terra e primo) di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [redacted]. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato in centro abitato del paese di [redacted], pertanto facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati. Vi si accede da vano scale con ascensore condominiale [redacted] che si affaccia su slargo [redacted] perpendicolare a via [redacted]. Si specifica che tale area, come riportato nella convenzione del piano di recupero rogata dal [redacted], a seguito dell'accettazione all'uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria e per



allacciamento a pubblici servizi, sarà assoggettata al regime giuridico di proprietà private ad uso pubblico. E' dislocata su due piani ed è composta: al piano secondo disimpegno e tre vani adibiti ad ufficio, mediante disimpegno esclusivo [REDACTED] e rampa di scale si accede al piano primo dove è presente disimpegno, antibagno, w.c., antibagno, w.c., w.c. e ripostiglio. Per quanto riguarda la struttura portante, l'edificio è costituito da muratura verticale laterizio e pietrame intonacato e tinteggiato. I solai orizzontali di interpiano sono in parte in ferro e voltine, in parte in latero-cemento e in parte in struttura voltata in muratura. Per quanto riguarda le finiture, i rivestimenti verticali degli antibagni e dei locali w.c. risultano costituiti da piastrelle in ceramica smaltate e la pavimentazione di tutti i locali è in mattonelle in monocottura. L'ingresso all'unità è contraddistinto da infisso in alluminio con vetro antisfondamento mentre le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono caratterizzati da finestre in alluminio con vetro camera. L'unità è provvista dei seguenti impianti: idrico, elettrico e termoidraulico. L'impianto elettrico è autonomo, l'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è composto da caldaia a metano e terminali radianti in termoconvettori, l'impianto di adduzione idrica risulta essere collegato alla rete comunale così come l'impianto di scarico delle acque reflue.

Dati catastali attuali:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Fa parte del compendio anche le parti condominiali così identificate:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Condizioni di manutenzione:

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione, l'unità immobiliare risulta in condizioni ordinarie.

Calcolo superfici ed altezze dei locali:

Locali principali:



Vano	Sup. netta calpestabile	Sup. reale commerciale	Altezza utile interna
Ufficio 01	212,68mq	213,70mq	h.min= 1,80ml h.max= 3,95ml
Ufficio 01	107,52mq	131,80mq	h.min= 3,87ml h.max= 3,95ml
Ufficio 02	18,40mq	23,80mq	3,85 ml
Ufficio 03	26,30mq	31,40mq	3,85 ml
Ingresso	8,82mq	10,57mq	3,85 ml
Vano scale	12,72mq	16,85mq	3,85 ml
Vano scale	1,75mq	2,16mq	2,47 ml
Antibagno	3,16mq	4,10mq	2,47 ml
W.c.	1,87mq	3,15mq	2,47 ml
W.c.	2,10mq	3,57mq	h.min= 1,80ml h.max= 2,47ml
Antibagno	4,72mq	5,76mq	2,47 ml
W.c.	1,88mq	2,23mq	2,47 ml
W.c.	1,86mq	2,38mq	2,47 ml
Ripostiglio	2,30mq	3,84mq	3,60 ml
Totale	406,08mq	455,30mq	

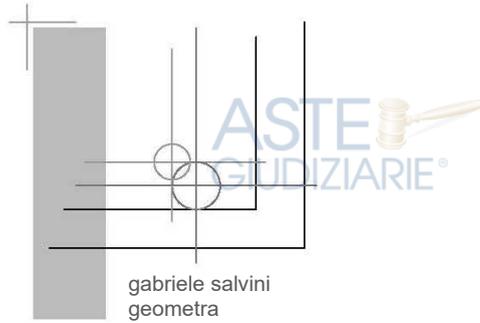
Riepilogo superfici commerciali:

- Superficie principale unità immobiliare = 455,30 mq

LOTTO "D"

Descrizione dell'immobile:

Trattasi di un complesso immobiliare ad uso ricettivo alberghiero, posto al piano terra, primo e secondo di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato in centro abitato del paese di [REDACTED], pertanto facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati. Vi si accede da ingresso esclusivo principale posto al piano terra da slargo [REDACTED] che si collega con via [REDACTED]; si riporta la presenza di un'uscita di emergenza posta al piano terra nel locale vano scale che affaccia sempre sul predetto slargo [REDACTED] e un'uscita di emergenza posta al piano primo che attraverso vano scale [REDACTED] si arriva al piano terra su porticato [REDACTED] che si collega con via [REDACTED]. Si specifica che tali aree, come riportato nella convenzione del piano di recupero rogata dal [REDACTED], a seguito dell'accettazione all'uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria e per allacciamento a pubblici servizi, saranno assoggettate al regime giuridico

gabriele salvini
geometra

di proprietà private ad uso pubblico. E' dislocato su tre piani ed è così composto:

Al piano terra ampio ingresso/hall/reception, ripostiglio, due antibagni, due bagni, sala colazione, vano scale con ascensore, locale macchine ascensore, centrale termica, parcheggio coperto con posti auto riservati al residence; al piano primo vano scale con ascensore, due disimpegni, n° 22 bilocali di cui n° 13 su due livelli, ripostiglio; al piano secondo vano scale con ascensore, due disimpegni, magazzino [REDACTED], tale destinazione mi è stata dichiarata dall'esecutato in quanto vano inaccessibile perché non interessato dalla procedura, n° 3 monolocali, n° 3 bilocali. Per quanto riguarda le strutture portanti, l'edificio è costituito da due corpi di fabbrica diversi, uno è costituito da muratura verticale in laterizio esternamente a faccia vista mentre internamente intonacate e tinteggiate, l'altro da struttura in cemento armato e acciaio. I solai orizzontali di interpiano sono in parte del tipo "predalles" costituiti da una lastra in calcestruzzo armata nella quale sono annegati tralicci elettrosaldati, posti nella direzione di orditura del solaio, opportunamente distanziati fra loro con l'interposizione di elementi di alleggerimento in polistirolo espanso ed una parte del tipo in latero-cementizio (travetti in cav e pignatte in laterizio). Internamente sono presenti tramezzature in laterizio di foratelle debitamente intonacate e tinteggiate così come i soffitti e contro pareti/soffitti in cartongesso rasati e tinteggiati. Per quanto riguarda le finiture, i rivestimenti verticali dei bagni risultano costituiti da piastrelle in ceramica smaltate e la pavimentazione di tutti i locali è in mattonelle in monocottura. Tutti gli ingressi all'unità sono contraddistinti da infissi in alluminio con vetro antisfondamento mentre le porte interne sono: per quanto riguarda le porte di ingresso ai mini appartamenti del residence queste sono porte REI tagliafuoco mentre quelle interne sono in legno tamburato; le porte dei miniappartamenti della porzione adibita a casa vacanza sono in legno tamburato sia quelle d'ingresso che quelle interne; le porte nei corridoi e vani scala sono porte REI tagliafuoco. Gli infissi esterni sono caratterizzati da finestre o porte-finestre in alluminio con vetro antisfondamento. L'unità è provvista dei seguenti impianti: idrico, elettrico, gas e termoidraulico, antincendio, climatizzazione. Tutti gli impianti sono autonomi e ad eccezione dell'impianto termico che è composto da caldaia a metano centralizzata posta al piano terra con terminali in ventilconvettori; l'impianti di condizionamento sono a pompa di calore e terminali con split; l'impianto di adduzione idrica risulta essere collegato alla rete comunale così come l'impianto di scarico delle acque reflue.

Dati catastali attuali:

[REDACTED]

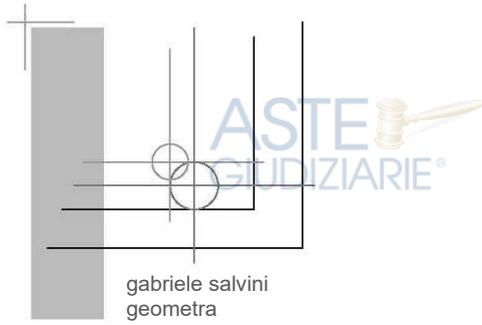
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Fa parte del compendio anche le parti condominiali così identificate:



Condizioni di manutenzione:

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione, l'unità immobiliare risulta in condizioni mediocri.

Calcolo superfici ed altezze dei locali:

Locali principali:

Vano	Sup. netta calpestabile	Sup. reale commerciale	Altezza utile interna
------	-------------------------	------------------------	-----------------------

PIANO TERRA

Ingresso/hall/reception	60,80mq	65,76mq	2,70 ml
Sala colazioni	23,33mq	30,10mq	2,70 ml
Ripostiglio	1,99mq	2,73mq	2,70 ml
Antibagno	1,49mq	1,74mq	2,70 ml
Antibagno	2,10mq	3,42mq	2,70 ml
Bagno	1,78mq	2,13mq	2,70 ml
Bagno	3,04mq	4,62mq	2,70 ml
Vano scale con ascensore	21,32mq	26,83mq	2,70 ml
Totale	115,85mq	137,33mq	

PIANO PRIMO

Vano scale	9,85mq	12,24mq	----
Disimpegno	32,56mq	35,44mq	h= 2,35ml
Disimpegno	25,22mq	37,74mq	h= 2,70ml
Disimpegno	52,58mq	48,78mq	h= 2,45ml
Ripostiglio	1,28mq	1,52mq	h= 2,70ml
Totale	121,49mq	135,72mq	
Monocale n°1			
Ingresso	3,18mq	3,37mq	h= 2,70ml
Bagno	3,57mq	4,30mq	h= 2,50ml
Angolo cottura/camera	23,18mq	26,09mq	h.min= 2,50ml h.max= 4,10ml
Camera	16,17mq	22,27 mq	h.min= 2,45ml h.max= 3,22ml
Totale	46,10mq	56,03mq	
Monocale n°2			
Ingresso	2,54mq	2,71mq	h= 2,70ml
Bagno	3,10mq	3,75mq	h= 2,50ml
Angolo cottura/camera	22,91mq	25,47mq	h.min= 2,50ml h.max= 4,10ml
Camera	8,10mq	11,64 mq	h.min= 2,45ml h.max= 3,20ml
Totale	36,65mq	43,57mq	
Monocale n°3			
Ingresso	2,66mq	2,83mq	h= 2,70ml
Bagno	3,57mq	4,18mq	h= 2,50ml



gabriele salvini
geometra

Angolo cottura/camera	23,04mq	25,61mq	h.min= 2,50ml h.max= 4,10ml
Camera	8,12mq	11,64 mq	h.min= 2,45ml h.max= 3,20ml
Totale	37,39mq	44,26mq	
Monocale n°4			
Ingresso	2,48mq	2,73mq	h= 2,70ml
Bagno	3,55mq	4,18mq	h= 2,50ml
Angolo cottura/camera	22,83mq	25,39mq	h.min= 2,50ml h.max= 4,10ml
Camera	8,15mq	11,70 mq	h.min= 2,45ml h.max= 3,20ml
Totale	37,01mq	44,00mq	
Monocale n°5			
Ingresso	2,42mq	2,70mq	h= 2,70ml
Bagno	3,35mq	3,97mq	h= 2,50ml
Angolo cottura/camera	22,19mq	24,73mq	h.min= 2,50ml h.max= 4,10ml
Camera	8,12mq	11,70 mq	h.min= 2,45ml h.max= 3,25ml
Totale	36,06mq	43,10mq	
Monocale n°6			
Ingresso	2,52mq	2,70mq	h= 2,70ml
Bagno	3,55mq	4,18mq	h= 2,50ml
Angolo cottura/camera	22,73mq	25,31mq	h.min= 2,50ml h.max= 4,10ml
Camera	8,28mq	11,85 mq	h.min= 2,45ml h.max= 3,25ml
Totale	37,08mq	44,04mq	
Monocale n°7			
Ingresso	2,55mq	2,70mq	h= 2,70ml
Bagno	3,47mq	4,18mq	h= 2,50ml
Angolo cottura/camera	22,86mq	25,33mq	h.min= 2,50ml h.max= 4,10ml
Camera	8,21mq	11,85 mq	h.min= 2,45ml h.max= 3,25ml
Totale	36,98mq	43,95mq	
Monocale n°8			
Ingresso	2,55mq	2,70mq	h= 2,70ml
Bagno	3,82mq	4,45mq	h= 2,50ml
Angolo cottura/camera	22,88mq	25,79mq	h.min= 2,45ml h.max= 4,10ml
Camera	8,10mq	11,85 mq	h.min= 2,45ml h.max= 3,25ml
Totale	37,24mq	44,80mq	
Monocale n°9			
Ingresso	2,55mq	2,72mq	h= 2,70ml
Bagno	3,82mq	4,46mq	h= 2,50ml
Angolo cottura/camera	22,78mq	26,48mq	h.min= 2,50ml h.max= 4,10ml
Camera	8,03mq	11,85 mq	h.min= 2,45ml h.max= 3,22ml
Totale	37,12mq	45,51mq	
Monocale n°10			
Ingresso	2,55mq	2,72mq	h= 2,70ml
Bagno	3,47mq	4,18mq	h= 2,50ml



gabriele salvini
geometra

Angolo cottura/camera	22,75mq	25,37mq	h.min= 2,50ml h.max= 4,10ml
Camera	8,21mq	11,85 mq	h.min= 2,45ml h.max= 3,22ml
Totale	36,98mq	44,12mq	
Monolocale n°11			
Ingresso	2,53mq	2,71mq	h= 2,70ml
Bagno	3,69mq	4,19mq	h= 2,50ml
Angolo cottura/camera	22,82mq	23,64mq	h.min= 2,45ml h.max= 4,10ml
Camera	8,23mq	11,85 mq	h.min= 2,45ml h.max= 3,20ml
Totale	37,27mq	42,39mq	
Monolocale n°12			
Ingresso	2,42mq	2,70mq	h= 2,70ml
Bagno	3,35mq	3,96mq	h= 2,50ml
Angolo cottura/camera	22,20mq	24,74mq	h.min= 2,45ml h.max= 4,10ml
Camera	8,11mq	11,70 mq	h.min= 2,45ml h.max= 3,20ml
Totale	36,08mq	43,10mq	
Monolocale n°13			
Ingresso	2,48mq	2,70mq	h= 2,70ml
Bagno	3,55mq	4,18mq	h= 2,50ml
Angolo cottura/camera	22,85mq	25,40mq	h.min= 2,45ml h.max= 4,10ml
Camera	8,15mq	11,70 mq	h.min= 2,45ml h.max= 3,20ml
Totale	37,03mq	43,98mq	
Monolocale n°14			
Ingresso	2,66mq	2,83mq	h= 2,70ml
Bagno	3,57mq	4,17mq	h= 2,50ml
Angolo cottura/camera	23,06mq	25,62mq	h.min= 2,45ml h.max= 4,10ml
Camera	8,12mq	11,64 mq	h.min= 2,45ml h.max= 3,20ml
Totale	43,64mq	44,26mq	
Monolocale n°15			
Ingresso	2,54mq	2,70mq	h= 2,70ml
Bagno	3,10mq	3,75mq	h= 2,50ml
Angolo cottura/camera	26,88mq	29,73mq	h.min= 2,45ml h.max= 4,10ml
Ripostiglio	1,16mq	1,46 mq	h.min= 2,45ml h.max= 3,20ml
Camera	8,09mq	11,64 mq	h.min= 2,45ml h.max= 3,20ml
Totale	41,77mq	49,28mq	
Bilocale n°16			
Ingresso	2,13mq	2,47mq	h= 2,70ml
Bagno	4,80mq	5,34mq	h= 2,50ml
Angolo cottura/camera	23,06mq	30,06mq	h.min= 2,45ml h.max= 4,10ml
Camera	17,49mq	21,06 mq	h.min= 2,45ml h.max= 3,20ml
Totale	37,48mq	58,93mq	
Monolocale n°17			
Ingresso	2,78mq	3,35mq	h= 2,70ml



