

**andrea bonini**

geometra



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI PRATO**

ESECUZIONE N.R.G.E. 16/2020 Es.lmm

G.E. : Dott.ssa Stefania Bruno

Data udienza : 02/02/2021

Promossa da :

- Chiantibanca – Credito Cooperativo – Società Cooperativa

Debitore: Xxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx

con sede in Montemurlo (PO)

c.f. xxxxxxxxxxx



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 fax 0574/961953 mobile : 335/6271987

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: BONINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7206f9c411243f20c9d1e1709ab25b71



**andrea bonini**

geometra



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI PRATO**

**ESECUZIONE N.R.G. 16/2020.**

G.E. : Dott.ssa Stefania Bruno

Data udienza : 02/02/2021

Promossa da : Chiantibanca - Credito Cooperativo - Soc. Cooperativa

Debitore : Soc. Xxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

**DEL PERITO**

Il sottoscritto **Geometra Andrea Bonini** con studio in Montemurlo via Como 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Prato al n°238, quale Consulente Tecnico del Tribunale di Prato, a seguito di incarico ricevuto in data 22/09/2020 dal G.E., di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti di seguito riportati :

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ( ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziarie, sentenze dichiarative di fallimento) ; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile per la corretta identificazione del



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 fax 0574/961953 mobile : 335/6271987

e-mail : [andrea@studiobonini.it](mailto:andrea@studiobonini.it) [andrea.bonini@geopec.it](mailto:andrea.bonini@geopec.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

Pag. 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: BONINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7206f9c411243f20c9d1e1709ab25b71



21/07/2009



bene ed i certificati di destinazione urbanistica ( solo per i terreni ) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 , dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale ( ove non risultante dalla documentazione in atti)

2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò espressamente ed e preventivamente autorizzato da questo giudice, all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente : comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie ( calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali , eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ( lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc...);

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene ( indirizzo , numero civico, piano, interno, dati catastali e confini ) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento , pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato ;

4) ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della



**andrea bonini**

geometra



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

possibile successiva assoggettabilità alla Legge n. 122/2010 ) , eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione, o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate ( anche mediante procedura docfa, o aggiornamento della mappa catastale ) ;

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e violazione della normativa urbanistico edilizia , l'esistenza o meno di dichiarazioni di Agibilità. In caso di costruzioni realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° , del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 Febbraio 1985 n. 47, 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 istanza 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della L. 28 Febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001 , n. 380, specificando il costo

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 fax 0574/961953 mobile : 335/6271987

e-mail : [andrea@studiobonini.it](mailto:andrea@studiobonini.it) posta certificata : [andrea.bonini@gcpec.it](mailto:andrea.bonini@gcpec.it)

Pubblcaazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

Pag. 4

21/07/2009

Firmato Da: BONINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7206f9c411243f20c9d1e1709ab25b71





per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo

inoltre (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione)

all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento ;

L'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati all'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dire , se l'immobile è pignorato solo pro-quota , se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove

necessario all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente

approvati all'ufficio tecnico erariale) indicando i valori di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli

eventuali conguagli in denaro; L'Esperto dovrà procedere , in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di

indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'Art. 577 c. p. c.. dal'art. 846 c.c. e della legge 3 giugno 1940, n. 1078 ;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante, il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso a

data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di

locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18

maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, L'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data





fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, chiedendo al giudice la nomina di un custode incaricato di riscuotere i canoni di locazione ( con espresso avvertimento che indicazioni non esaustive sul contratto di locazione obbligheranno il consulente a rendere una perizia integrativa senza diritto ad ulteriore compenso, con sospensione della liquidazione del compenso e solo al completamento dell'incarico) ;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici , storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione . 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.

12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale





(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuale spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; rilevare l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche) o sui civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché di indicare 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;

13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ( l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del





pignoramento , in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà ); in particolare , nella determinazione del valore , il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previo rilievi metrici) specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute ;

14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ( anche negativa) ai singoli quesiti ;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, e al custode eventualmente nominato , almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire , presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione





dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del processo civile telematico, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del Dlgs n. 196/2003;

18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'interno compendio pignoramento estraendo immagini di tutti gli ambienti interni ( terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze) ; da versare su un cd da depositare all'udienza di autorizzazione alla vendita alla quale prenderà parte;

19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale , copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) provvedere a redigere su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, secondo il modello di " scheda del fascicolo " messo a disposizione dei singoli ordini professionali di appartenenza





21) *provvedere a verificare l'esistenza della APE dandone atto nella relazione;*

22) *il professionista delegato ( notaio, avvocato o commercialista) potrà chiedere all' esperto, anche in assenza di espressa autorizzazione del giudice, il completamento dell'incarico parzialmente adempiuto per il quale non spetterà alcun ulteriore compenso.*

**DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI E PREMESSE :**

Il sottoscritto C.T.U. dell'esecuzione in oggetto, ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando il sopralluogo per la misurazione e verifica degli immobili oggetto di stima il giorno 13 Ottobre 2020 previa comunicazione scritta inoltrata tramite posta elettronica certificata "pec" (vedi lettera allegata) alla presenza anche del Custode nominato nella procedura in questione. (Dott. Filippo Ravone)

Venivano altresì eseguite le seguenti operazioni necessarie al corretto svolgimento del compito e precisamente :

- ricerche e visure e reperimento della documentazione urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montemurlo ;
- ricerche e visure e reperimento della documentazione presso l'Ufficio dell'anagrafe ;
- ricerche e visure ,reperimento e verifica della documentazione ipocatastale presso l'Agenzia del Territorio di Prato e Agenzia delle Entrate di Prato ;
- indagini di mercato;
- stesura della relazione.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



**INDIVIDUAZIONE , DESCRIZIONE , RIFERIMENTI CATASTALI:****IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI MONTEMURLO****VIA A. PONCHIELLI NC. 33 - VIA BARZANO 81****Diritti di piena proprietà su:**

Unità immobiliari costituenti parte di un condominio di recente costruzione di maggior dimensione e consistenza ubicato in Comune di Montemurlo, in angolo fra la via Amilcare Ponchielli , Piazza della Costituzione , e la via Barzano , e precisamente la perizia in questione tratta n. 6 distinte unità immobiliari (abitazioni e pertinenze) quali :

- 1) appartamento per civile abitazione posto al piano terreno;
- 2) posto auto scoperto sito al piano terra in fregio alla via Barzano;
- 3) posto auto scoperto sito al piano terra in fregio alla via A. Ponchielli;
- 4) posto auto scoperto sito al piano terra in fregio alla via Barzano;
- 5) appartamento per civile abitazione posto al piano secondo
- 6) appartamento per civile abitazione posto al piano terzo

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, analizzando i beni in questione e dopo il sopralluogo effettuato, in relazione alla possibile divisione in più lotti dei beni oggetto della presente procedura, propone la divisione dei beni oggetto della presente perizia in n. 3 (tre) lotti distinti in allineamento anche ai fini della disponibilità , con i singoli contratti di locazione stipulati (vedi di seguito per precisazioni) e precisamente :

**-Lotto 1** comprende l'appartamento posto al piano terra (sub. 518) con le relative pertinenze/posti auto (sub. 519 e 521) avente accesso dal nc. 81 della via Barzano;

**- Lotto 2** comprende l'appartamento posto al piano secondo (sub. 505)



**andrea bonini**

geometra



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

avente accesso dal vano scala condominiale della via Ponchielli nc. 33 con il posto auto (sub. 522);

**-Lotto 3** comprende l'appartamento posto al piano terzo ed ultimo (sub. 506) avente accesso dal vano scala condominiale distinto dal nc.33 della via Ponchielli .