gabriele salvini
geometra

Bagno	5,25mq	5,82mq	h= 2,60ml
Angolo cottura/camera	13,45mq	14,48mq	h= 2,70ml
Angolo cottura/camera	11,28mq	16,44mq	h= 2,80ml
Totale	32,76mq	40,09mq	
Monolocale n°18			
Ingresso	3,43mq	3,76mq	h= 2,70ml
Bagno	4,72mq	5,37mq	h= 2,50ml
Angolo cottura/camera	13,44mq	14,51mq	h= 2,70ml
Angolo cottura/camera	12,11mq	17,28mq	h= 2,85ml
Totale	33,70mq	40,92mq	
Monolocale n°19			
Ingresso	3,68mq	4,02mq	h= 2,65ml
Bagno	4,81mq	5,36mq	h= 2,65ml
Angolo cottura/camera	3,89mq	4,62mq	h= 2,65ml
Angolo cottura/camera	22,69mq	27,74mq	h= 2,75ml
Totale	35,07mq	41,74mq	
Monolocale n°20			
Ingresso	2,33mq	2,72mq	h= 2,70ml
Bagno	4,94mq	5,50mq	h= 2,50ml
Angolo cottura/camera	28,83mq	34,16mq	h.min= 2,45ml h.max= 4,10ml
Totale	36,01mq	42,38mq	
Monolocale n°21			
Ingresso	3,26mq	3,92mq	h= 2,70ml
Bagno	4,05mq	4,48mq	h= 2,50ml
Angolo cottura/camera	23,54mq	28,42mq	h.min= 2,50ml h.max= 4,10ml
Totale	30,85mq	36,82mq	
Bilocale n°22			
Ingresso	3,45mq	3,81mq	h= 2,75ml
Bagno	4,24mq	4,90mq	h= 2,55ml
Angolo cottura/camera	20,76mq	26,52mq	h= 2,75ml
Camera	16,42mq	18,58mq	h= 2,75ml
Totale	44,87mq	53,81mq	

PIANO SECONDO

Vano scale	9,25mq	10,72mq	-----
Disimpegno	26,39mq	28,53mq	h= 2,60ml
Totale	35,64mq	39,25mq	
Bilocale n°23			
Ingresso	3,15mq	3,42mq	h= 2,80ml
Angolo cottura/camera	18,13mq	20,30mq	h= 2,80ml
Bagno	4,85mq	5,40mq	h= 2,80ml
Camera	14,91mq	17,02mq	h.min= 2,80ml h.max= 3,20ml

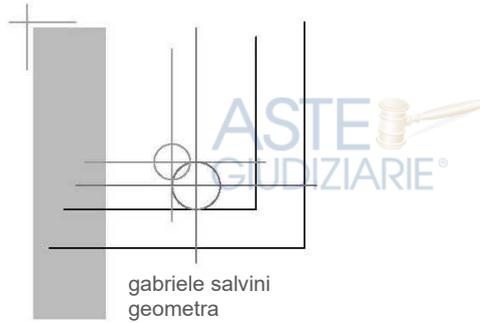


gabriele salvini
geometra

Totale	41,04mq	46,14 mq	
Bilocale n°24			
Ingresso	3,49mq	3,82mq	h= 2,80ml
Angolo cottura/camera	18,47mq	19,61mq	h= 2,80ml
Angolo cottura/camera	8,38mq	10,39mq	h.min= 2,30ml h.max= 2,90ml
Bagno	4,98mq	5,79mq	h= 2,70ml
Camera	14,46mq	18,08mq	h.min= 2,30ml h.max= 3,20ml
Totale	49,78mq	57,74 mq	
Monolocale n°25			
Ingresso	3,24mq	3,56mq	h= 2,80ml
Angolo cottura/camera	27,27mq	31,02mq	h= 2,80ml
Bagno	4,90mq	5,46mq	h= 2,80ml
Totale	35,41mq	40,04 mq	
Monolocale n°26			
Ingresso	2,45mq	2,86mq	h= 2,80ml
Angolo cottura/camera	30,44mq	33,89mq	h= 2,80ml
Bagno	4,47mq	5,18mq	h= 2,80ml
Totale	37,36mq	41,93 mq	
Monolocale n°27			
Ingresso	3,79mq	4,61mq	h= 2,80ml
Angolo cottura/camera	26,40mq	29,74mq	h= 2,80ml
Bagno	4,48mq	5,07mq	h= 2,80ml
Totale	34,67mq	39,42 mq	
Bilocale n°28			
Ingresso	3,46mq	3,82mq	h= 2,80ml
Angolo cottura/camera	23,46mq	28,36mq	h= 2,80ml
Bagno	3,85mq	5,07mq	h= 2,80ml
Camera	16,16mq	18,44mq	h= 2,80ml
Totale	46,93mq	55,69 mq	
Totale	74,55 mq	1.585,34 mq	

Locali accessori:

Vano	Sup. netta calpestabile	Sup. reale commerciale	Altezza utile interna
PIANO TERRA			
Locale macchine	7,95mq	10,49mq	2,40 ml
Posti auto residence	555,59mq	621,36mq	2,40 ml
Totale	563,54 mq	631,85 mq	

gabriele salvini
geometra**Riepilogo superfici commerciali:**

- Superficie principale unità immobiliare = 1.585,34 mq
- Superficie accessoria unità immobiliare = 631,85 mq

LOTTO “E”**Descrizione dell'immobile:**

Trattasi di unità immobiliare ad uso artigianale, posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato in centro abitato del paese di [REDACTED], pertanto facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati. Vi si accede da porticato condominiale che fa da collegamento con via [REDACTED]. Si specifica che tali aree, come riportato nella convenzione del piano di recupero rogata dal [REDACTED], a seguito dell'accettazione all'uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria e per allacciamento a pubblici servizi, saranno assoggettate al regime giuridico di proprietà private ad uso pubblico.

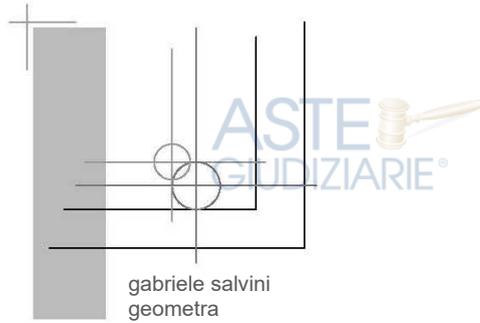
E' dislocato su un unico piano ed è composto da un solo vano “al grezzo” adibito a magazzino. Per quanto riguarda la struttura portante, l'edificio è costituito da scheletro in cemento armato e ferro. Il solaio orizzontale di interpiano è del tipo “predalles” costituito da una lastra in calcestruzzo armata nella quale sono annegati tralicci elettrosaldati, posti nella direzione di orditura del solaio, opportunamente distanziati fra loro con l'interposizione di elementi di alleggerimento in polistirolo espanso. Le tamponature perimetrali sono costituite all'esterno da mattoni a faccia vista e all'interno da blocchi in calcestruzzo vibrocompresso debitamente intonacati e tinteggiati ad eccezione di quella principale che è costituita da un infisso in alluminio e vetro doppio mentre la muratura interna che delimita l'unità all'altra è in blocchi in calcestruzzo vibrocompresso debitamente intonacata e tinteggiata. L'ingresso avviene mediante porta ad elementi in alluminio e vetro doppio. La pavimentazione risulta al “grezzo” e risulta sprovvisto di impianti.

Dati catastali attuali:

[REDACTED]

Condizioni di manutenzione:

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione, essendo “al grezzo” necessita di opere di manutenzione straordinaria interne per essere ultimato.



Calcolo superfici ed altezze dei locali:

Locali principali:

Vano	Superficie netta calpestabile	Superficie reale commerciale	Altezza utile interna
Deposito	92,42 mq	98,42 mq	3,60 ml
Totale	92,42 mq	98,42 mq	

Riepilogo superfici commerciali:

- Superficie principale unità immobiliare = 98,42 mq

LOTTO F

Descrizione dell'immobile:

Trattasi di unità immobiliare ad uso artigianale, posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]

[REDACTED]. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato in centro abitato del paese di [REDACTED]

[REDACTED], pertanto facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati. Vi si accede da porticato condominiale che fa da collegamento con via [REDACTED].

Si specifica che tali aree, come riportato nella convenzione del piano di recupero rogata dal [REDACTED]

[REDACTED], a seguito dell'accettazione all'uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria e per allacciamento a pubblici servizi, saranno assoggettate al regime giuridico di proprietà private ad uso pubblico.

E' dislocato su un unico piano ed è composto da tre vani adibiti a laboratorio, un antibagno e w.c. con finiture "al grezzo". Per quanto riguarda la struttura portante, l'edificio è costituito da scheletro in cemento armato e ferro. Il solaio orizzontale di interpiano è del tipo "predalles" costituito da una lastra in calcestruzzo armata nella quale sono annegati tralicci elettrosaldati, posti nella direzione di orditura del solaio, opportunamente distanziati fra loro con l'interposizione di elementi di alleggerimento in polistirolo espanso. Le tamponature perimetrali sono costituite all'esterno da mattoni a faccia vista e all'interno da blocchi in calcestruzzo vibrocompresso debitamente intonacati e tinteggiati ad eccezione di quella principale che è costituita da un infisso in alluminio e vetro doppio mentre la muratura interna che delimita l'unità all'altra è blocchi in calcestruzzo vibrocompresso debitamente intonacata e tinteggiata. L'ingresso avviene mediante porta ad elementi in alluminio e vetro doppio. La pavimentazione è in piastrelle di monocottura. Risulta sprovvisto di impianti ad eccezione dell'impianto di scarico delle acque reflue del bagno.



Dati catastali attuali:

[REDACTED]

Condizioni di manutenzione:

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione, essendo "al grezzo" necessita di opere di manutenzione straordinaria interne per essere ultimato.

Calcolo superfici ed altezze dei locali:

Locali principali:

Vano	Superficie netta calpestabile	Superficie reale commerciale	Altezza utile interna
Laboratorio	33,27 mq	34,87 mq	3,48 ml
Laboratorio	27,09 mq	28,31 mq	3,48 ml
Laboratorio	26,04 mq	28,31 mq	3,48 ml
Antibagno	2,60 mq	2,93 mq	3,48 ml
Bagno	3,11 mq	3,69 mq	3,48 ml
Totale	92,11 mq	98,11 mq	

Riepilogo superfici commerciali:

Superficie principale unità immobiliare = 98,11 mq

LOTTO "G"

Descrizione dell'immobile:

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]

[REDACTED]. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato in centro abitato del paese di [REDACTED]

[REDACTED], pertanto facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati. Vi si accede da porticato condominiale che fa da collegamento con via [REDACTED]. Si specifica che tali aree, come

riportato nella convenzione del piano di recupero rogata dal [REDACTED]

[REDACTED], a seguito dell'accettazione all'uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria e per allacciamento a pubblici servizi, saranno assoggettate al regime giuridico di proprietà private ad uso pubblico.

E' dislocato su un unico piano ed è composto da tre vani adibiti a laboratorio, due antibagni, tre w.c., un bagno e un ripostiglio. Per quanto riguarda la struttura portante, l'edificio è costituito da scheletro in



cemento armato e ferro. Il solaio orizzontale di interpiano è del tipo "predalles" costituito da una lastra in calcestruzzo armata nella quale sono annegati tralicci elettrosaldati, posti nella direzione di orditura del solaio, opportunamente distanziati fra loro con l'interposizione di elementi di alleggerimento in polistirolo espanso. Le tamponature che perimetrano l'unità in oggetto dalle altre sono costituite da blocchi in calcestruzzo vibrocompresso debitamente intonacati e tinteggiati ad eccezione di quella principale che è costituita da un infisso in alluminio e vetro doppio. Internamente sono presenti tramezzature in foratelle di laterizio e in cartongesso debitamente intonacate e tinteggiate. Per quanto riguarda le finiture, il rivestimento verticale dei bagni risulta costituito da piastrelle in ceramica mentre la pavimentazione è realizzata in piastrelle di monocottura. L'ingresso avviene mediante porta ad elementi in alluminio e vetro doppio mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'unità è provvista dei seguenti impianti: elettrico, idrico, termoidraulico, videosorveglianza interna, condizionamento.

Dati catastali attuali:

[REDACTED]

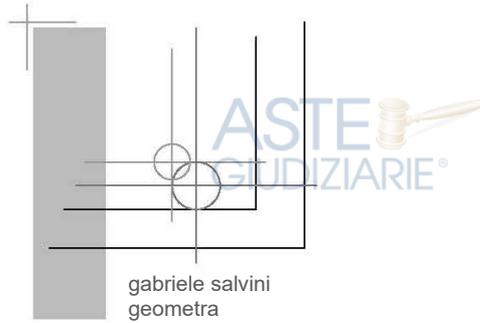
Condizioni di manutenzione:

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione, risulta di recente ristrutturazione e si presenta in condizioni mediocri con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria interne da sostenere.