### LOTTO 1

**Appartamento sito al piano terra + n. 2 posti auto, ( subb. 518 - 519 - 521) :**

#### **INDIVIDUAZIONE , DESCRIZIONE , RIFERIMENTI CATASTALI**

Trattasi di appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato condominiale di maggior dimensione e consistenza di recente costruzione sito in Comune di Montemurlo, in angolo tra la via Ponchielli, Piazza della Costituzione e la via Barzano.

L'appartamento in questione è precisamente quello posto al piano terra, a sinistra per chi guarda la facciata dell'edificio prospiciente la via Barzano , avente accesso indipendente attraverso resede esclusivo scoperto direttamente dalla suddetta via dal civico 81.

L'unità principale per civile abitazione si compone da: ingresso soggiorno - pranzo, angolo cottura, w.c. disimpegno, bagno, n. 2 camere . Risulta annesso anche un resede (suddiviso catastalmente -vedi sotto ) fronteggiante le vie Ponchielli, Pascoli e Barzano che circonda complessivamente l'unità su n° 3 lati avente una superficie complessiva di mq 180 circa in parte destinata a zona parcheggio ed in parte a giardino.

N.B.: si precisa che su parte del resede ad uso esclusivo e più precisamente su quello prospiciente la via Barzano insiste un manufatto di legno (casetta da giardino DA SMANTELLARE)



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 fax 0574/961953 mobile : 335/6271987

e-mail : [andrea@studiobonini.it](mailto:andrea@studiobonini.it) posta certificata : [andrea.bonini@gcpec.it](mailto:andrea.bonini@gcpec.it)

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

Pag. 12

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: BONINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7206f9c411243f20c9d1e1709ab25b71



21/07/2009



**Distinta superfici :**

- Abitazione: sup. lorda mq 87.24
- Resede/giardino : sup. mq 133.15
- Posto auto scoperto : sup. mq 49.85

**Confini appartamento:** parti e spazi condominiali sub. 507, propr. sub. 519 , propr. sub. 521 , propr. p.lla 2586, s.s.a.

**Confini posto auto scoperto sub. 521:** propr. sub. 518, propr. sub. 522, p.lla 2586, via Barzano, s.s.a.

**Confini posto auto scoperto sub. 519:** propr. sub. 518, parti condominiali sub. 517, p.lla 2586, via A. Ponchielli, s.s.a.

**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE :**

Al Catasto Fabbricati i suddetti beni trovano giusta intestazione in conto a:

**Xxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx** con sede in Montemurlo c.f.

xxxxxxxxxx, per la quota di 1/1

e rappresentati con i seguenti identificativi catastali:

- **(abitazione)** Fg. 15 p.lla 2662 sub. 518 cat. A/2 cl. 6, cons. 4,5 vani, sup. catastale 93,00 mq Rc € 418,33
- **(posto auto scoperto su via A. Ponchielli 35)** Fg. 15 p.lla 2662 sub. 519 cat. C/6 cl. 2, cons. 60,00 mq, Rc € 139,44 (n.b. la planimetria catastale dell'unità in questione riporta anche la zona non pavimentata adiacente alla zona parcheggio auto e considerata dallo scrivente come giardino)
- **(posto auto scoperto su via Barzano 81 )** Fg. 15 p.lla 2662 sub. 521 cat. C/6 cl. 2, cons. 63,00 mq, Rc € 146,42(n.b. la planimetria catastale dell'unità in questione riporta anche la zona non pavimentata adiacente alla zona parcheggio auto e considerata dallo scrivente come giardino)





Il tutto con i relativi diritti sui beni comuni non censibili rappresentati nel :

- Fg. 15 p.lla 2662 sub. 507: b.c.n.c. (ingresso-vano scala-loc. autoclave) comune alla p.lla 2662 da sub. 502 a sub. 506 e al sub. 518 e 520 ;
- Fg. 15 p.lla 2662 sub. 508: b.c.n.c. (loc. tecnico) comune alla p.lla 2662 da sub. 502 a sub. 506 e al sub. 518 e 520;
- Fg. 15 p.lla 2662 sub. 517: b.c.n.c. (vialetto) comune alla p.lla 2662 da sub. 502 a sub. 506 e al sub. 518 e 520 ;

**Osservazioni :**

Le planimetrie e i dati catastali sopra indicati si possono ritenere corrispondenti allo stato di fatto dei luoghi e/o non vi sono nelle porzioni immobiliari in oggetto difformità tali da implicare l'obbligatoria presentazione di nuova planimetria con variazioni di rendita ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010 (previo rimozione della casetta in legno).

n.b. la planimetria catastale riporta la destinazione lavanderia anziché w.c. del vano antistante il locale soggiorno con le precisazioni di seguito indicate nel paragrafo conformità urbanistica.

**LOTTO 2**

**Appartamento piano secondo + n. 1 posto auto, ( subb. 505 - 522) :**

**INDIVIDUAZIONE , DESCRIZIONE , RIFERIMENTI CATASTALI**

Trattasi di appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato condominiale di maggior dimensione e consistenza di recente costruzione sito in Comune di Montemurlo, in angolo tra la via Ponchielli , Piazza della Costituzione e la via Barzano.



**andrea bonini**

geometra



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

E' precisamente l'appartamento in questione è quello posto al piano secondo accessibile dal vano scala distinto dal nc. 33 della via Ponchielli , con ingresso dalla porta a destra per chi arriva al piano uscendo dall'ascensore condominiale composto da: ingresso-soggiorno-pranzo, angolo cottura, bagno, loggia avente accesso dal w.c., disimpegno, n. 2 camere di cui una con locale w.c. oltre a n. 2 terrazzi a livello (di cui quello prospiciente la via Barzano viene definito catastalmente loggia).

Risulta annesso a detta unità, anche un' area posta al piano terra adibita a posto auto scoperto, (sub. 522) della superficie di mq 14,00 circa prospiciente la via Barzano distinta nc. 83 .

**Distinta superfici :**

- Abitazione: sup. lorda mq 91.44
- Terrazzi : sup. mq 12.94
- Posto auto scoperto : sup. mq 14.00

**Confini appartamento:** parti e spazi condominiali sub. 507, propr. sub. 506 , propr. sub. 504 , s.s.a.

**Confini posto auto scoperto sub. 522:** propr. sub. 523, propr. sub. 521, via Barzano, s.s.a.

**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:**

Al Catasto Fabbricati i suddetti beni trovano giusta intestazione in conto a:

**Xxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx** con sede in Montemurlo c.f. xxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 e rappresentati con i seguenti identificativi catastali:

- **(abitazione)** Fg. 15 p.lla 2662 sub. 505 cat. A/2 cl. 6, cons. 5,0 vani, sup. catastale 96,00 mq Rc € 464,81



ASTE  
GIUDIZIARIE®



**andrea bonini**

geometra



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **(posto auto scoperto)** Fg. 15 p.lla 2662 sub. 522 cat. C/6 cl. 2, cons. 14,00 mq, Rc € 32,54

Il con tutto i relativi diritti sui beni comuni non censibili rappresentati nel :

- Fg. 15 p.lla 2662 sub. 507: b.c.n.c. (ingresso-vano scala-loc. autoclave) comune alla p.lla 2662 da sub. 502 a sub. 506 e al sub. 518 e 520 ;
- Fg. 15 p.lla 2662 sub. 508: b.c.n.c. (loc. tecnico) comune alla p.lla 2662 da sub. 502 a sub. 506 e al sub. 518 e 520;
- Fg. 15 p.lla 2662 sub. 517: b.c.n.c. (vialetto) comune alla p.lla 2662 da sub. 502 a sub. 506 e al sub. 518 e 520 ;

**Osservazioni :**

Le planimetrie e i dati catastali sopra indicati si possono ritenere corrispondenti allo stato di fatto dei luoghi e/o non vi sono nelle porzioni immobiliari in oggetto difformità tali da implicare l'obbligatoria presentazione di nuova planimetria con variazioni di rendita ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010 (previo rimozione della tamponatura del terrazzo/ loggia come di seguito specificato).

**LOTTO 3**

**Appartamento piano terzo ( sub. 506) :**

**INDIVIDUAZIONE , DESCRIZIONE , RIFERIMENTI CATASTALI**

Trattasi di appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato condominiale di maggior dimensione e consistenza di recente costruzione sito in Comune di Montemurlo, in angolo tra le vie Ponchielli , Piazza della Costituzione e la via Barzano .

L'appartamento in questione è quello posto al terzo ed ultimo piano



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 fax 0574/961953 mobile : 335/6271987

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
e-mail : [andreabonini@studiobonini.it](mailto:andreabonini@studiobonini.it) posta certificata : [andrea.bonini@gcopec.it](mailto:andrea.bonini@gcopec.it)  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

Pag. 16

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: BONINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7206f9c411243f20c9d1e1709ab25b71



21/07/2009



(sottotetto) accessibile dal vano scala distinto dal nc.33 della via Ponchielli con ingresso direttamente al piano tramite ascensore ( attraverso l'uso di chiave personale) nonché attraverso una scala esclusiva che si diparte dalla seconda porta a destra per chi arriva al piano secondo uscendo dall'ascensore condominiale .

Detta unità con copertura inclinata (sottotetto) si compone da un' ampia zona giorno costituita da ingresso-soggiorno-pranzo comunicanti con una terrazza "a tasca" (con due piccoli ripostigli laterali sottotetto) prospiciente P.zza della Costituzione, angolo cottura quest'ultimo comunicante con terrazzo a livello con veduta sulla via Barzano, bagno avente accesso direttamente dalla zona giorno, nonché un disimpegno "zona notte" n. 2 camere, bagno oltre a ulteriore terrazzo a tasca che circonda su n° 2 lati l'abitazione.

**Distinta superfici :**

- Abitazione: sup. lorda mq 132,31
- Terrazzo : sup. 2,31
- Terrazzo a tasca: sup. mq 51,35
- Ripostigli sottotetto : sup. mq 10,38

**Confini appartamento:** parti e spazi condominiali sub. 507, p.lla 1331, s.s.a.

**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:**

Al Catasto Fabbricati i suddetti beni trovano giusta intestazione in conto a:

**Xxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx** con sede in Montemurlo c.f. xxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 e rappresentati con i seguenti identificativi catastali:

- **(abitazione)** Fg. 15 p.lla 2662 sub. 506 cat. A/2 cl. 7, cons. 6,5 vani,





sup. catastale 145,00 mq Rc € 721,75

**Osservazioni :**

Le planimetrie e i dati catastali sopra indicati si possono ritenere corrispondenti allo stato di fatto dei luoghi e/o non vi sono nelle porzioni immobiliari in oggetto difformità tali da implicare l'obbligatoria presentazione di nuova planimetria con variazioni di rendita ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010 (previo rimozione delle tamponature dei terrazzi e la realizzazione della delimitazione della zona anti - w.c. come di seguito specificato).

**Dichiarazione in ordine all'Attestato di Certificazione Energetica di cui alla L.R. 39/2005 e succ. modificazioni :**

In ordine alla dotazione delle unità dell'Attestato di Prestazione Energetica, si precisa che le stesse sono provviste del relativo attestato redatto in data 01/10/2014 a firma dell' Arch. Bruno Oliva .

\*\*\*

\*\*\*

**ACCERTAMENTO CONFORMITA' EDILIZIA**

Ai fini della descrizione urbanistica dei beni da ricerche effettuate c/o i competenti uffici comunali, il fabbricato di cui l'unità in questione è porzione risulta esser stato edificato in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- Permesso di Costruire n. 3075 del 30/09/2010 (pe. 3/2010)
- variante in Corso d'opera pg. 15280 del 10/07/2013
- variante in Corso d'opera pg. 12186 del 30/05/2014

con comunicazione di fine lavori p.g. 12187 del 30/05/2014 (parziale) e p.g. 24426 del 11/11/2014 .

In data 12/11/2014 pg.24507 (pe. 1125/2014) è stato depositato il relativo





certificato di agibilità.

**N.B.** Lo stato dei luoghi si può ritenere conforme con lo stato legittimato ad eccezione di quanto sotto riportato necessario ai fini della corrispondenza:

"Lotto1" : presenza di casetta in legno (da eliminare) ; il locale w.c. (anziché lavanderia nel caso) fronteggiante il vano soggiorno comporta la creazione di un disimpegno(anti) per evitare l'affaccio diretto (spesa stimata per esecuzione lavori + pratiche € 2.500,00)

"Lotto 2" : tamponatura (con pannello in pvc) del balcone prospiciente la via Barzano (da eliminare) è stata inoltre rilevata una rappresentazione grafica che riporta una lieve traslazione della mazzetta ( presumibilmente un errore grafico) delimitante lo sporto per accedere al balcone dal w.c. (spesa stimata per sistemazione € 5/600,00).