Calcolo superfici ed altezze dei locali:

Locali principali:

Vano	Superficie netta calpestabile	Superficie reale commerciale	Altezza utile interna
Laboratorio	28,31 mq	29,38 mq	2,92 ml
Laboratorio	4,83 mq	5,45 mq	3,50 ml
Laboratorio	50,60 mq	54,91 mq	2,95 ml
Laboratorio	72,65 mq	77,29 mq	3,50 ml
Laboratorio	5,77 mq	7,32 mq	2,95 ml
Bagno	3,16 mq	3,87 mq	3,48 ml
Antibagno	3,94 mq	4,35 mq	2,40 ml
Bagno	1,86 mq	2,41 mq	2,40 ml
Bagno	1,86 mq	2,41 mq	2,40 ml
Antibagno	2,06 mq	2,38 mq	2,40 ml
Bagno	2,21 mq	3,03 mq	2,40 ml
Totale	177,25 mq	192,80 mq	

gabriele salvini
geometraRiepilogo superfici commerciali:

- Superficie principale unità immobiliare = 192,80 mq

LOTTO “H”Descrizione dell'immobile:

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato in centro abitato del paese di [REDACTED], pertanto facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati. Vi si accede da porticato condominiale che fa da collegamento con via [REDACTED]. Si specifica che tali aree, come riportato nella convenzione del piano di recupero rogata dal [REDACTED], a seguito dell'accettazione all'uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria e per allacciamento a pubblici servizi, saranno assoggettate al regime giuridico di proprietà private ad uso pubblico.

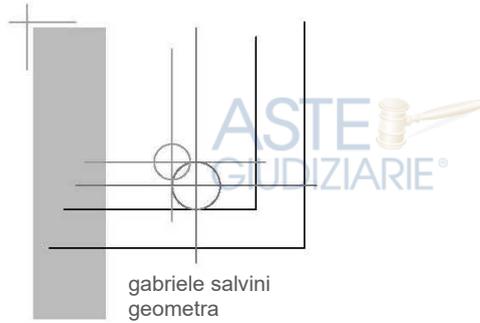
E' dislocato su un unico piano ed è composto da un solo vano adibito a magazzino. Per quanto riguarda la struttura portante, l'edificio è costituito da scheletro in cemento armato e ferro. Il solaio orizzontale di interpiano è del tipo “predalles” costituito da una lastra in calcestruzzo armata nella quale sono annegati tralicci elettrosaldati, posti nella direzione di orditura del solaio, opportunamente distanziati fra loro con l'interposizione di elementi di alleggerimento in polistirolo espanso. Le tamponature perimetrali sono costituite all'esterno da mattoni a faccia vista e all'interno da blocchi in calcestruzzo vibrocompresso debitamente intonacati e tinteggiati ad eccezione di quella principale che è costituita da un infisso in alluminio e vetro doppio mentre la muratura interna che delimita l'unità all'altra è sempre in blocchi in calcestruzzo vibrocompresso debitamente intonacata e tinteggiata. L'ingresso avviene mediante porta ad elementi in alluminio e vetro doppio. La pavimentazione è “al grezzo” e risulta sprovvisto di impianti. L'immobile risulta sprovvisto di impianti.

Dati catastali attuali:

[REDACTED]

Condizioni di manutenzione:

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione, essendo “al grezzo” necessita di opere di manutenzione straordinaria interne per essere ultimato.



Calcolo superfici ed altezze dei locali:

Locali principali:

Vano	Superficie netta calpestabile	Superficie reale commerciale	Altezza utile interna
Laboratorio	77,07 mq	83,29 mq	3,58 ml
Totale	77,07 mq	83,29 mq	

Riepilogo superfici commerciali:

- Superficie principale unità immobiliare = 83,29 mq

Risposta al quesito 8:

I dati contenenti sul pignoramento corrispondono a quelli attuali e rappresentano le unità immobiliari dell'esecutato.

Risposta al quesito 9:

La situazione catastale risulta parzialmente corretta ed aggiornata ad eccezione delle planimetrie grafiche le quali riportano difformità rispetto allo stato dei luoghi riscontrato. Tali difformità influiscono sulla consistenza e dunque sulla rendita dei beni, pertanto in data [REDACTED], è stata fatta istanza all'Illustrissimo Giudice Dottoressa Rodino Di Miglione Elisabetta di autorizzazione alla redazione delle nuove planimetrie catastali di aggiornamento all'attualità. In data [REDACTED] l'Illustrissimo Giudice Dottoressa Rodino Di Miglione Elisabetta rispondeva autorizzandomi alla sola segnalare delle difformità in perizia indicando i costi per aggiornamento catastale.

In adempimento ai suddetti prescritti la quantificazione delle spese è pari a:

LOTTO "A"

- Redazione di nuova planimetria catastale:

500,00 Euro/Scheda planimetrica+50,00 Euro (Spese catastali di presentazione)

n° 1 scheda plan. = 1 x 550,00 Euro = 550,00 Euro

Totale= 550,00 Euro

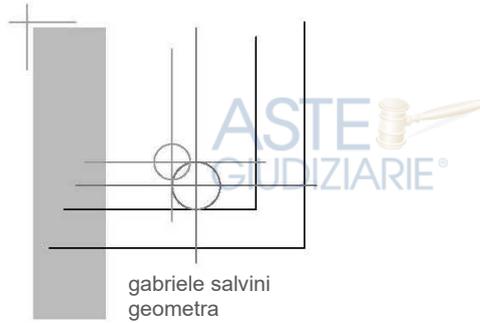
LOTTO "B"

- Redazione di nuova planimetria catastale:

500,00 Euro/Scheda planimetrica+50,00 Euro (Spese catastali di presentazione)

n° 1 scheda plan. = 1 x 550,00 Euro = 550,00 Euro

Totale= 550,00 Euro

**LOTTO "C"**

- Redazione di nuova planimetria catastale:
500,00 Euro/Scheda planimetrica+50,00 Euro (Spese catastali di presentazione)
n° 1 scheda plan. = 1 x 550,00 Euro = 550,00 Euro
- Redazione di nuovo elaborato planimetrico:
500,00 Euro/Elaborato planimetrico
n° 1 Elab. planimetrico = 1 x 500,00 Euro = 500,00 Euro

Totale= 1.050,00 Euro

LOTTO "D"

- Redazione di nuove planimetrie catastali:
500,00 Euro/Scheda planimetrica+50,00 Euro (Spese catastali di presentazione)
n° 37 schede plan. = 37 x 300,00 Euro = 11.100,00 Euro
- Redazione di nuovo elaborato planimetrico:
 - 500,00 Euro/Elaborato planimetrico
 - n° 1 Elab. planimetrico = 1 x 500,00 Euro = 500,00 Euro

Totale= 11.600,00 Euro

LOTTO "E"

- Redazione di nuova planimetria catastale:
500,00 Euro/Scheda planimetrica+50,00 Euro (Spese catastali di presentazione)
n° 1 scheda plan. = 1 x 550,00 Euro = 550,00 Euro

Totale= 550,00 Euro

LOTTO "F"

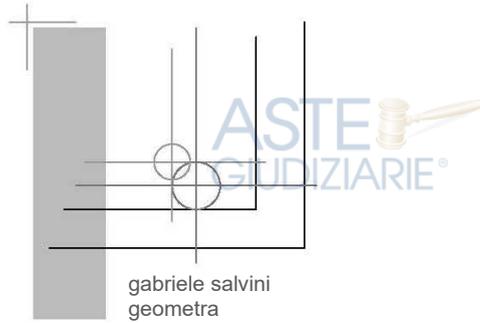
- Redazione di nuova planimetria catastale:
500,00 Euro/Scheda planimetrica+50,00 Euro (Spese catastali di presentazione)
n° 1 scheda plan. = 1 x 550,00 Euro = 550,00 Euro

Totale= 550,00 Euro

LOTTO "G"

- Redazione di nuova planimetria catastale:
500,00 Euro/Scheda planimetrica+50,00 Euro (Spese catastali di presentazione)
n° 1 scheda plan. = 1 x 550,00 Euro = 550,00 Euro

Totale= 550,00 Euro

**LOTTO "H"**

- Redazione di nuova planimetria catastale:

500,00 Euro/Scheda planimetrica+50,00 Euro (Spese catastali di presentazione)

n° 1 scheda plan. = 1 x 550,00 Euro = 550,00 Euro

Totale= 550,00 Euro

Risposta al quesito 10:

Il Regolamento Urbanistico del Comune di [REDAZIONE], vigente, colloca il fabbricato in questione all'interno della U.T.O.E. denominata [REDAZIONE], in zona urbanistica, [REDAZIONE] definita come [REDAZIONE]. Tale zona è regolamentata dall'art. [REDAZIONE] delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti. Si riporta che i beni oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso immobiliare che è stato interessato da piano di recupero. Risulta l'esistenza di diritti demaniali come da convenzione stipulato con il Comune di [REDAZIONE], rogato da [REDAZIONE]

[REDAZIONE], all'art. [REDAZIONE] denominato "Regime delle aree e immobili destinati ad opere di urbanizzazione primaria e per allacciamento a pubblici servizi".

In allegato si riporta l'estratto del Regolamento Urbanistico con la scheda norma vigente ottenuto dal Comune di [REDAZIONE]

Risposta al quesito 11:

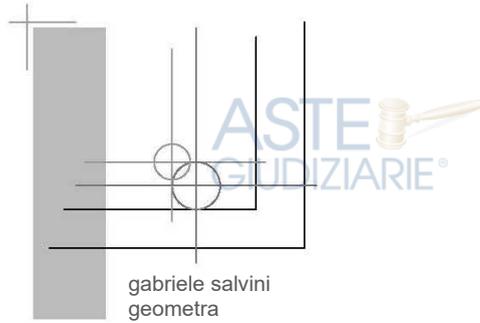
Dai controlli effettuati presso l'Archivio storico del Comune di [REDAZIONE], si riporta quanto segue:

LOTTO "A"

Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare risulta essere stato edificato precedentemente [REDAZIONE]. In data [REDAZIONE] l'unità in oggetto è stata interessata da piano di recupero rogato da [REDAZIONE]

Successivamente Concessione Edilizia n° [REDAZIONE], Concessione Edilizia n° [REDAZIONE] e Concessione Edilizia n° [REDAZIONE], Concessione Edilizia [REDAZIONE], Concessione Edilizia n° [REDAZIONE], Concessione Edilizia n° [REDAZIONE] e reso agibile in data [REDAZIONE]. Infine è stata interessata da CILA pratica n° [REDAZIONE].

Successivamente da tale data sono stati eseguiti solamente lavori di manutenzione ordinaria. Durante il sopralluogo eseguito sono state accertate evidenti difformità interne ed esterne riguardanti un'evidente mancata variante finale, consistenti in:



- Errori di rappresentazione grafica tra lo stato licenziato e lo stato attuale; Tale difformità rientra nella tolleranza di costruzione ai sensi dell'art. 34 bis del testo unico dell'edilizia;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;

Tali difformità, potranno essere sanate così come disposto dall'art.46 comma 5° del D.P.R. n°380 del 6 giugno 2001, mediante pratica edilizia inerente Accertamento di Conformità in Sanatoria, pagando apposita sanzione con diritti comunali ed un tecnico libero professionista per la compilazione materiale della pratica comunale.

I costi per ottenere la sanatoria e rappresentare correttamente lo stato dei luoghi, si possono quantificare nei termini seguenti:

- a) Euro [REDACTED] (sanzione pecuniaria, diritti comunali, marche da bollo).
- b) Euro [REDACTED] oltre accessori di Legge (spese tecniche professionali per pratica edilizia).

TOTALE Euro [REDACTED]

LOTTO "B"

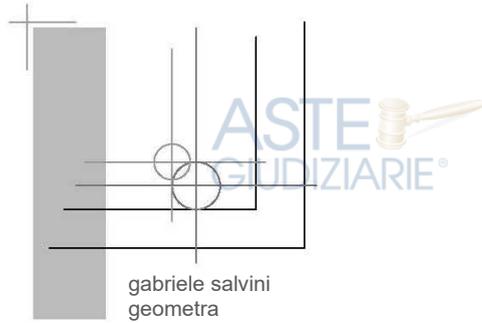
Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare risulta essere stato edificato antecedentemente [REDACTED]. In data [REDACTED] l'unità in oggetto è stata interessata da piano di recupero rogato da [REDACTED].

Successivamente Concessione Edilizia n° [REDACTED], Concessione Edilizia n° [REDACTED] e Concessione Edilizia n° [REDACTED], Concessione Edilizia n° [REDACTED], Concessione Edilizia in [REDACTED], Concessione Edilizia [REDACTED] e resa agibile in data [REDACTED]. Successivamente da tale data sono stati eseguiti solamente lavori di manutenzione ordinaria. Durante il sopralluogo eseguito sono state accertate evidenti difformità interne ed esterne riguardanti un'evidente mancata variante finale, consistenti in:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;

Tali difformità, potranno essere sanate così come disposto dall'art.46 comma 5° del D.P.R. n°380 del 6 giugno 2001, mediante pratica edilizia inerente Accertamento di Conformità in Sanatoria, pagando apposita sanzione con diritti comunali ed un tecnico libero professionista per la compilazione materiale della pratica comunale.

I costi per ottenere la sanatoria e rappresentare correttamente lo stato dei luoghi, si possono quantificare nei termini seguenti:



- a) Euro [REDACTED] (sanzione pecuniaria, diritti comunali, marche da bollo).
- b) Euro [REDACTED] oltre accessori di Legge (spese tecniche professionali per pratica edilizia).

TOTALE Euro 3.871,33

LOTTO "C"

Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare risulta essere stato edificato antecedentemente al [REDACTED]. In data [REDACTED] l'unità in oggetto è stata interessata da piano di recupero rogato da [REDACTED].

Successivamente Concessione Edilizia n° [REDACTED], Concessione Edilizia n° [REDACTED] e Concessione Edilizia n° [REDACTED], Concessione Edilizia n° [REDACTED], Concessione Edilizia [REDACTED], Concessione Edilizia [REDACTED], Concessione Edilizia [REDACTED], Concessione Edilizia [REDACTED]. Risulta sprovvisto di Certificato di Agibilità. Successivamente da tale data sono stati eseguiti solamente lavori di manutenzione ordinaria. Durante il sopralluogo eseguito sono state accertate evidenti difformità interne ed esterne riguardanti un'evidente mancata variante finale, consistenti in:

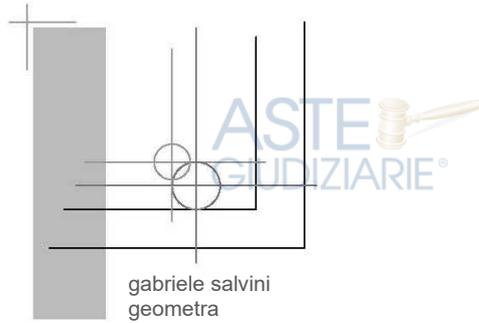
- Diversa distribuzione degli spazi interni;

Tali difformità, potranno essere sanate così come disposto dall'art.46 comma 5° del D.P.R. n°380 del 6 giugno 2001, mediante pratica edilizia inerente Accertamento di Conformità in Sanatoria, pagando apposita sanzione con diritti comunali ed un tecnico libero professionista per la compilazione materiale della pratica comunale.