"Lotto 3" : tamponature eseguite sul balcone prospiciente la via Barzano e di una parte di terrazza a tasca prospiciente la via Ponchielli (da eliminare) - mancata esecuzione del "tramezzo" per la separazione diretta del locale w.c. dalla zona giorno (realizzazione di una zona filtro-anti)- da eseguire (spesa stimata per opere € 2.000,00).

**NOTIZIE DI CARATTERE CONDOMINIALE**

I beni in questione fanno parte del "Condominio Edil Viola" e come comunicato dall'attuale Amministratore pro-tempore, attualmente risultano presenti debiti condominiali nascenti dalla gestione ordinaria 2019/2020 periodo 01/11/2019 - 31/10/2020 per versamenti rate non effettuati per la sola unità immobiliare costituente il "Lotto 3" del presente elaborato pari ad € 987,44 (vedi dichiarazione via mail dello studio di amministrazione condominiale).





Inoltre in detta documentazione vengono allegati anche i millesimi di proprietà generale di tutte le unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale.

**REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE (DESTINAZIONE URBANISTICA) :**

I beni in questione ricadono su un'area destinata nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montemurlo come zone "B" - aree di completamento residenziale , sottosistema R2 - tessuto residenziale consolidato - ambito R2.1: tessuto residenziale consolidamento a densità alta. Da ricerche effettuate c/o l'ufficio tecnico comunale , le unità immobiliari non risultano vincolati ad accezione del : rispetto osservatorio per la limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento luminoso (presente su tutto il territorio).

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE , UBICAZIONE e CONDIZIONI****(vedi anche documentazione fotografica allegata) :**

L'epoca di costruzione del fabbricato condominiale di cui le unità ne sono porzione, risulta essere recente (fine lavori anno 2014) e che pertanto presentano i requisiti e caratteristiche anche costruttive molto attuali, le unità presenti nel fabbricato in considerazione della nuova edificazione presentano servitù costituite per destinazione del padre di famiglia (passaggio di tubazioni, scarichi, sfiati,...) opportunamente isolate.

La struttura portante dell'immobile risulta essere in travi e pilastri in c.a. con l'ausilio di porzioni in muratura (tamponature) , solai di piano e di copertura in latero-cemento.

L'edificio condominiale si trova nel centro del Comune di Montemurlo in una zona ad alta densità abitativa dove sono concentrate e facilmente





raggiungibili tutti i servizi (comune, negozi, scuole,...)fronteggiante la Piazza della Costituzione (sede del mercato rionale settimanale).

Il complesso condominiale, si sviluppa su di n. 4 piani fuori terra, dotato di ascensore condominiale e riscaldamento centralizzato, con ausilio di pannelli fotovoltaici a servizio condominiale, si presenta in buono/ottimo stato di manutenzione e costruttivo.

Gli impianti tecnici (elettrici, fognari , riscaldamento, ascensore.....risultano funzionanti e conformi alle disposizioni vigenti all'epoca della loro realizzazione).

In particolare le unità oggetto della presente procedura si presentano con le seguenti caratteristiche di rifinitura (di buona/ottima qualità) :

**Lotto 1- Lotto 2:**

- i pavimenti sono in ceramica, cosi' come i rivestimenti nei locali w.c., gli infissi sono in pvc muniti di persiane, le porte interne sono in legno tamburato colore chiaro, il portone d'ingresso è del tipo blindato;
- le pareti sono regolarmente tinteggiate , alcune pareti anche ad encausto(stucchi)
- gli impianti sia elettrico, idrico , fognario , sono funzionanti, in cucina e camera sono presenti elementi di condizionamento.
- Il riscaldamento dell'unità immobiliare è del tipo centralizzato condominiale a parete (radiatori) ;
- Nelle zone adibite a parcheggio il pavimento è in elementi autobloccanti.

**Lotto 3:**





- i pavimenti interni sono in mattonelle di marmo, i rivestimenti nei locali w.c. sono in ceramica, gli infissi sono in pvc muniti di persiane, le porte interne sono in legno tamburato colore chiaro, il portone d'ingresso è del tipo blindato, l'unità in questione ha accesso esclusivo direttamente al piano da ascensore ( con l'uso di chiave esclusiva) oltre che dal vano scala condominiale.
  - le pareti sono regolarmente tinteggiate, alcune pareti ad encausto (stucchi);
  - gli impianti sia elettrico, idrico , fognario , sono funzionanti, in cucina e camera sono presenti elementi di condizionamento.
  - Il riscaldamento dell'unità immobiliare è del tipo centralizzato condominiale a parete (radiatori) ;
- Il tutto come illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente.

\*\*\*      \*\*\*      \*\*\*

**OCCUPAZIONE :**

Da ricerche effettuate presso l'ufficio dell' Anagrafe del Comune di Montemurlo, i beni in questione non risultano esser oggetto di residenza di nessun soggetto riconducibile alla Soc. proprietaria ed eseguita, ma di terzi soggetti; inoltre risultano esser stati registrati e trascritti presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione ultranovennale in data antecedente al verbale di pignoramento degli immobili e più precisamente :

- per le unità immobiliari costituenti il "Lotto 1" del presente elaborato peritare : Contratto di Locazione Ultranovennale, tra Soc. Edilviola srl e Sig. , autenticato Not. Cosimo Marchi del 02/03/2017, repertorio



**andrea bonini**

geometra



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

4650 raccolta 3598, registrato a Prato il 06/03/2017 al n. 2502 serie 1T,  
trascritto a Prato il 06/03/2017 al n. 2594 gen. e al n. 1658 part. Si precisa che  
in detta locazione viene concordemente stabilito dalle parti un canone  
annuo pari ad € 7.920,00 da corrispondere in rate mensili anticipate da €  
660,00 inoltre viene stipulato in data 02/03/2017 accordo

transattivo tramite apposizione di data certa dove si conviene e stipula che  
la somma versata nel contratto preliminare redatto e sottoscritto il  
22/12/2014 pari ad € 130.000,00 (centotrentamila/00) viene commutata in  
anticipo canoni di locazione in virtù della compensazione tra i rispettivi  
crediti ;

- per le unità immobiliari costituenti il "**Lotto 2**" del presente elaborato

peritale : Contratto di Locazione Ultrannovennale, tra Soc. Edilviola srl e sig.ra  
, autenticato Not. Cosimo Marchi del 02/03/2017, repertorio

4649 raccolta 3597, registrato a Prato il 06/03/2017 al n. 2501 serie 1T,  
trascritto a Prato il 06/03/2017 al n. 2593 gen. e al n. 1657 part. Si precisa che  
in detta locazione viene concordemente stabilito dalle parti un canone  
annuo pari ad € 7.920,00 da corrispondere in rate mensili anticipate da €

660,00 inoltre viene stipulato in data 02/03/2017 accordo transattivo tramite  
apposizione di data certa dove si conviene e stipula che la somma versata  
nel contratto preliminare redatto e sottoscritto il 22/12/2014 pari ad €  
107.677,94 (centosettemilaseicentosestantasette/94) viene commutata in  
anticipo canoni di locazione in virtù della compensazione tra i rispettivi  
crediti ;

- per l' unità immobiliare costituente il "**Lotto 3**" del presente elaborato

peritale : Contratto di Locazione Ultrannovennale, tra Soc. Edilviola srl e la



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 fax 0574/961953 mobile : 335/6271987

e-mail : [andrea@studiobonini.it](mailto:andrea@studiobonini.it) posta certificata : [andrea.bonini@pec.it](mailto:andrea.bonini@pec.it)

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

Pag. 23

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: BONINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7206f9c411243f20c9d1e1709ab25b71



**andrea bonini**

geometra



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Soc. Servizi Immobiliari S.r.l. semplificata, autenticato Not. Cosimo Marchi del 02/03/2017, repertorio 4651 raccolta 3599, registrato a Prato il 06/03/2017 al n. 2503 serie 1T, trascritto a Prato il 06/03/2017 al n. 2595 gen. e al n. 1659 part.