I costi per ottenere la sanatoria e rappresentare correttamente lo stato dei luoghi, si possono quantificare nei termini seguenti:

- a) Euro [REDACTED] (sanzione pecuniaria, diritti comunali, marche da bollo).
- b) Euro [REDACTED] oltre accessori di Legge (spese tecniche professionali per pratica edilizia).

TOTALE Euro [REDACTED]

gabriele salvini
geometra**LOTTO "D"**

Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare risulta essere stato edificato antecedentemente al [REDACTED]. In data [REDACTED] l'unità in oggetto è stata interessata da piano di recupero rogato da [REDACTED]

Successivamente Concessione Edilizia n° [REDACTED], Concessione Edilizia n° [REDACTED] e Concessione Edilizia n° [REDACTED], Concessione Edilizia n° [REDACTED], Concessione Edilizia [REDACTED], Variante Finale [REDACTED], Denuncia di Inizio Attività prot. n° [REDACTED] pratica n° [REDACTED], Denuncia di Inizio Attività prot. n° [REDACTED] pratica n° [REDACTED] e reso agibile in data [REDACTED]. Successivamente da tale data sono stati eseguiti solamente lavori di manutenzione ordinaria. Durante il sopralluogo eseguito sono state accertate evidenti difformità interne ed esterne riguardanti un'evidente mancata variante finale, consistenti in:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;

Tali difformità, potranno essere sanate così come disposto dall'art.46 comma 5° del D.P.R. n°380 del 6 giugno 2001, mediante pratica edilizia inerente Accertamento di Conformità in Sanatoria, pagando apposita sanzione con diritti comunali ed un tecnico libero professionista per la compilazione materiale della pratica comunale.

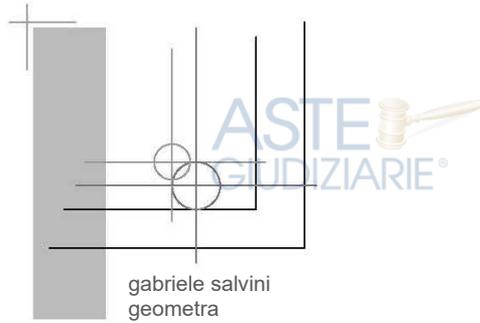
I costi per ottenere la sanatoria e rappresentare correttamente lo stato dei luoghi, si possono quantificare nei termini seguenti:

- a) Euro [REDACTED] (sanzione pecuniaria, diritti comunali, marche da bollo).
- b) Euro [REDACTED] oltre accessori di Legge (spese tecniche professionali per pratica edilizia).

TOTALE Euro [REDACTED]

LOTTO "E"

Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare risulta essere stato edificato antecedentemente al [REDACTED]. In data [REDACTED] l'unità in oggetto è stata interessata da piano di recupero rogato da [REDACTED]



Successivamente Concessione Edilizia n° [REDACTED], Concessione Edilizia n° [REDACTED] e Concessione Edilizia n° [REDACTED], Concessione Edilizia n° [REDACTED], Concessione Edilizia [REDACTED], Concessione Edilizia [REDACTED], Concessione Edilizia [REDACTED]. Risultava sprovvisto di Certificato di Agibilità. Successivamente da tale data sono stati eseguiti solamente lavori di manutenzione ordinaria. Durante il sopralluogo eseguito sono state accertate evidenti difformità interne ed esterne riguardanti un'evidente mancata variante finale, consistenti in:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;

Tali difformità, potranno essere sanate così come disposto dall'art.46 comma 5° del D.P.R. n°380 del 6 giugno 2001, mediante pratica edilizia inerente Accertamento di Conformità in Sanatoria, pagando apposita sanzione con diritti comunali ed un tecnico libero professionista per la compilazione materiale della pratica comunale.

I costi per ottenere la sanatoria e rappresentare correttamente lo stato dei luoghi, si possono quantificare nei termini seguenti:

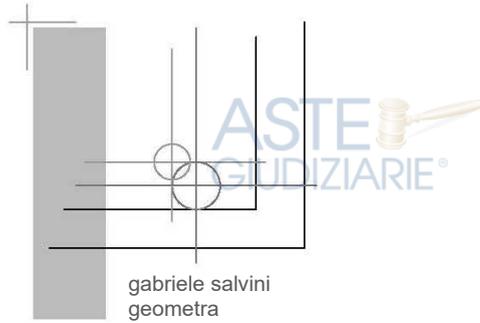
- a) Euro [REDACTED] (sanzione pecuniaria, diritti comunali, marche da bollo).
- b) Euro [REDACTED] oltre accessori di Legge (spese tecniche professionali per pratica edilizia).

TOTALE Euro [REDACTED]

LOTTO "F"

Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare risulta essere stato edificato precedentemente al [REDACTED]. In data [REDACTED] l'unità in oggetto è stata interessata da piano di recupero rogato da [REDACTED]

Successivamente Concessione Edilizia n° [REDACTED], Concessione Edilizia n° [REDACTED] e Concessione Edilizia n° [REDACTED], Concessione Edilizia n° [REDACTED], Concessione Edilizia [REDACTED], Concessione Edilizia [REDACTED], Concessione Edilizia [REDACTED]. Risultava sprovvisto di Certificato di Agibilità. Successivamente da tale data sono stati eseguiti solamente lavori di manutenzione ordinaria. Durante il sopralluogo eseguito



sono state accertate evidenti difformità interne ed esterne riguardanti un'evidente mancata variante finale, consistenti in:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;

Tali difformità, potranno essere sanate così come disposto dall'art.46 comma 5° del D.P.R. n°380 del 6 giugno 2001, mediante pratica edilizia inerente Accertamento di Conformità in Sanatoria, pagando apposita sanzione con diritti comunali ed un tecnico libero professionista per la compilazione materiale della pratica comunale.

I costi per ottenere la sanatoria e rappresentare correttamente lo stato dei luoghi, si possono quantificare nei termini seguenti:

- a) Euro [REDACTED] (sanzione pecuniaria, diritti comunali, marche da bollo).
- b) Euro [REDACTED] oltre accessori di Legge (spese tecniche professionali per pratica edilizia).

TOTALE Euro [REDACTED]

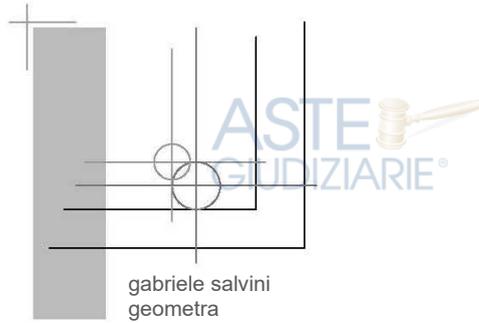
LOTTO "G"

Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare risulta essere stato edificato antecedentemente al [REDACTED]. In data [REDACTED] l'unità in oggetto è stata interessata da piano di recupero rogato da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Successivamente Concessione Edilizia n° [REDACTED], Concessione Edilizia n° [REDACTED] e Concessione Edilizia n° [REDACTED], Concessione Edilizia n° [REDACTED], Concessione Edilizia [REDACTED], Concessione Edilizia [REDACTED], Concessione Edilizia [REDACTED], Concessione Edilizia [REDACTED], Denuncia di Inizio Attività prot. n° [REDACTED] pratica n° [REDACTED], Denuncia di Inizio Attività prot. n° [REDACTED] pratica n° [REDACTED], Variante Finale [REDACTED], Attestazione di Conformità in Sanatoria n° [REDACTED] e reso agibile in data [REDACTED]. Successivamente da tale data sono stati eseguiti solamente lavori di manutenzione ordinaria. Durante il sopralluogo eseguito sono state accertate evidenti difformità interne ed esterne riguardanti un'evidente mancata variante finale, consistenti in:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Diversa destinazione d'uso rispetto allo stato concessionato;

Tali difformità, potranno essere sanate così come disposto dall'art.46 comma 5° del D.P.R. n°380 del 6



giugno 2001, mediante pratica edilizia inerente Accertamento di Conformità in Sanatoria, pagando apposita sanzione con diritti comunali ed un tecnico libero professionista per la compilazione materiale della pratica comunale.

I costi per ottenere la sanatoria e rappresentare correttamente lo stato dei luoghi, si possono quantificare nei termini seguenti:

- a) Euro [REDACTED] (sanzione pecuniaria, diritti comunali, marche da bollo).
- b) Euro [REDACTED] oltre accessori di Legge (spese tecniche professionali per pratica edilizia).

TOTALE Euro [REDACTED]

LOTTO "H"

Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare risulta essere stato edificato antecedentemente al [REDACTED]. In data [REDACTED] l'unità in oggetto è stata interessata da piano di recupero rogato da [REDACTED]

Successivamente Concessione Edilizia n° [REDACTED], Concessione Edilizia n° [REDACTED] e Concessione Edilizia n° [REDACTED], Concessione Edilizia n° [REDACTED], Concessione Edilizia [REDACTED].

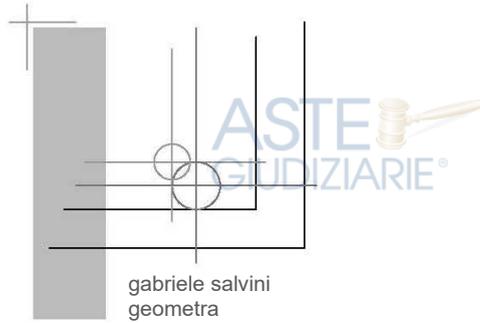
Risulta sprovvisto di Certificato di Agibilità. Successivamente da tale data sono stati eseguiti solamente lavori di manutenzione ordinaria. Durante il sopralluogo eseguito sono state accertate evidenti difformità interne ed esterne riguardanti un'evidente mancata variante finale, consistenti in:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;

Tali difformità, potranno essere sanate così come disposto dall'art.46 comma 5° del D.P.R. n°380 del 6 giugno 2001, mediante pratica edilizia inerente Accertamento di Conformità in Sanatoria, pagando apposita sanzione con diritti comunali ed un tecnico libero professionista per la compilazione materiale della pratica comunale.

I costi per ottenere la sanatoria e rappresentare correttamente lo stato dei luoghi, si possono quantificare nei termini seguenti:

- a) Euro [REDACTED] (sanzione pecuniaria, diritti comunali, marche da bollo).



b) Euro [REDACTED] oltre accessori di Legge (spese tecniche professionali per pratica edilizia).

TOTALE Euro [REDACTED]

Risposta al quesito 12:

LOTTO "A"

In riferimento allo stato di possesso del bene, al momento del sopralluogo è stato constatato come il bene oggetto di esecuzione sia occupato dall'affittuario Sig. [REDACTED].

Si riporta la presenza di un contratto di locazione stipulato in data [REDACTED] e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] tra l'esecutato ed il [REDACTED]. Contratto stipulato per la durata di [REDACTED] anni ([REDACTED]) al canone di locazione mensile di:

[REDACTED];
[REDACTED]

In data [REDACTED] è stato integrato il suddetto contratto di locazione, mediante scrittura privata, inserendo una riduzione del canone da Euro [REDACTED] a Euro a [REDACTED] annui da corrispondere in rate mensili di [REDACTED] per il periodo che va dal [REDACTED].

LOTTO "B"

In riferimento allo stato di possesso del bene, al momento del sopralluogo è stato constatato come il bene oggetto di esecuzione sia occupato dalle affittuarie Sig.ra [REDACTED].

Si riporta la presenza di un contratto di locazione stipulato in data [REDACTED] e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] tra l'esecutato ed il Sig.ra [REDACTED].

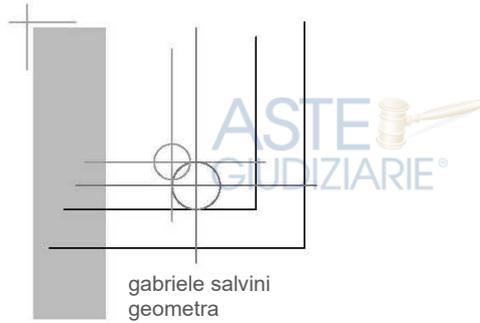
Contratto stipulato per la durata di [REDACTED] anni ([REDACTED]) rinnovabile per altri [REDACTED] anni al canone di locazione mensile di:

[REDACTED]
[REDACTED]

In data [REDACTED] è stato integrato il suddetto contratto di locazione, mediante scrittura privata, inserendo una riduzione del canone da Euro [REDACTED] a Euro a [REDACTED] annui da corrispondere in rate mensili di [REDACTED] per il periodo che va dal [REDACTED].

LOTTO "C"

In riferimento allo stato di possesso del bene, al momento del sopralluogo è stato constatato come il bene oggetto di esecuzione sia libero.

**LOTTO "D"**

In riferimento allo stato di possesso del bene, al momento del sopralluogo è stato constatato come il bene oggetto di esecuzione sia occupato dall'esecutato.

LOTTO "E"

In riferimento allo stato di possesso del bene, al momento del sopralluogo è stato constatato come il bene oggetto di esecuzione sia libero.

LOTTO "F"

In riferimento allo stato di possesso del bene, al momento del sopralluogo è stato constatato come il bene oggetto di esecuzione sia libero.

LOTTO "G"

In riferimento allo stato di possesso del bene, al momento del sopralluogo è stato constatato come il bene oggetto di esecuzione sia libero.

LOTTO "H"

In riferimento allo stato di possesso del bene, al momento del sopralluogo è stato constatato come il bene oggetto di esecuzione sia libero.

Risposta al quesito 13:

Attraverso estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di [REDACTED], è stato constatato che il soggetto esecutato risulta sposato con la Sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni dal [REDACTED].