Si precisa che in detta locazione viene concordemente stabilito dalle parti un canone annuo pari ad € 9.000,00 da corrispondere in rate mensili anticipate da € 750,00 inoltre viene stipulato in data 02/03/2017 accordo transattivo tramite apposizione di data certa dove si conviene e stipula che la somma versata nel contratto preliminare redatto e sottoscritto il 22/12/2014 pari ad € 130.000,00 (centotrentamila/00) viene commutata in anticipo canoni di locazione in virtù della compensazione tra i rispettivi crediti .

Al momento del sopralluogo detta unità risultava occupata/utilizzata da terzi (da verificare il legame con la società titolare del contratto di affitto).  
Da ricerche effettuate c/o Ag. Entrate non risultano ulteriori contratti registrati oltre a quelli elencati (vedi dichiarazione).

#### **ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E GRAVAMI**

Esaminati gli atti e i documenti di cui alla procedura (certificazione notarile ventennale sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal Dott. Federico Silvani, Notaio di Firenze fino al giorno 17/04/2020 ed allegata al presente elaborato alla quale si rimanda per una più dettagliata lettura ) di seguito vengono riportate le notizie ipotecarie e gravami iscritti e trascritti (formalità pregiudizievoli) presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Prato a carico dei beni oggetto della procedura **aggiornate a tutto il giorno 03 Novembre 2020** ( aggiornamento eseguito



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 fax 0574/961953 mobile : 335/6271987

e-mail : [andrea@studiobonini.it](mailto:andrea@studiobonini.it) posta certificata : [andrea.bonini@gcpec.it](mailto:andrea.bonini@gcpec.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

Pag. 24

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: BONINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7206f9c411243f20c9d1e1709ab25b71



21/07/2009

**andrea bonini**

geometra



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

dal sottoscritto ) e precisamente :

**- ISCRIZIONE**

Articolo 1249 registro particolare del 01.06.2010 – IPOTECA VOLONTARIA

DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO ( atto notarile pubblico ricevuto dal Notaio Mario Muscariello di Montemurlo in data 20.5.2010 repertorio 12114 raccolta 5547)

**FAVORE:** Banca di Pistoia Credito Cooperativo- Società Cooperativa sede Pistoia (PT) 00513860478 elettivamente domiciliata in Pistoia Corsa Silvano Fedi ( per la quota di 1/1 della piena proprietà )

**CONTRO:** Edilviola s.r.l. sede in Montemurlo (PO) – 02140110970 ( per la quota di 1/1 della piena proprietà )

TOTALE : € 1.800.000,00

CAPITALE : € 900.000,00

DURATA : 2 anni

**GRAVA: quota 1/1 della piena proprietà** su fabbricato bifamiliare ad uso di civile abitazione del tipo “terra tetto” sviluppantesi su due piani fuori terra oltre al piano sottotetto, con annessa un’ampia area scoperta posta su tre lati del fabbricato e prospiciente la via Amilcare Ponchielli numeri 33 e 35, la via Barzano numero 83 e la Piazza Della Costituzione, sito in Comune di **Montemurlo** , rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo risulta rappresentato nel **foglio di mappa 15** dalle particelle:

- **2104 subalterno 500**, categoria A/7 vani 5;
- **2104 subalterno 4**, categoria A/7 vani 7;
- **2104 subalterno 501**, categoria E;
- **2104 subalterno 503**, categoria E ;
- 

Pag. 25



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 fax 0574/961953 mobile : 335/6271987

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e.mail : [andrea.bonini@studiobonini.it](mailto:andrea.bonini@studiobonini.it) posta certificata : [andrea.bonini@gcopec.it](mailto:andrea.bonini@gcopec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: BONINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7206f9c411243f20c9d1e1709ab25b71





ELENCO ANNOTAZIONI RILEVATE A MARGINE DELLA PRESENTE NOTA :

1\_ Annotamento n. 2076 del 11.08.2017 di RESTRIZIONE BENI (scrittura privata autenticata dal Notaio Cosimo Marchi di Prato in data 31.07.2017 repertorio

5275/4101), con il quale vengono liberate le seguenti unità immobiliari poste in Comune di Montemurlo rappresentate al Catasto Fabbricati nel

foglio di mappa 15 dalle particelle:

2662 sub. 520, categoria A/2 vani 5; 2662 sub. 523, categoria C/6 mq 14;

2662 sub. 502, categoria A/2 vani 4,5; 2662 sub. 513, categoria C/6 mq 12;

2662 sub. 503, categoria A/2 vani 5; 2662 sub. 514, categoria C/6 mq 14;

2662 sub. 504, categoria A/2 vani 4,5; 2662 sub. 512, categoria C/6 mq 12;

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

Articolo 886 registro particolare del 10.05.2017 - **IPOTECA GIUDIZIALE**  
DERIVANTE DA SENTENZA DI CONDANNA ( atto giudiziario emesso dal Tribunale di Prato in data 21.10.2016 repertorio 1179/2016)

**FAVORE:** Bendoni Graziella nata a San Godenzo (FI) il 25.02.1942 -  
BNDGZL42B65H937I elettivamente domiciliata c/o Avvocato Filippo Alfieri  
via Masaccio n. 175/177 (per la quota di 1/1 della piena proprietà )

**CONTRO:** Edilviola s.r.l. sede in Montemurlo (PO) - 02140110970 ( per la  
quota di 1/1 della piena proprietà )

TOTALE : € 200.000,00

CAPITALE : € 171.224,88

DURATA : 2 anni

**GRAVA:** quota 1/1 della piena proprietà sulle unità immobiliari poste in  
Comune di Montemurlo tra via Amilcare Ponchielli e la via Barzano,

rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo nel **foglio**





di mappa 15 dalle particelle:

- **2662 subalterno 505**, categoria A/2 vani 5;
- **2662 subalterno 506**, categoria A/2 vani 6,5;
- **2662 subalterno 518**, categoria A/2 vani 4,5;
- **2662 subalterno 519**, categoria C/6 mq 60;
- **2662 subalterno 521**, categoria C/6 mq 63;
- **2662 subalterno 522**, categoria C/6 mq 14;
- **2586** categoria F/1,

**- TRASCRIZIONE CONTRO :**

Articolo 7889 registro particolare del 24.12.2014 – CONTRO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA ( scrittura privata autenticata dal Notaio Cosimo Marchi di Prato in data 22.12.2014 repertorio 1939 racco0lta 1489)

**FAVORE:** BASILE Giuseppe nato a Bisceglie ( BA) il 02.05.1976 – BSL GPP 76E02A883N ( per la quota di 1/1 della piena proprietà )

**CONTRO:** Edilviola s.r.l. sede in Montemurlo (PO) – 02140110970 ( per la quota di 1/1 della piena proprietà )

BENI : quota di 1/1 della piena proprietà relativamente ad unità immobiliari poste in Comune di Montemurlo via Barzano e via Amilcare Ponchielli , rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo nel foglio di mappa 15 dalla p.lla 2662 subalterno 518 ( categoria A/2 vani 4,5) dalla particella 2662 subalterno 519 ( categoria C/6 mq . 60) dalla particella 2662 subalterno 521 (categoria C/6 mq 61)

**FORMALITA' SUCCESSIVE RILEVATE A MARGINE DELLA PRESENTE NOTA:**

- Trascrizione n. 9378 del 20.12.2017 di DICHIARAZIONE DI NOMINA in favore della Società Xxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx, come sopra descritta.



**andrea bonini**

geometra



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Articolo 7900 registro particolare del 24.12.2014 – CONTRO PRELIMINARE DI  
COMPRAVENDITA ( scrittura privata autenticata dal Notaio Cosimo Marchi  
di Prato in data 22.12.2014 repertorio 1938 raccolta 1488)

**FAVORE:** PRO.GE.SMO srl sede Prato (PO) – 02040210979

( per la quota di 1/1 della piena proprietà )

**CONTRO:** Edilviola s.r.l. sede in Montemurlo (PO) – 02140110970 ( per la  
quota di 1/1 della piena proprietà )

**BENI:** quota di 1/1 della piena proprietà relativamente ad unità immobiliari

poste in Comune di Montemurlo via Barzano e via Amilcare Ponchielli,

rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo nel foglio  
di mappa 15 dalla particella 2662 subalterno 520 ( categoria A/2 vani 4.5)

dalla particella 2662 subalterno 523 ( categoria C/6 mq . 14 ) , dalla  
particella 2662 subalterno 502 ( categoria A/2 vani 4,5 ) , dalla particella

2662 subalterno 513 (categoria C/6 mq. 12) dalla particella 2662 subalterno  
503 (categoria A/2 vani 5) dalla particella 2662 sub. 514 (categoria C/6 mq

12) dalla p.lla 2662 subalterno 504 (categoria A/2 vani 4.5) , dalla particella

2662 sub. 512 (categoria C/6 mq 12), dalla particella 2662 subalterno 505

(categoria A/2 vani 5), dalla particella 2662 subalterno 522 (categoria A/2

vani 6,5)

FORMALITA' SUCCESSIVE RILEVATE A MARGINE DELLA PRESENTE NOTA:

- Trascrizione n.8377 del 25.11.2016 di DICHIARAZIONE DI NOMINA ( scrittura privata autenticata dal Notaio Cosimo Marchi di Prato in data 16.11.2016 repertorio 4216/3552) , non riguardante i beni oggetto del nostro controllo , precisamente unità immobiliari in Comune di

Montemurlo al Catasto Fabbricati nel foglio 15 dalla particella 2662



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 fax 0574/961953 mobile : 335/6271987

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

Pag. 28

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: BONINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7206f9c411243f20c9d1e1709ab25b71





subalterni 520-523-502-513-503-514-504-512;

- Trascrizione n. 8378 del 25.11.2016 di DICHIARAZIONE DI NOMINA ( scrittura privata autenticata dal Notaio Cosimo Marchi di Prato in data 16.11.2016 repertorio 4216/3252)

FAVORE : SPINELLI BARBARA nata a Prato (PO) 13.02.1988 -

SPNB88B53G999F

CONTRO: PRO.GE.SMO srl sede Prato (PO) - 02040210979

riguardante i beni oggetto del nostro controllo e precisamente le unità immobiliari in Comune di Montemurlo al catasto Fabbricati nel foglio 15 dalla particella 2662 subalterno 505 (categoria A/2 vani 5 ) e dalla particelle 2662 subalterno 522 ( categoria C/6 mq 13)

\*\*Annotata in data 22.12.2017 n. 3063 di RISOLUZIONE \*\*

- Trascrizione n. 9215 del 27.12.2016 di DICHIARAZIONE DI NOMINA ( scrittura privata autenticata dal Notaio Cosimo Marchi di Prato in data 16.11.2016 repertorio 4371/3374)

FAVORE : SERVIZI IMMOBILIARI S.R.L. SEMPLIFICATA sede Montemurlo(PO9 - 02371530979

CONTRO: PRO.GE.SMO srl sede Prato (PO) - 02040210979

Riguardante i beni oggetto del nostro controllo e precisamente le unità immobiliari in Comune di Montemurlo al catasto Fabbricati nel foglio 15 dalla particella 2662 subalterno 506 (categoria A/2 vani 6,5)

\*\*Annotata in data 22.12.2017 n. 3064 di RISOLUZIONE \*\*

Trascrizione n. 9376 del 20.12.2017 di DICHIARAZIONE DI NOMINA in favore della Xxx xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx, come sopra

descritta





- Trascrizione n. 9377 del 20.12.2017 di DICHIARAZIONE DI NOMINA in favore della Xxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx, come sopra descritta

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

Articolo 1657 registro particolare del 06.03.2017 - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE (scrittura privata autenticata dal Notaio Cosimo Marchi di Prato in data 02.03.2017 repertorio 4649 raccolta 3597)

**FAVORE:** SPINELLI Barbara nata a Prato (PO) 13.02.1988 -SPNB88B53G999F ( per la quota di 1/1 della piena proprietà )

**CONTRO:** Edilviola s.r.l. sede in Montemurlo (PO) - 02140110970 ( per la quota di 1/1 della piena proprietà )

**GRAVA :** quota di 1/1 della piena proprietà sulle unità immobiliari poste in Comune di Montemurlo via Amilcare Ponchielli e via Barzano, rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo nel foglio di mappa 15 dalla particella 2662 subalterno 505, categoria A/2, vani 5 e dalla particella 2662 subalterno 522, categoria C/6 mq 14;

La locazione avrà la durata di anni 30 (trenta) , con inizio dal giorno 02 (due) marzo 2017 (duemiladiciassette) e termine il 1 (uno) marzo 2047 (duemilaquarantasette) . Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27,7° comma della legge 392/1978.