Risposta al quesito 14:

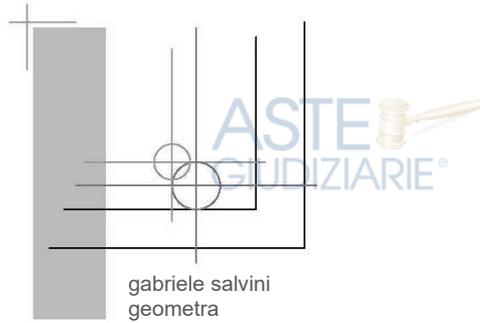
Gli immobili oggetto del compendio immobiliare staggito non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato e non ci sono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Risposta al quesito 15:

In riferimento alla caratteristica ed allo stato di manutenzione degli impianti si riporta quanto segue:

LOTTO "A"

Sia l'impianto di approvvigionamento idrico che termico necessitano di opere di manutenzione essendo l'unità di non recente realizzazione, gli impianti presenti, anche se funzionanti, non sono perfettamente conformi alle vigenti normative. Pertanto necessitano di opere di manutenzione o di adeguamento con



conseguente rilascio dei relativi certificati di conformità da parte di operatori del settore.

I costi per quanto suddetto sono da quantificarsi come segue:

- Per l'impianto elettrico i lavori di verifica, adeguamento parziale e rilascio del certificato di conformità = € [REDACTED]
- Per l'impianto termoidraulico e di condizionamento i lavori di manutenzione o adeguamento e rilascio del certificato di conformità = € [REDACTED];
- Per l'impianto di adduzione acqua i lavori di manutenzione o adeguamento e rilascio del certificato di conformità = € [REDACTED];

TOTALE Euro [REDACTED]

LOTTO "B"

Sia l'impianto di approvvigionamento idrico che termico necessitano di opere di manutenzione essendo l'unità di non recente realizzazione, gli impianti presenti, anche se funzionanti, non sono perfettamente conformi alle vigenti normative. Pertanto necessitano di opere di manutenzione o di adeguamento con conseguente rilascio dei relativi certificati di conformità da parte di operatori del settore.

I costi per quanto suddetto sono da quantificarsi come segue:

- Per l'impianto elettrico i lavori di verifica, adeguamento parziale e rilascio del certificato di conformità = € 1.000,00;
- Per l'impianto termoidraulico e di condizionamento i lavori di manutenzione o adeguamento e rilascio del certificato di conformità = € [REDACTED];
- Per l'impianto di adduzione acqua i lavori di manutenzione o adeguamento e rilascio del certificato di conformità = € [REDACTED];

TOTALE Euro [REDACTED]

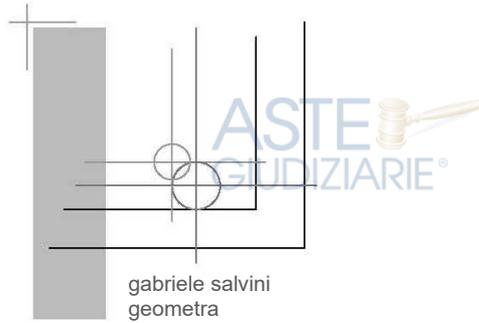
LOTTO "C"

Sia l'impianto di approvvigionamento idrico che termico necessitano di opere di manutenzione essendo l'unità di non recente realizzazione, gli impianti presenti, anche se funzionanti, non sono perfettamente conformi alle vigenti normative. Pertanto necessitano di opere di manutenzione o di adeguamento con conseguente rilascio dei relativi certificati di conformità da parte di operatori del settore.

I costi per quanto suddetto sono da quantificarsi come segue:

- Per l'impianto elettrico i lavori di verifica, adeguamento parziale e rilascio del certificato di conformità = € [REDACTED];
- Per l'impianto termoidraulico e di condizionamento i lavori di manutenzione o adeguamento e rilascio del certificato di conformità = € [REDACTED];
- Per l'impianto di adduzione acqua i lavori di manutenzione o adeguamento e rilascio del certificato di conformità = € [REDACTED];

TOTALE Euro [REDACTED]



gabriele salvini
geometra

LOTTO "D"

Sia l'impianto di approvvigionamento idrico che termico necessitano di opere di manutenzione essendo l'unità di non recente realizzazione, gli impianti presenti, anche se funzionanti, non sono perfettamente conformi alle vigenti normative. Pertanto necessitano di opere di manutenzione o di adeguamento con conseguente rilascio dei relativi certificati di conformità da parte di operatori del settore.

I costi per quanto suddetto sono da quantificarsi come segue:

- Per l'impianto elettrico i lavori di verifica, manutenzione o adeguamento parziale e rilascio del certificato di conformità = € ██████████
- Per l'impianto di adduzione acqua i lavori di manutenzione o adeguamento e rilascio del certificato di conformità = € ██████;
- Per l'impianto termoidraulico e di condizionamento i lavori di manutenzione o adeguamento e rilascio del certificato di conformità = € ██████████;

TOTALE Euro ██████████

LOTTO "E"

L'unità in oggetto è "al grezzo" e pertanto sprovvista di impianti pertanto non sono presenti costi di adeguamento.

LOTTO "F"

L'unità in oggetto è "al grezzo" e pertanto sprovvista di impianti pertanto non sono presenti costi di adeguamento.

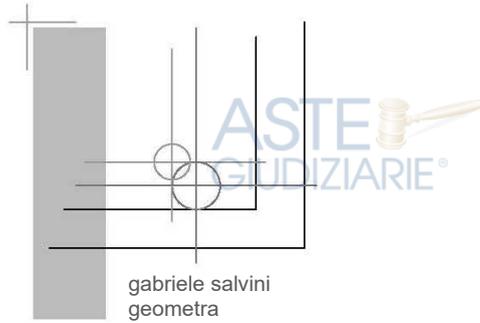
LOTTO "G"

Sia l'impianto di approvvigionamento idrico che termico necessitano di opere di manutenzione essendo l'unità di non recente realizzazione, gli impianti presenti, anche se funzionanti, non sono perfettamente conformi alle vigenti normative. Pertanto necessitano di opere di manutenzione o di adeguamento con conseguente rilascio dei relativi certificati di conformità da parte di operatori del settore.

I costi per quanto suddetto sono da quantificarsi come segue:

- Per l'impianto elettrico i lavori di verifica, adeguamento parziale e rilascio del certificato di conformità = € ██████████;
- Per l'impianto termoidraulico e di condizionamento i lavori di manutenzione o adeguamento e rilascio del certificato di conformità = € ██████████;
- Per l'impianto di adduzione acqua i lavori di manutenzione o adeguamento e rilascio del certificato di conformità = € ██████;

TOTALE Euro ██████████

gabriele salvini
geometra**LOTTO "H"**

L'unità in oggetto è "al grezzo" e pertanto sprovvista di impianti pertanto non sono presenti costi di adeguamento.

Risposta al quesito 16:

Per la naturale conformazione dei beni in questione e della loro destinazione d'uso pare evidente la formazione di n° 8 lotto.

LOTTO "A"

ATTIVITA' DI [REDACTED]
PIENA PROPRIETA' PER [REDACTED]

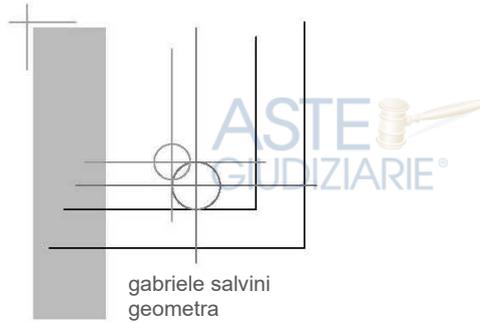
Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, attualmente adibita a bar ristorante posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato in centro abitato del paese di [REDACTED], pertanto facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati. Vi si accede da più lati: l'accesso principale è da via [REDACTED] tramite marciapiede pubblico mentre gli accessi secondari sono uno da piazzetta laterale che unisce via [REDACTED] con il marciapiede del primo binario [REDACTED] e uno da piazzetta posta sul retro [REDACTED]. Si specifica che tali aree, come riportato nella convenzione del piano di recupero rogata dal [REDACTED]

[REDACTED], a seguito dell'accettazione all'uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria e per allacciamento a pubblici servizi, sarà assoggettata al regime giuridico di proprietà private ad uso pubblico. Tutto quanto catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED].

LOTTO "B"

ATTIVITA' DI [REDACTED]
PIENA PROPRIETA' PER [REDACTED]

Trattasi di unità immobiliare ad uso artigianale, attualmente è presente attività di acconciatura per capelli, posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato in centro abitato del paese di [REDACTED], pertanto facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati. Vi si accede da più lati: l'accesso principale è da via [REDACTED] tramite marciapiede pubblico mentre gli

gabriele salvini
geometra

accessi secondari sono uno da loggiato laterale e due da piazzetta posta sul retro [REDACTED]. Si specifica che tali aree, come riportato nella convenzione del piano di recupero rogata dal [REDACTED], a seguito dell'accettazione all'uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria e per allacciamento a pubblici servizi, sarà assoggettata al regime giuridico di proprietà private ad uso pubblico. Tutto quanto catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED].

LOTTO "C"

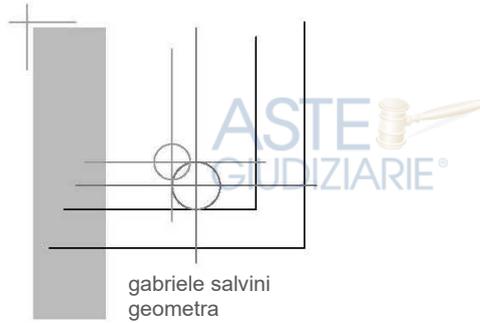
[REDACTED]
PIENA PROPRIETA' PER [REDACTED]

Trattasi di unità immobiliare ad uso direzionale, posta al piano primo e secondo di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato in centro abitato del paese di [REDACTED], pertanto facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati. Vi si accede da vano scale con ascensore condominiale [REDACTED] che si affaccia su slargo [REDACTED] perpendicolare a via [REDACTED]. Si specifica che tale area, come riportato nella convenzione del piano di recupero rogata dal [REDACTED], a seguito dell'accettazione all'uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria e per allacciamento a pubblici servizi, sarà assoggettata al regime giuridico di proprietà private ad uso pubblico. Tutto quanto catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED].

LOTTO "D"

[REDACTED]
PIENA PROPRIETA' PER [REDACTED]

Trattasi di un complesso immobiliare ad uso ricettivo alberghiero, posto al piano terra, primo e secondo di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato in centro abitato del paese di [REDACTED], pertanto facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati. Vi si accede da ingresso esclusivo principale posto al piano terra da slargo [REDACTED] che si collega con via [REDACTED]; si riporta la presenza di un'uscita di emergenza posta al piano terra nel locale vano scale che affaccia



sempre sul predetto slargo [redacted] e un'uscita di emergenza posta al piano primo che attraverso vano scale [redacted] si arriva al piano terra su porticato [redacted] che si collega con via [redacted]

[redacted], a seguito dell'accettazione all'uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria e per allacciamento a pubblici servizi, saranno assoggettate al regime giuridico di proprietà private ad uso pubblico. Tutto quanto catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di [redacted]

LOTTO "E"

[redacted]
PIENA PROPRIETA' PER [redacted]

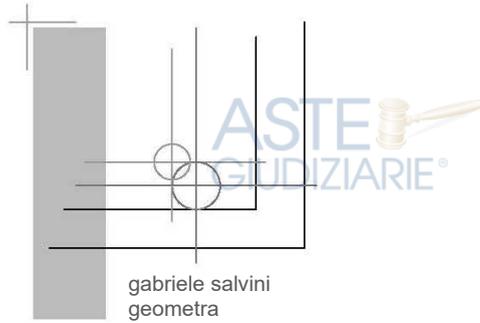
Trattasi di unità immobiliare ad uso artigianale "al grezzo", posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [redacted]. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato in centro abitato del paese di [redacted], pertanto facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati. Vi si accede da porticato condominiale che fa da collegamento con via [redacted]. Si specifica che tali aree, come riportato nella convenzione del piano di recupero rogata dal [redacted]

[redacted], a seguito dell'accettazione all'uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria e per allacciamento a pubblici servizi, saranno assoggettate al regime giuridico di proprietà private ad uso pubblico. Tutto quanto catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di [redacted]

LOTTO "F"

[redacted]
PIENA PROPRIETA' PER [redacted]

Trattasi di unità immobiliare ad uso artigianale "al grezzo", posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [redacted]. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato in centro abitato del paese di [redacted], pertanto facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia



pedonalmente che con veicoli motorizzati. Vi si accede da porticato condominiale che fa da collegamento con [REDACTED]. Si specifica che tali aree, come riportato nella convenzione del piano di recupero rogata dal [REDACTED] [REDACTED], a seguito dell'accettazione all'uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria e per allacciamento a pubblici servizi, saranno assoggettate al regime giuridico di proprietà private ad uso pubblico. Tutto quanto catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] [REDACTED]

LOTTO "G"

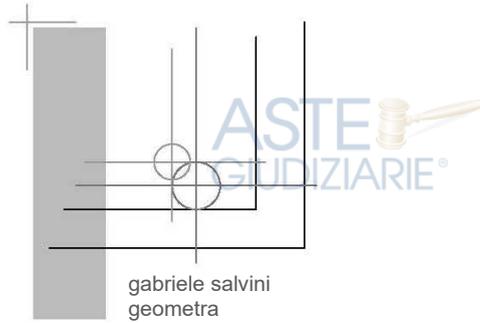
[REDACTED]
PIENA PROPRIETA' PER [REDACTED]

Trattasi di unità immobiliare ad uso artigianale, posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato in centro abitato del paese di [REDACTED], pertanto facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati. Vi si accede da porticato condominiale che fa da collegamento con via [REDACTED]. Si specifica che tali aree, come riportato nella convenzione del piano di recupero rogata dal Notaio [REDACTED] [REDACTED], a seguito dell'accettazione all'uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria e per allacciamento a pubblici servizi, saranno assoggettate al regime giuridico di proprietà private ad uso pubblico. Tutto quanto catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] [REDACTED]

LOTTO "H"

[REDACTED]
PIENA PROPRIETA' PER [REDACTED]

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato in centro abitato del paese di [REDACTED], pertanto facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati. Vi si accede da porticato condominiale che fa da collegamento con via [REDACTED]. Si specifica che tali aree, come riportato nella convenzione del piano di recupero rogata dal [REDACTED] [REDACTED]



██████████, a seguito dell'accettazione all'uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria e per allacciamento a pubblici servizi, saranno assoggettate al regime giuridico di proprietà private ad uso pubblico. Tutto quanto catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di ██████████

Risposta al quesito 17:

LOTTO "A"

Scelta dell'aspetto economico o valore e del procedimento di stima:

Vista la destinazione d'uso dell'unità in oggetto ovvero bar e ristorazione e vista la scarsità delle strutture assimilabili ad esso, la stima del valore di mercato per comparazione con compravendite di immobili simili è risultata impossibile ad eseguire. Si è scelto quindi di riferire la stima alla banca dati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, piuttosto che da una diretta indagine di mercato.