Articolo 1658 registro particolare del 06.03.2017 - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE (scrittura privata autenticata dal Notaio Cosimo Marchi di Prato in data 02.03.2017 repertorio 4650 raccolta 3598)

**FAVORE:** BASILE Giuseppe nato Biseglie (BA) 02.05.1976 -BSLGPP76E02A883N ( per la quota di 1/1 della piena proprietà )

**CONTRO:** Edilviola s.r.l. sede in Montemurlo (PO) - 02140110970



**andrea bonini**

geometra



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

( per la quota di 1/1 della piena proprietà )

**GRAVA :** quota di 1/1 della piena proprietà sulle unità immobiliari poste in Comune di Montemurlo via Amilcare Ponchielli e via Barzano, rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo nel foglio di mappa 15 dalla particella 2662 subalterno 518 categoria A/2 vani 4,5; dalla particella 2662 subalterno 519, categoria C/6 mq. 60; dalla particella 2662 subalterno 521 ( categoria C/6 mq 63)

La locazione avrà la durata di anni 30 (trenta) , con inizio dal giorno 02 (due) marzo 2017 (duemiladiciassette) e termine il 1 (uno) marzo 2047 (duemilaquarantasette) . Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27,7° comma della legge 392/1978.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

Articolo 1659 registro particolare del 06.03.2017 - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE (scrittura privata autenticata dal Notaio Cosimo Marchi di Prato in data 02.03.2017 repertorio 4651 raccolta 3599)

**FAVORE:** SERVIZI IMMOBILIARI S.R.L. SEMPLIFICATA sede Montemurlo (PO) - 02371530979 ( per la quota di 1/1 della piena proprietà )

**CONTRO:** Edilviola s.r.l. sede in Montemurlo (PO) - 02140110970

( per la quota di 1/1 della piena proprietà )

**GRAVA :** quota di 1/1 della piena proprietà sulle unità immobiliari poste in Comune di Montemurlo via Amilcare Ponchielli, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo nel foglio di mappa 15 dalla particella 2662 subalterno 506 categoria A/2 vani 6,5; La locazione avrà la durata di anni 30 (trenta) , con inizio dal giorno 02 (due) marzo 2017

(duemiladiciassette) e termine il 1 (uno) marzo 2047 (duemilaquarantasette).



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 fax 0574/961953 mobile : 335/6271987

e-mail : [andrea.bonini@studiobonini.it](mailto:andrea.bonini@studiobonini.it) posta certificata : [andrea.bonini@gcopec.it](mailto:andrea.bonini@gcopec.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

Pag. 31

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: BONINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7206f9c411243f20c9d1e1709ab25b71



**andrea bonini**

geometra



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27,7° comma della legge 392/1978.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

Articolo 1466 registro particolare del 13.02.2020 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto giudiziario notificato dall'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze in data 31.01.2020 repertorio 311/2020)

**FAVORE:** CHIANTIBANCA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA'

COOPERATIVA sede in Monteriggioni (SI) - 01292880521

( per la quota di 1/1 della piena proprietà )

**CONTRO:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in Montemurlo (PO) -xxxxxxxxxxx

( per la quota di 1 /1 della piena proprietà )

**GRAVA :** quota di 1/1 della piena proprietà sulle unità immobiliari poste in Comune di Montemurlo tra la via Amilcare Ponchielli e via Barzano, rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Montemurlo nel **foglio di mappa 15** dalle particelle:

**2662 subalterno 505**, categoria A/2 vani 4,5;

**2662 subalterno 522**, categoria C/6 mq. 13;

**2662 subalterno 518**, categoria A/2 mq 4,5;

**2662 subalterno 519**, categoria C/6 mq 60;

**2662 subalterno 521**, categoria C/6 mq 61;

**2662 subalterno 506**, categoria A/2 mq 6,5;

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

I dati indicati nel pignoramento risultano corrispondenti nell' indirizzo , numero civico, dati catastali e consentono la giusta individuazione dei beni, all'interno dell'edificio condominiale .



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 fax 0574/961953 mobile : 335/6271987

e.mail : [andrea@studiobonini.it](mailto:andrea@studiobonini.it) [andrea.bonini@geopec.it](mailto:andrea.bonini@geopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 32

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: BONINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7206f9c411243f20c9d1e1709ab25b71





**STIMA (CRITERIO UTILIZZATO) E VALUTAZIONE DEI BENI**

Ai fini della valutazione il sottoscritto, quindi ritiene determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, ossia esprimere un giudizio di equivalenza fra il bene in esame e la corrispondente quantità in moneta con cui il bene può essere scambiato nell'attuale mercato immobiliare.

Considerate quindi le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, ovvero : il profilo statico, architettonico, costruttivo, le pertinenze, luce ed aerazione dei locali, i caratteri di superficie e volumetria degli ambienti e le qualità dei materiali, i vincoli e le servitù apparenti anche nascenti per destinazione del padre di famiglia, l'ubicazione dell' edificio nel contesto urbano, le condizioni anche degli impianti tecnici, le vetustà, gli eventuali interventi di ripristino/manutenzione,..... il sottoscritto determina il valore dei beni attraverso il "metodo sintetico comparativo" e cioè assumendo un valore unitario al metro praticato per la compravendita di beni in zona ritenuti pressoché " simili " compravenduti recentemente (valori reperiti attraverso banche dati immobiliari nonché società operanti nel settore immobiliare ed anche in funzione della propria conoscenza del mercato locale/territorio) adeguato ed applicato quindi al bene in questione in considerazione delle proprie caratteristiche.

Da ricerche effettuate è emerso che il prezzo unitario applicato ad altre unità presenti nel fabbricato nel questione trasferite nel 2017 era di circa € 2.2/300,00 al mq .

Si cita come riferimento (comparabili) anche i seguenti atti riguardanti altre unità poste nelle vicinanze, oggetto di recenti compravendite e precisamente :



**andrea bonini**

geometra



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **immobile (1)** appartamento (cat. A/2 cl.8) superficie commerciale circa mq 60,00 oggetto di compravendita con atto Notaio Muscariello Mario del 21/04/2020 repertorio 28.344 (€/mq 1.950,00 ca.)

- **immobile (2)** appartamento (cat. A/2 cl.6) superficie commerciale circa mq 62, oggetto di compravendita con atto Notaio Lemme Laura del 29/05/2019 repertorio 412.106 (€/mq 2.200,00 ca.)

- **immobile (3)** appartamento (cat. A/2 cl.6) superficie commerciale circa mq 139,00 oggetto di compravendita con atto Notaio De Luca Francesco del 20/06/2017 repertorio 158.324 (€/mq 2.050,00 ca.)

- **immobile (4)** appartamento (cat. A/2 cl.6) superficie commerciale circa mq 132,00 oggetto di compravendita con atto Notaio Monteroppi Renato del 04/12/2018 repertorio 2804 (€/mq 1.900,00 ca.)