Pertanto in considerazione della presenza di un contratto di locazione in essere (come già riportato al punto 12), si è scelto di valutarne la congruità in termini di valore di mercato e di redditualità, mediante la comparazione con i valori immobiliari correnti nella zona ed i tassi di redditualità attesi.

A seguito dell'accesso alla banca dati Non essendo presente nella banca dati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è emerso l'assenza di tale categoria sia nel Comune di ██████████ che nei comuni limitrofi pertanto è stato scelto di determinare il saggio di capitalizzazione prendendo in considerazione i locali commerciali in quanto categoria più assimilabile a quella dell'immobile in questione.

STIMA LOTTO

VALORI DI RIFERIMENTO PER I LOCALI COMMERCIALI RIPORTATO DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE UBICATI IN ZONA CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ██████████:

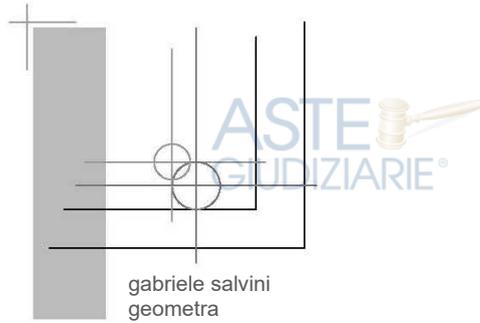
1. Valore medio 1.900,00 €/mq (superficie lorda);
2. Valore medio locazione 10,50 €/mq (superficie netta);

RAGGUAGLIO DA SUPERFICIE NETTA A LORDA:

$$10,50 \text{ €/mq} - 15\% = 10,50 \text{ €/mq} - 1,57 \text{ €/mq} = 8,93 \text{ €/mq}$$

CALCOLO TASSO DI CAPITALIZZAZIONE:

$$(8,93 \text{ €/mq} \times 12) / 1.900,00 \text{ €/mq} = 0,0564 = 5,64\%$$



CALCOLO DEL VALORE DEL BENE:

€ 10.800,00/ 0,0564 = € 191.489,36

DETRAZIONI

In funzione allo stato del bene devono essere applicate delle correzioni al valore così determinato ed in particolare le seguenti detrazioni consistenti in:

- I costi da sostenere per la verifica, il ripristino, gli adeguamenti ed il rilascio dei certificati di conformità degli impianti, sono calcolati in **€ 5.000,00**.
- I costi da sostenere per spese tecniche necessarie per il rilascio di pratica edilizia in sanatoria con adeguamento, sono calcolati in **€ 3.871,33**.
- I costi da sostenere l'aggiornamento della scheda catastale sono calcolati in **€ 550,00**.

CALCOLO VALORE DI MERCATO DEL BENE

€ 191.489,36 - € 5.000,00 - € 3.871,33 - € 550,00 = **€ 182.068,03**

RIDUZIONE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Constatato tutto quanto espresso in ragione delle condizioni in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, si ritiene una congrua riduzione nella misura del 15% del valore stimato:

€ 182.068,03 - 15% = **€ 27.310,20**

Conclusione

CALCOLO VALORE DEL LOTTO

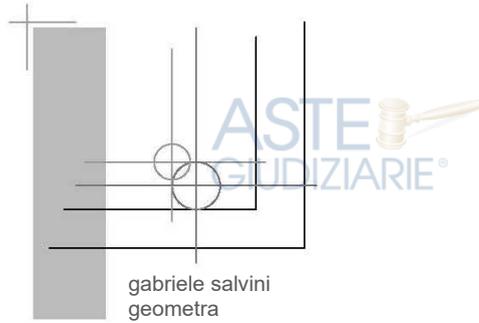
€ 182.068,03 - € 27.310,20 = **€ 154.751,83**

Arrotondato per eccesso a:

€. 155.000,00 (Centocinquantacinquemila/00)

LOTTO "B"

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore dell'immobile è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili. La stima è stata improntata sull'analisi di mercato, per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente



rappresentati nell'edificio oggetto di stima. In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard).

Criteri di calcolo della superficie convenzionale:

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;

Scelta dell'aspetto economico o valore e del procedimento di stima:

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard). In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene in oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo inoltre conto dello stato di manutenzione/conservazione (opere di completamento inerenti le finiture per rendere abitabile il bene) e tutto quanto descritto nei punti precedenti.

STIMA LOTTO

Superfici reali commerciali:

- Superficie principale = 106,00 mq

Superfici convenzionali:

- Superficie principale 106,00mq x 100% = 106,00mq

Totale Superficie Convenzionale vendibile= 106,00 mq

Visto lo stato di manutenzione, nonché il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si stima un valore di Euro 2.000,00 per metro quadrato, pertanto il valore del bene immobiliare in questione risulta essere:

CALCOLO DEL VALORE DEL BENE

mq.106,00 X € 2.000,00 = **€ 212.000,00**

DETRAZIONI

In funzione allo stato del bene devono essere applicate delle correzioni al valore così determinato ed in particolare le seguenti detrazioni consistenti in:



- I costi da sostenere per la verifica, il ripristino, gli adeguamenti ed il rilascio dei certificati di conformità degli impianti, sono calcolati in **€ 5.000,00**.
- I costi da sostenere per spese tecniche necessarie per il rilascio di pratica edilizia in sanatoria con adeguamento, sono calcolati in **€ 3.871,33**.
- I costi da sostenere l'aggiornamento della scheda catastale sono calcolati in **€ 550,00**.

CALCOLO VALORE DI MERCATO DEL BENE

€ 212.000,00 - € 5.000,00 - € 3.871,33 - € 550,00 = **€ 202.578,67**

RIDUZIONE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Constatato tutto quanto espresso in ragione delle condizioni in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, si ritiene una congrua riduzione nella misura del 15% del valore stimato:

€ 202.578,67 - 15% = **€ 30.386,80**

Conclusione

CALCOLO VALORE DEL LOTTO

€ 202.578,67 - € 30.386,80 = **€ 172.191,87**

Arrotondato per difetto a:

€. 172.000,00 (Centosettantaduemila/00)

LOTTO "C"

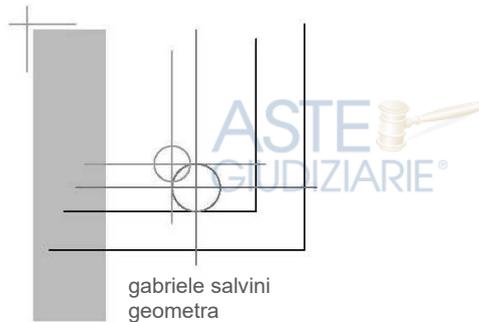
Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore dell'immobile è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili. La stima è stata improntata sull'analisi di mercato, per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima. In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard).

Criteri di calcolo della superficie convenzionale:

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;

Scelta dell'aspetto economico o valore e del procedimento di stima:

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard). In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene in oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo inoltre conto dello stato di manutenzione/conservazione (opere di completamento inerenti le finiture per rendere abitabile il bene) e tutto quanto descritto nei punti precedenti.

STIMA LOTTO

Superfici reali commerciali:

- Superficie principale = 455,30 mq

Superfici convenzionali:

- Superficie principale 455,30mq x 100% = 455,30mq

Totale Superficie Convenzionale vendibile= 455,30 mq

Visto lo stato di manutenzione, nonché il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si stima un valore di Euro 1.500,00 per metro quadrato, pertanto il valore del bene immobiliare in questione risulta essere:

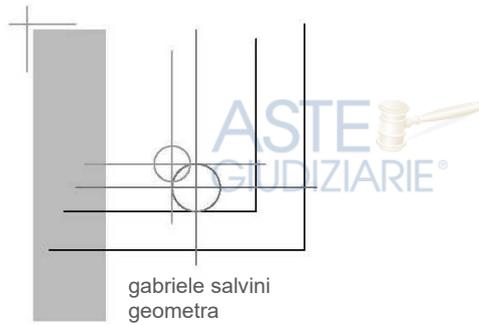
CALCOLO DEL VALORE DEL BENE

$$\text{mq.} 455,30 \times \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 682.950,00$$

DETRAZIONI

In funzione allo stato del bene devono essere applicate delle correzioni al valore così determinato ed in particolare le seguenti detrazioni consistenti in:

- I costi da sostenere per la verifica, il ripristino, gli adeguamenti ed il rilascio dei certificati di conformità degli impianti, sono calcolati in **€ 7.000,00**.
- I costi da sostenere per spese tecniche necessarie per il rilascio di pratica edilizia in sanatoria con adeguamento, sono calcolati in **€ 3.871,33**.
- I costi da sostenere l'aggiornamento della scheda catastale sono calcolati in **€ 1.050,00**.

CALCOLO VALORE DI MERCATO DEL BENE

€ 682.950,00 - € 7.000,00 - € 3.871,33 – € 1.050,00= € **671.028,67**

RIDUZIONE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Constatato tutto quanto espresso in ragione delle condizioni in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, si ritiene una congrua riduzione nella misura del 15% del valore stimato:

€ 671.028,67– 15% = € **100.654,30**

Conclusione

CALCOLO VALORE DEL LOTTO

€ 671.028,67 – € **100.654,30**= € **570.374,37**

Arrotondato per difetto a:

€. 570.000,00 (Cenquecentosettantamila/00)

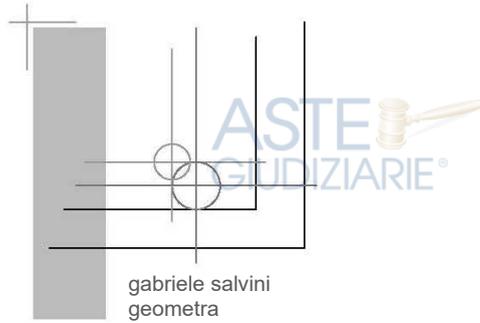
LOTTO “D”

Vista la destinazione d'uso e le sue caratteristiche intrinseche, ovvero progettato e realizzato esclusivamente per l'attività ricettiva e vista la scarsità di strutture assimilabili ad esso sia nel Comune di [REDACTED] che nelle zone limitrofe, la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili risulta impossibile. Alla luce di quanto sopra si è scelto di prendere come riferimento la stima della banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ma è emerso che sia nel Comune di [REDACTED] che nei comuni limitrofi non è presente la categoria ricettiva e quindi il valore specifico. Data l'assenza di una specifica categoria è stato scelto di prendere come valori di riferimento quelli degli immobili residenziali, in quanto categoria più assimilabile a quella dell'immobile in questione, abbattendoli del 20%.

Criteria di calcolo della superficie convenzionale:

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;
- 50% della superficie, comprensiva delle pareti perimetrali, dei locali accessori;
- 25% della superficie, al netto delle murature, dei posti auto coperti;



Calcolo superficie convenzionale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE COMMERCIALE	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
PIANO TERRA			
Ingresso/hall/reception	65,76mq	50%	32,88mq
Sala colazioni	30,10mq	50%	15,05mq
Ripostiglio	2,73mq	50%	1,36mq
Antibagno	1,74mq	50%	0,87mq
Antibagno	3,42mq	50%	1,71mq
Bagno	2,13mq	50%	1,06mq
Bagno	4,62mq	50%	2,31mq
Vano scale con ascensore	26,83mq	50%	13,41mq
Locale macchine	10,49mq	50%	5,24mq
Posti auto residence	555,59mq	25%	138,90mq
PIANO PRIMO			
Vano scale	12,24mq	50%	6,12mq
Disimpegno	35,44mq	50%	17,72mq
Disimpegno	37,74mq	50%	18,87mq
Disimpegno	48,78mq	50%	24,39mq
Ripostiglio	1,52mq	50%	0,76mq
Monolocale n° 1	56,03mq	100%	56,03mq
Monolocale n° 2	43,57mq	100%	43,57mq
Monolocale n° 3	44,26mq	100%	44,26mq
Monolocale n° 4	44,00mq	100%	44,00mq
Monolocale n° 5	43,10mq	100%	43,10mq
Monolocale n° 6	44,04mq	100%	44,04mq
Monolocale n° 7	43,95mq	100%	43,95mq
Monolocale n° 8	44,80mq	100%	44,80mq
Monolocale n° 9	45,51mq	100%	45,51mq
Monolocale n° 10	44,12mq	100%	44,12mq
Monolocale n° 11	42,39mq	100%	42,39mq
Monolocale n° 12	43,10mq	100%	43,10mq
Monolocale n° 13	43,98mq	100%	43,98mq
Monolocale n° 14	44,26mq	100%	44,26mq
Monolocale n° 15	49,28mq	100%	49,28mq
Monolocale n° 16	58,93mq	100%	58,93mq
Monolocale n° 17	40,09mq	100%	40,09mq
Monolocale n° 18	40,92mq	100%	40,92mq
Monolocale n° 19	41,74mq	100%	41,74mq
Monolocale n° 20	42,38mq	100%	42,38mq
Monolocale n° 21	36,82mq	100%	36,82mq
Bilocale n° 22	53,81mq	100%	53,81mq



PIANO SECONDO			
Vano scale	10,72mq	50%	5,36mq
Disimpegno	28,53mq	50%	14,26mq
Bilocale n° 23	46,14mq	100%	46,14mq
Bilocale n° 24	57,74mq	100%	57,74mq
Monolocale n° 25	40,04mq	100%	40,04mq
Monolocale n° 26	41,93mq	100%	41,93mq
Monolocale n° 27	39,42mq	100%	39,42mq
Monolocale n° 28	55,69mq	100%	55,69mq
TOTALE			1.572,31mq

STIMA LOTTO

VALORE MEDIO PER IMMOBILI RESIDENZIALI UBICATI IN ZONA CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ██████████

Valore medio 1.225,00 €/mq (superficie lorda);

CALCOLO VALORE UNITARIO DEL BENE:

$$€ 1.225,00 \times 20\% = € 245,00$$

$$€ 1.225,00 - € 245,00 = € 980,00$$

CALCOLO DEL VALORE DEL BENE

$$\text{mq.} 1.572,31 \times € 980,00 = € 1.540.863,80$$

DETRAZIONI

In funzione allo stato del bene devono essere applicate delle correzioni al valore così determinato ed in particolare le seguenti detrazioni consistenti in:

- I costi da sostenere per la verifica, il ripristino, gli adeguamenti ed il rilascio dei certificati di conformità degli impianti, sono calcolati in **€ 40.000,00**.
- I costi da sostenere per spese tecniche necessarie per il rilascio di pratica edilizia in sanatoria con adeguamento, sono calcolati in **€ 15.871,33**.
- I costi da sostenere l'aggiornamento della scheda catastale sono calcolati in **€ 11.600,00**.

CALCOLO VALORE DI MERCATO DEL BENE

$$€ 1.540.863,80 - € 40.000,00 - € 15.871,33 - € 11.600,00 = € 1.473.392,50$$

gabriele salvini
geometra**RIDUZIONE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO**

Constatato tutto quanto espresso in ragione delle condizioni in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, si ritiene una congrua riduzione nella misura del 15% del valore stimato:

$$€ 1.473.392,50 - 15\% = € 221.008,87$$

Conclusione

CALCOLO VALORE DEL LOTTO

$$€ 1.473.392,50 - € 221.008,87 = € 1.252.383,70$$

Arrotondato per difetto a:**€. 1.250.000,00 (Unmilione duecentocinquanta mila/00)****LOTTO "E"**

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore dell'immobile è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili. La stima è stata improntata sull'analisi di mercato, per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima. In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard).

Criteri di calcolo della superficie convenzionale:

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

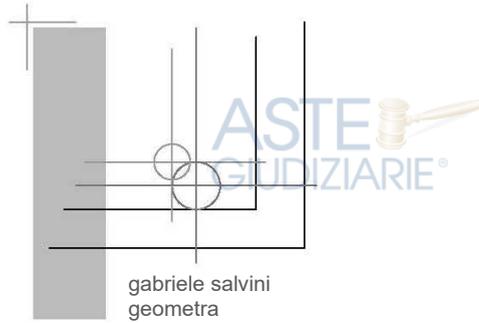
100% delle superfici calpestabili;

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;

Scelta dell'aspetto economico o valore e del procedimento di stima:

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard). In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene in oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo inoltre conto dello stato di manutenzione/conservazione (opere di completamento inerenti le finiture per rendere abitabile il bene) e tutto quanto descritto nei punti precedenti.



STIMA LOTTO

Superfici reali commerciali:

- Superficie principale = 98,42 mq

Superfici convenzionali:

- Superficie principale 98,42 mq x 100% = 98,42 mq

Totale Superficie Convenzionale vendibile= 98,42 mq

Visto lo stato di manutenzione, nonché il grado di rifinitura “al grezzo” e la collocazione dell’immobile all’interno del mercato immobiliare della zona, si stima un valore di Euro 650,00 per metro quadrato, pertanto il valore del bene immobiliare in questione risulta essere:

CALCOLO DEL VALORE DEL BENE

$$\text{mq. } 98,42 \times \text{€ } 650,00 = \text{€ } \mathbf{63.973,00}$$

DETRAZIONI

In funzione allo stato del bene devono essere applicate delle correzioni al valore così determinato ed in particolare le seguenti detrazioni consistenti in:

- I costi da sostenere per spese tecniche necessarie per il rilascio di pratica edilizia in sanatoria con adeguamento, sono calcolati in **€ 3.371,33**.
- I costi da sostenere l’aggiornamento della scheda catastale sono calcolati in **€ 550,00**.

CALCOLO VALORE DI MERCATO DEL BENE

$$\text{€ } 63.973,00 - \text{€ } 3.371,33 - \text{€ } 550,00 = \text{€ } \mathbf{60.051,67}$$

RIDUZIONE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Constatato tutto quanto espresso in ragione delle condizioni in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, si ritiene una congrua riduzione nella misura del 15% del valore stimato:

$$\text{€ } 60.051,67 - 15\% = \text{€ } \mathbf{9.077,75}$$

Conclusione

CALCOLO VALORE DEL LOTTO

$$\text{€ } 60.051,67 - \text{€ } 9.077,75 = \text{€ } \mathbf{50.973,92}$$

gabriele salvini
geometra**Arrotondato per eccesso a:****€. 51.000,00 (Cinquantunomila/00)****LOTTO "F"**

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore dell'immobile è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili. La stima è stata improntata sull'analisi di mercato, per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima. In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard).

Criteri di calcolo della superficie convenzionale:

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;

Sceita dell'aspetto economico o valore e del procedimento di stima:

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard). In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene in oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo inoltre conto dello stato di manutenzione/conservazione (opere di completamento inerenti le finiture per rendere abitabile il bene) e tutto quanto descritto nei punti precedenti.

STIMA LOTTO**Superfici reali commerciali:**

- Superficie principale = 98,11 mq

Superfici convenzionali:

- Superficie principale 98,11 mq x 100% = 98,11 mq

Totale Superficie Convenzionale vendibile= 98,11 mq

gabriele salvini
geometra

Visto lo stato di manutenzione, nonché il grado di rifinitura “al grezzo” e la collocazione dell’immobile all’interno del mercato immobiliare della zona, si stima un valore di Euro 700,00 per metro quadrato, pertanto il valore del bene immobiliare in questione risulta essere:

CALCOLO DEL VALORE DEL BENE

$$\text{mq. } 98,11 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 68.677,00$$

DETRAZIONI

In funzione allo stato del bene devono essere applicate delle correzioni al valore così determinato ed in particolare le seguenti detrazioni consistenti in:

- I costi da sostenere per spese tecniche necessarie per il rilascio di pratica edilizia in sanatoria con adeguamento, sono calcolati in **€ 3.371,33**.
- I costi da sostenere l’aggiornamento della scheda catastale sono calcolati in **€ 550,00**.

CALCOLO VALORE DI MERCATO DEL BENE

$$\text{€ } 68.677,00 - \text{€ } 3.371,33 - \text{€ } 550,00 = \text{€ } 64.755,67$$

RIDUZIONE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Constatato tutto quanto espresso in ragione delle condizioni in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, si ritiene una congrua riduzione nella misura del 15% del valore stimato:

$$\text{€ } 64.755,67 - 15\% = \text{€ } 9.713,35$$

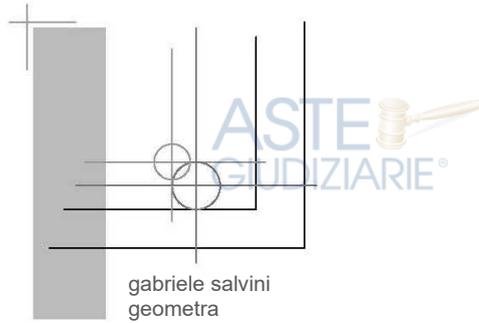
Conclusione

CALCOLO VALORE DEL LOTTO

$$\text{€ } 64.755,67 - \text{€ } 9.698,35 = \text{€ } 55.042,32$$

Arrotondato per difetto a:**€. 55.000,00 (Cinquantacinquemila/00)**LOTTO “G”

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore dell’immobile è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili. La stima è stata improntata sull’analisi di mercato, per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che,



comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima. In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard).

Criteria di calcolo della superficie convenzionale:

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;

Scelta dell'aspetto economico o valore e del procedimento di stima:

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard). In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene in oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo inoltre conto dello stato di manutenzione/conservazione (opere di completamento inerenti le finiture per rendere abitabile il bene) e tutto quanto descritto nei punti precedenti.

STIMA LOTTO

Superfici reali commerciali:

- Superficie principale = 192,80 mq

Superfici convenzionali:

- Superficie principale 192,80 mq x 100% = 192,80 mq

Totale Superficie Convenzionale vendibile= 192,80 mq

Visto lo stato di manutenzione, nonché il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si stima un valore di Euro 950,00 per metro quadrato, pertanto il valore del bene immobiliare in questione risulta essere:

CALCOLO DEL VALORE DEL BENE

$$\text{mq. } 192,80 \times \text{€ } 950,00 = \text{€ } 183.160,00$$

DETRAZIONI

In funzione allo stato del bene devono essere applicate delle correzioni al valore così determinato ed in



particolare le seguenti detrazioni consistenti in:

- I costi da sostenere per la verifica, il ripristino, gli adeguamenti ed il rilascio dei certificati di conformità degli impianti, sono calcolati in **€ 5.000,00**.
- I costi da sostenere per spese tecniche necessarie per il rilascio di pratica edilizia in sanatoria con adeguamento, sono calcolati in **€ 3.871,33**.
- I costi da sostenere l'aggiornamento della scheda catastale sono calcolati in **€ 550,00**.

CALCOLO VALORE DI MERCATO DEL BENE

€ 183.160,00 - € 5.000,00 - € 3.871,33 - € 550,00 = **€ 173.738,67**

RIDUZIONE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Constatato tutto quanto espresso in ragione delle condizioni in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, si ritiene una congrua riduzione nella misura del 15% del valore stimato:

€ 173.738,67 - 15% = **€ 26.060,80**

Conclusione

CALCOLO VALORE DEL LOTTO

€ 173.738,67 - € 26.060,80 = **€ 147.677,87**

Arrotondato per difetto a:

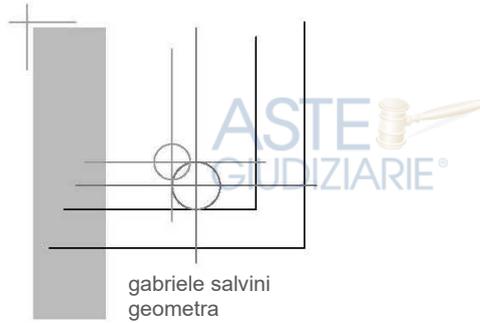
€. 147.500,00 (Centoquarantasettemilacinquecento/00)

LOTTO "H"

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore dell'immobile è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili. La stima è stata improntata sull'analisi di mercato, per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima. In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard).

Criteria di calcolo della superficie convenzionale:

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;

Scelta dell'aspetto economico o valore e del procedimento di stima:

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard). In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene in oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo inoltre conto dello stato di manutenzione/conservazione (opere di completamento inerenti le finiture per rendere abitabile il bene) e tutto quanto descritto nei punti precedenti.

STIMA LOTTO

Superfici reali commerciali:

- Superficie principale = 83,29 mq

Superfici convenzionali:

- Superficie principale 83,29 mq x 100% = 83,29 mq

Totale Superficie Convenzionale vendibile= 83,29 mq

Visto lo stato di manutenzione, nonché il grado di rifinitura "al grezzo" e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si stima un valore di Euro 650,00 per metro quadrato, pertanto il valore del bene immobiliare in questione risulta essere:

CALCOLO DEL VALORE DEL BENE

mq. 83,29 x € 650,00 = **€ 54.138,50**

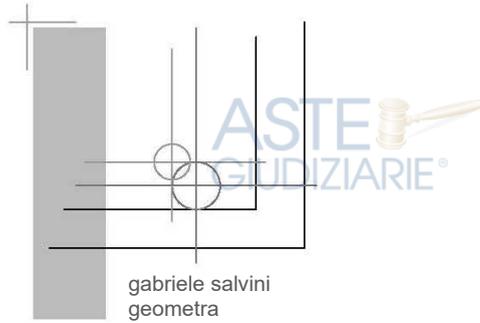
DETRAZIONI

In funzione allo stato del bene devono essere applicate delle correzioni al valore così determinato ed in particolare le seguenti detrazioni consistenti in:

- I costi da sostenere per spese tecniche necessarie per il rilascio di pratica edilizia in sanatoria con adeguamento, sono calcolati in **€ 3.371,33**.
- I costi da sostenere l'aggiornamento della scheda catastale sono calcolati in **€ 550,00**.

CALCOLO VALORE DI MERCATO DEL BENE

€ 54.138,50 - € 3.371,33 - € 550,00 = **€ 50.217,17**



RIDUZIONE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Constatato tutto quanto espresso in ragione delle condizioni in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, si ritiene una congrua riduzione nella misura del 15% del valore stimato:

$$€ 50.217,17 - 15\% = € 7.532,57$$

Conclusione

CALCOLO VALORE DEL LOTTO

$$€ 50.217,17 - € 7.532,57 = € 42.684,60$$

Arrotondato per difetto a:

€. 42.500,00 (Quarantaduemilacinquecento/00)

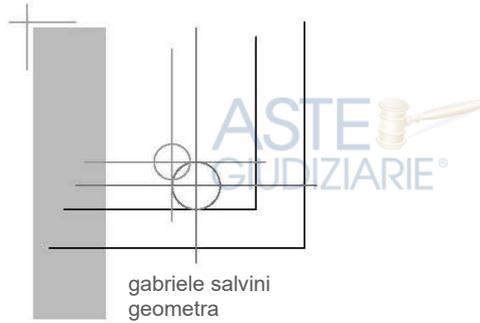
Risposta al quesito 18:

L'atto di pignoramento interessa [REDACTED], pertanto non è necessario:

- verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;
- verificare 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, predisporre 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 procedere alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile.

Risposta al quesito 19:

L'atto di pignoramento interessa [REDACTED], pertanto non è necessario determinare il valore della nuda proprietà o del diritto di usufrutto.

gabriele salvini
geometra**Risposta al quesito 20:**

Nel caso specifico non sono stati individuati abusi di tale genere, per cui non verrà stimato alcun valore del terreno su cui sorgono gli edifici.

Il sottoscritto, grato della fiducia accordatagli, nella convinzione di avere bene espletato l'incarico affidatogli, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

San Giovanni Valdarno li, 21 agosto 2023.

Il Perito Esperto Nominato

Geom. Gabriele Salvini

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE**LOTTO "A"****PIENA PROPRIETA' PER**

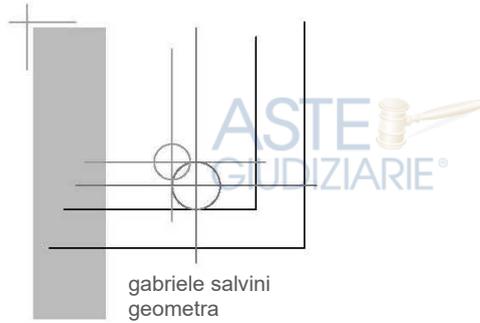
Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, attualmente adibita a bar ristorante posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato in centro abitato del paese di [REDACTED], pertanto facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati. Vi si accede da più lati: l'accesso principale è da via [REDACTED] tramite marciapiede pubblico mentre gli accessi secondari sono uno da piazzetta laterale che unisce via [REDACTED] con il marciapiede del primo [REDACTED] e uno da piazzetta posta sul retro [REDACTED]. Si specifica che tali aree, come riportato nella convenzione del piano di recupero rogata dal [REDACTED], a seguito dell'accettazione all'uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria e per allacciamento a pubblici servizi, sarà assoggettata al regime giuridico di proprietà private ad uso pubblico. E' dislocata su un unico piano ed è composta da un locale bar/sala ristorante, cucina, dispensa, n° 3 antibagni e n° 3 locali w.c.. Fanno parte del compendio anche le rispettive quote condominiali sul fabbricato.