Tutto ciò considerato, visto il momento particolare del mercato immobiliare anche in funzione delle prospettive economiche future ma tenuto conto delle caratteristiche dei beni in questione anche in comparazione con quelle dei beni presi a riferimento (per rifiniture, caratteristiche costruttive, epoca di costruzione, impianti, posizione,.....) considerato nei casi, anche il tempo intercorso dalle compravendite citate, il sottoscritto ritiene congruo determinare per i beni in oggetto un prezzo unitario che può oscillare tra € 2.100,00/2.200,00 da applicare la mq di superficie commerciale.

\*\*\*      \*\*\*      \*\*\*

**- DISTINTA SUPERFICI (LORDE) E CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE:**

Ai fini della determinazione della superficie convenzionale il sottoscritto applica e personalizza i coefficienti di ragguaglio previsti, a seconda della



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 fax 0574/961953 mobile : 335/6271987

e-mail : [andrea@studiobonini.it](mailto:andrea@studiobonini.it) [andrea.bonini@geopec.it](mailto:andrea.bonini@geopec.it)

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

Pag. 34

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: BONINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7206f9c411243f20c9d1e1709ab25b71



21/07/2009



natura delle pertinenze e/o accessori in considerazione della consistenza degli stessi e dello stato dei luoghi, ottenendo così

**Distinta superfici :****Lotto 1:**

- Abitazione: sup. lorda mq 87.24 x 1.00 = 87.24 mq
- Resede/giardino : sup. mq 133.15 x 0.15 = 19.97 mq
- Posto auto scoperto : sup. mq 49.85 x 0.20 = 9.97 mq

**superficie convenzionale 117.18 mq**

**Lotto 2:**

- Abitazione: sup. lorda mq 91.44 x 1.00 = 91.44 mq
- Terrazzi : sup. mq 12.94 x 0.25 = 3.23 mq
- Posto auto scoperto : sup. mq 14.00 x 0.20 = 2.80 mq

**superficie convenzionale 97.47 mq**

**Lotto 3:**

- Abitazione: sup. lorda mq 132.31 x 1.00 = 132.31 mq
- Terrazzo : sup. 2,31 x 0.25 = 0.58 mq
- Ripostigli sottotetto sup. mq 10,38 x 0.35 = 3.63 mq
- Terrazzo a tasca: sup. mq 51,35 x 0.35 = 17.97 mq

**superficie convenzionale 154.49 mq**

\*\*\*                      \*\*\*                      \*\*\*

**DETERMINAZIONE DEL VALORE :**

Applicando a tutte le unità oggetto della presente , visto le caratteristiche molto simili e/o compensative, un prezzo unitario medio di Euro 2.150,00 (per il piano terra e primo) e 2.200,00 (per il terzo piano) al mq si ottiene per le consistenze in questione , dei valori di mercato relativi alla



**andrea bonini**

geometra



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

piena proprietà e libera disponibilità dei beni , riferito all'attualità come sotto specificato :

**Lotto 1: mq 117,18 x € 2.150,00 = arr. € 251.937,00**

**Lotto 2: mq 97,47 x € 2.150,00 = arr. € 209.560,00**

**Lotto 3: mq 154,49 x € 2.200,00 = arr.€ 339.878,00**

Occorre precisare però nella circostanza in esame che tutti i lotti interessati dalla procedura sono occupati a titolo di locazione in virtù dei contratti sopraelencati (vedasi quanto meglio specificato nella sezione gravami del presente elaborato peritale) fino al 01/03/2047 .

Pertanto visto la mancata disponibilità del bene e tenuto conto anche che per i primi anni l'eventuale aggiudicatario non riceverà alcun canone locativo visto gli accordi transattivi, gli immobili oggetto della presente procedura risultano e risulteranno "poco appetibili" sul mercato immobiliare , per chi volesse acquistare gli stessi.

Tenuto conto di ciò quindi lo scrivente , visto l'occupazione e quanto sopra specificato intende considerare ai fini di stabilire il valore di mercato dei beni considerare gli stessi come "gravati da usufrutto" e quindi quantificare il valore del bene come se "fosse la nuda proprietà" (visto il contratto trentennale) e pertanto ritiene opportuno applicare la decurtazione tabellare prevista del prezzo di stima soprariportato in ragione del 50% ; inoltre lo scrivente, visto la poca appetibilità dei beni nel libero mercato, e stante anche la vendita forzata, applica una riduzione in ragione del 25% tenuto conto anche delle spese future (compreso anche quelle di manutenzione straordinaria) che l'eventuale acquirente dovrebbe andare incontro tra l'altro senza percepire per alcuni anni nessun canone locativo,



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 fax 0574/961953 mobile : 335/6271987

e.mail : [andreabonini@studiobonini.it](mailto:andreabonini@studiobonini.it) posta certificata : [andrea.bonini@gcopec.it](mailto:andrea.bonini@gcopec.it)

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

Pag. 36

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: BONINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7206f9c411243f20c9d1e1709ab25b71



21/07/2009

**andrea bonini**

geometra



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ed una ulteriore per l' assenza di garanzia per i vizi dei bene in ragione del 5% , per un totale di riduzione pari al 30% ;

ottenendo così un valore di mercato dei beni (arrotondato forfettariamente dal sottoscritto) come segue:

**Lotto 1:** mq 117,18 x € 2.150,00 = € . 251.937,00 -50% = € 125.968,00 - 30 % = (- spese di regolarizzazione € 2.500,00) = arr. **€ 85.500,00**

**Lotto 2:**mq 97,47x € 2.150,00 = € . 209.560,00 -50 % = € 104.780,00 - 30% = (- spese di regolarizzazione € 5/600,00) = arr. **€ 72.500,00**

**Lotto 3:** mq 154,49 x € 2.200,00 =€ 339.878,00 -50 % € 169.939,00 -30% = (- spese di regolarizzazione € 2.000,00)= arr. **€ . 117.000,00**

Montemurlo li 10/12/2020

Il CTU

Geom. Andrea Bonini

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Studio : via Como, 3/5 - 59013 Montemurlo (PO)

Tel. 0574/682527 fax 0574/961953 mobile : 335/6271987

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 37

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: BONINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7206f9c411243f20c9d1e1709ab25b71





**Documentazione allegata :**

- all. 1 Raccomandate/pec per comunicazione data sopralluogo
- all. 2 Verbale di accesso
- all. 3 Elaborato grafico stato attuale/sovrapposto delle unità.
- all.4 Doc. catastale: estratto di mappa; elaborato planimetrico;  
planimetrie catastali; visure
- all. 5 Estratto Regolamento Urbanistico Comunale
- all. 6 Documentazione fotografica
- all. 7 Atto di provenienza
- all. 8 Contratti di locazione ultranovennale + dich. Ag.Entrate
- all. 9 Documentazione urbanistica
- all. 10 Dichiarazione situazione condominiale (oneri)
- all. 11 Certificazione ipo-catastale + aggiornamento