Dati catastali attuali:

[REDACTED]

Parti condominiali così identificate:

[REDACTED]



STIMA DEL COMPENDIO

Il valore di proprietà del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, comprese le detrazioni da sostenere e la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, risulta di Euro 172.000,00 (centosettantaduemila/00).

LOTTO "C"

PIENA PROPRIETA' PER [REDACTED]

Trattasi di unità immobiliare ad uso direzionale, posta al piano primo e secondo di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato in centro abitato del paese di [REDACTED], pertanto facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati. Vi si accede da vano scale con ascensore condominiale [REDACTED] che si affaccia su slargo [REDACTED] perpendicolare a via [REDACTED]. Si specifica che tale area, come riportato nella convenzione del piano di recupero rogata dal [REDACTED], a seguito dell'accettazione all'uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria e per allacciamento a pubblici servizi, sarà assoggettata al regime giuridico di proprietà ad uso pubblico. E' dislocata su due piani ed è composta: al piano secondo disimpegno e tre vani adibiti ad ufficio, mediante disimpegno esclusivo [REDACTED] e rampa di scale si accede al piano primo dove è presente disimpegno, antibagno, w.c., antibagno, w.c., w.c. e ripostiglio. Fanno parte del compendio anche le rispettive quote condominiali sul fabbricato.

Dati catastali attuali:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

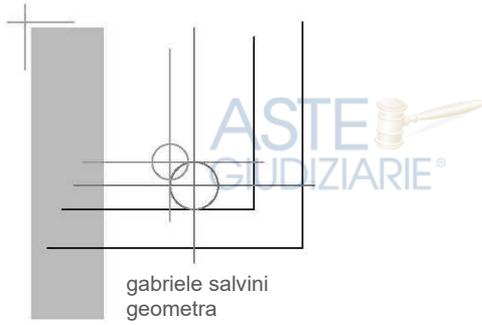
[REDACTED]

[REDACTED]

Parti condominiali:

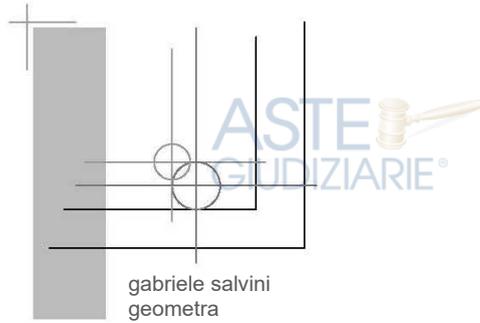
[REDACTED]

[REDACTED]



Dati catastali attuali:

[Redacted content]



STIMA DEL COMPENDIO

Il valore di proprietà del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, comprese le detrazioni da sostenere e la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, risulta di Euro 1.250.000,00 (Unmilioneduecentocinquantamila/00).

LOTTO "E"

PIENA PROPRIETA' PER ■■■

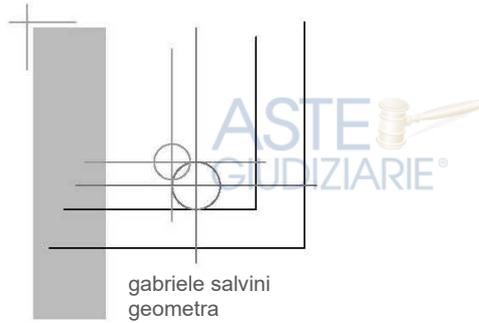
Trattasi di unità immobiliare ad uso artigianale, posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di ■■■■■. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato in centro abitato del paese di ■■■■■, pertanto facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati. Vi si accede da porticato condominiale che fa da collegamento con via ■■■■■. Si specifica che tali aree, come riportato nella convenzione del piano di recupero rogata dal ■■■■■

■■■■■, a seguito dell'accettazione all'uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria e per allacciamento a pubblici servizi, saranno assoggettate al regime giuridico di proprietà private ad uso pubblico. E' dislocato su un unico piano ed è composto da un solo vano "al grezzo" adibito a magazzino. Fanno parte del compendio anche le rispettive quote condominiali sul fabbricato.

Dati catastali attuali:

STIMA DEL COMPENDIO

Il valore di proprietà del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, comprese le detrazioni da sostenere e la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, risulta di Euro 51.000,00 (cinquantunomila/00).

**LOTTO "F"**

PIENA PROPRIETA' PER 1/1

Trattasi di unità immobiliare ad uso artigianale, posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato in centro abitato del paese di [REDACTED], pertanto facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati. Vi si accede da porticato condominiale che fa da collegamento con via [REDACTED]. Si specifica che tali aree, come riportato nella convenzione del piano di recupero rogata dal [REDACTED], a seguito dell'accettazione all'uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria e per allacciamento a pubblici servizi, saranno assoggettate al regime giuridico di proprietà private ad uso pubblico. E' dislocato su un unico piano ed è composto da tre vani adibiti a laboratorio, un antibagno e w.c. con finiture " al grezzo". Fanno parte del compendio anche le rispettive quote condominiali sul fabbricato.

Dati catastali attuali:

[REDACTED]

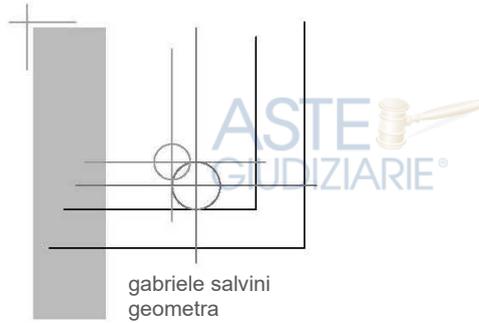
STIMA DEL COMPENDIO

Il valore di proprietà del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, comprese le detrazioni da sostenere e la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, risulta di Euro 55.000,00 (cinquantacinquemila/00).

LOTTO "G"

PIENA PROPRIETA' PER [REDACTED]

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di [REDACTED]. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato in centro abitato del paese di [REDACTED], pertanto facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati. Vi si accede da porticato condominiale che fa da collegamento con via [REDACTED]. Si specifica che tali aree, come riportato nella convenzione del piano di recupero rogata dal [REDACTED]

gabriele salvini
geometra

██████████, a seguito dell'accettazione all'uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria e per allacciamento a pubblici servizi, saranno assoggettate al regime giuridico di proprietà private ad uso pubblico. E' dislocato su un unico piano ed è composto da tre vani adibiti a laboratorio, due antibagni, tre w.c., un bagno e un ripostiglio. Fanno parte del compendio anche le rispettive quote condominiali sul fabbricato.

Dati catastali attuali:
██
██
██

STIMA DEL COMPENDIO

Il valore di proprietà del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, comprese le detrazioni da sostenere e la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, risulta di Euro 147.500,00 (centoquarantasettemilacinquecento/00).

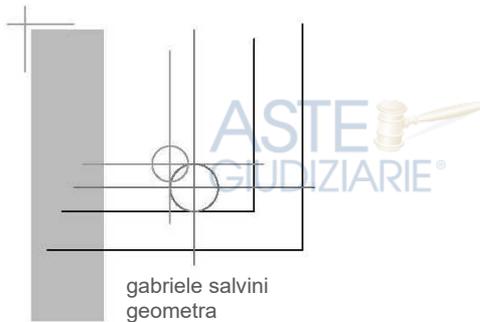
LOTTO "H"

PIENA PROPRIETA' PER ██████████

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale, posta al piano terreno di un fabbricato polivalente di maggiore consistenza, ubicato in Comune di ██████████. L'edificio che comprende l'unità in oggetto si trova collocato in centro abitato del paese di ██████████, pertanto facilmente raggiungibile percorrendo la viabilità comunale sia pedonalmente che con veicoli motorizzati. Vi si accede da porticato condominiale che fa da collegamento con ██████████. Si specifica che tali aree, come riportato nella convenzione del piano di recupero rogata dal ██████████

██████████, a seguito dell'accettazione all'uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria e per allacciamento a pubblici servizi, saranno assoggettate al regime giuridico di proprietà private ad uso pubblico. E' dislocato su un unico piano ed è composto da un solo vano "al grezzo" adibito a magazzino. Fanno parte del compendio anche le rispettive quote condominiali sul fabbricato.

Dati catastali attuali:
██
██

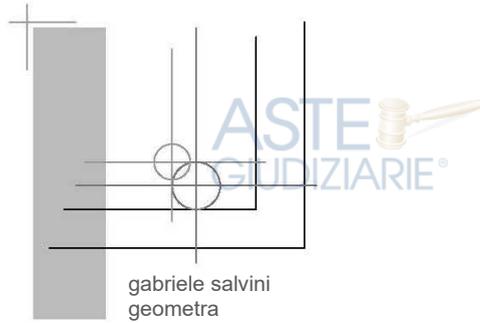


STIMA DEL COMPENDIO

Il valore di proprietà del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, comprese le detrazioni da sostenere e la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, risulta di Euro 42.500,00 (quarantaduemilacinquecento/00).

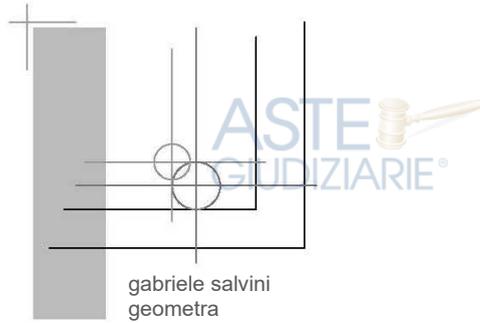
San Giovanni Valdarno li, 01 agosto 2023

Il Perito Esperto Nominato
Geom. Gabriele Salvini



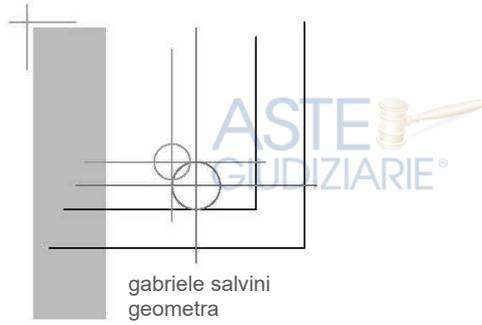
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- 1) Estratto di mappa catastale lotto A, B, C, D, E, F, G e H;
- 2) Estratto Regolamento Urbanistico lotto A, B, C, D, E, F, G e H;
- 3) Visura catastale lotto A;
- 4) Visura catastale lotto B;
- 5) Visura catastale lotto C;
- 6) Visura catastale lotto D;
- 7) Visura catastale lotto E;
- 8) Visura catastale lotto F;
- 9) Visura catastale lotto G;
- 10) Visura catastale lotto H;
- 11) Planimetria catastale lotto A;
- 12) Planimetria catastale lotto B;
- 13) Planimetria catastale lotto C;
- 14) Planimetria catastale lotto D;
- 15) Planimetria catastale lotto E;
- 16) Planimetria catastale lotto F;
- 17) Planimetria catastale lotto G;
- 18) Planimetria catastale lotto H;
- 19) Planimetria catastale privacy lotto A;
- 20) Planimetria catastale privacy lotto B;
- 21) Planimetria catastale privacy lotto C;
- 22) Planimetria catastale privacy lotto D;
- 23) Planimetria catastale privacy lotto E;
- 24) Planimetria catastale privacy lotto F;
- 25) Planimetria catastale privacy lotto G;
- 26) Planimetria catastale privacy lotto H;
- 27) Copia tabelle millesimali lotto C;
- 28) Copia tabelle millesimali lotto D;
- 29) Copia tabelle millesimali lotto E;
- 30) Copia tabelle millesimali lotto F;
- 31) Copia tabelle millesimali lotto G;
- 32) Copia tabelle millesimali lotto H;



gabriele salvini
geometra

- 33) Spese condominiali lotto C, D, E, F, G, H;
- 34) Copia atto di provenienza lotto A, B, C, D, E, F, G, H;
- 35) Iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali lotto A, B, C, D, E, F, G, H;
- 36) Copia Convenzione edilizia lotto A, B, C, D, E, F, G, H;
- 37) Copia Delibera Consiglio Comunale lotto A, B, C, D, E, F, G, H;
- 38) Copia presa in carico opere di Urbanizzazione Comune di ██████████ lotto A, B, C, D, E, F, G, H;
- 39) Copia titoli edilizi con elaborati e abitabilità lotto A, B, C, D, E, F, G, H;
- 40) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- 41) Copia dichiarazione provvedimenti civili;
- 42) Copia contratto di locazione lotto A;
- 43) Copia contratto di locazione lotto B;
- 44) Sintesi descrittiva del lotto A;
- 45) Sintesi descrittiva del lotto B;
- 46) Sintesi descrittiva del lotto C;
- 47) Sintesi descrittiva del lotto D;
- 48) Sintesi descrittiva del lotto E;
- 49) Sintesi descrittiva del lotto F;
- 50) Sintesi descrittiva del lotto G;
- 51) Sintesi descrittiva del lotto H;
- 52) Documentazione fotografica lotto A;
- 53) Documentazione fotografica lotto B;
- 54) Documentazione fotografica lotto C;
- 55) Documentazione fotografica lotto D;
- 56) Documentazione fotografica lotto E;
- 57) Documentazione fotografica lotto F;
- 58) Documentazione fotografica lotto G;
- 59) Documentazione fotografica lotto H;
- 60) Relazione peritale in forma anonima lotto A;
- 61) Relazione peritale in forma anonima lotto B;
- 62) Relazione peritale in forma anonima lotto C;
- 63) Relazione peritale in forma anonima lotto D;
- 64) Relazione peritale in forma anonima lotto E;
- 65) Relazione peritale in forma anonima lotto F;
- 66) Relazione peritale in forma anonima lotto G;



- 67) Relazione peritale in forma anonima lotto H;
- 68) Modulo deposito con recapito esecutato;
- 69) Attestazione di avvenuta comunicazione debitore-creditore-ivg.