

## ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

XXXXXX XXXXXX XXXXXX

contro

XXXXXX XXXXXX

(Esecuzione Immobiliare n°249/2017 del Reg. Gen. Es.)

---

## PERIZIA ANONIMA

Il sottoscritto **Architetto Massimo Gennai**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo con il n°398, con studio in, località Ponticino - via Cecco Angiolieri 11, in Comune di Laterina Pergine Valdarno, è stato nominato esperto dal Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Arezzo, con incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

***Si specifica che nella presente relazione estimativa i beni esegutati - ai fini della vendita coattiva – saranno considerati come tredici distinti ed autonomi lotti. Dieci lotti costituiti da alloggi indipendenti e due lotti costituiti da piscina, campo da tennis oltre a piccoli vani che fanno parte di un residence. Ed un lotto relativo ad una palestra sportiva.***

**PREMESSA** - I beni immobiliari oggetto di pignoramento, sono costituiti da tredici lotti ben distinti, in particolare da dieci alloggi residenziali, un campo polivalente (calceotto e tennis) ed una piscina all'interno di un



residence denominato "XXXXXX XXXXXX ", ubicato nel Comune di Loro Ciuffenna in via Ferriera, ed una palestra sportiva ubicata sempre in Comune di Loro Ciuffenna in località San Giustino Valdarno in via Coppi. Tali beni, risultano essere di piena proprietà e quindi per la quota del 100% della società XXXXXX XXXXXX con sede in Loro Ciuffenna.

**Quesito n°1** - *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del Catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

*Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà altresì in particolare accertare:*

- *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;*
- *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/ non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
- *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
- *se sussista o meno **la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**; qualora in particolare non risulti trascritto un atto di 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 dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato **mortis causa**;*

### **RISPOSTA AL QUESITO N°1**

L'esperto ha verificato - prima di intraprendere ogni altra attività - la completezza e la correttezza dei dati necessari ed essenziali per poter procedere con la relazione tecnica-estimativa relativa alla presente Esecuzione Immobiliare, che sono stati indicati nelle due "Certificazioni Notarili Sostitutive del Certificato Ipotecale ai sensi della Legge n.302/1998", redatte dal dott. XXXXXX XXXXXX , Notaio in Vigevano provincia di Pavia (PV) in Via Cairoli nc. 25.

I menzionati "Certificati Notarili", sono stati scaricati dal sottoscritto dalla Cancelleria Telematica della Regione Toscana subito dopo il conferimento dell'incarico. Tuttavia - va detto - che il perito ha anche provveduto, per proprio conto, a verificare la documentazione ipotecale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo.

I dati catastali attuali e storici sono perfettamente indicati nei "Certificati Notarili".

I beni eseguiti, descritti nel pignoramento n. 2789 del 26/07/2017 risultano essere di proprietà esclusiva (quindi per l'intero 100/100) della XXXXXX XXXXXX con sede in Loro Ciuffenna- c.f. 01402390510.



Sono distinti al catasto fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna,  
al foglio 63 in via Ferriera a Loro Ciuffenna:

- p.lla **87**, sub 6 graffato al mappale 120 sub. 25, P-T-1-2-3, cat. D/6 (terreno per circa 3800 mq, piscina, locali tecnici della piscina, ufficio, reception con magazzino e bagno, lavanderia ed sottotetto non abitabile);
- p.lla **120**, sub 26, PT, cat. D/6 (Terreno di circa 3500 mq , campo polivalente [tennis e calcetto] e deposito acqua del pozzo);
- p.lla **120**, sub 10, cat. A/2, P1, (alloggio n.6);
- p.lla **120**, sub 11, cat. A/2, P1, (alloggio n.7);
- p.lla **120**, sub 12, cat. A/2, P1, (alloggio n.8);
- p.lla **120**, sub 14, cat. A/2, P1-2, (alloggio n.14);
- p.lla **120**, sub 16, cat. A/2, P1-2, (alloggio n.16);
- p.lla **120**, sub 17, cat. A/2, P1-2, (alloggio n.17);
- p.lla **120**, sub 18, cat. A/2, P2, (alloggio n.9);
- p.lla **120**, sub 19, cat. A/2, P2, (alloggio n.10);
- p.lla **120**, sub 20, cat. A/2, P2, (alloggio n.12);
- p.lla **120**, sub 21, cat. A/2, P2, (alloggio n.11);

al foglio 90, in via Coppi a San Giustino Valdarno:

- p.lla **542**, sub 10, P S1, cat. C/2 (magazzino palestra);
- p.lla **542**, sub 11, P S1-T, cat. D/6 (palestra);
- p.lla **542**, sub 12, PT, cat. C/2 (magazzino palestra);

Quindi il perito specifica che i beni esegutati descritti sopra, risultano essere esegutati per l'intera proprietà.

L'esperto ha provveduto a reperire la visura camerale della società esegutata XXXXXX XXXXXX (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**visura camerale XXXXXX XXXXXX** ").



Inoltre il perito nella verifica della completezza della documentazione, ha accertato la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari, i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti, le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento ed infine la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, ad eccezione delle seguente osservazione.

Pertanto in funzione di quanto sopra riportato, e per quanto riscontrato nella verifica, la documentazione ipotecaria è corretta e completa.



**Quesito n°2** - *Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla Concessione in Sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

## **RISPOSTA AL QUESITO N°2**

L'esperto ha provveduto ad acquisire **le planimetrie e le visure catastali dei beni esecutati** censiti al catasto fabbricati oggetto di pignoramento (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**planimetrie catastali**" e "**visure catastali**").

In particolare, in data 10/12/2018, al catasto fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale della Provincia di Arezzo:

- planimetria catastale numero **T382657** di protocollo, foglio di mappa **63** particella **87**, sub 6 ((terreno per circa 3800 mq, piscina, locali tecnici della piscina, ufficio, reception con magazzino e bagno, lavanderia ed sottotetto non abitabile), composta da due fogli catastali;
- planimetria catastale numero **T382658** di protocollo, foglio di mappa **63** particella **120**, sub 26 (Terreno di circa 3500 mq, campo polivalente [tennis e calcetto] e deposito acqua del pozzo);
- planimetria catastale numero **T382659** di protocollo, foglio di mappa **63** particella **120**, sub 10 (alloggio n.6);
- planimetria catastale numero **T382660** di protocollo, foglio di mappa **63** particella **120**, sub 11 (alloggio n.7);
- planimetria catastale numero **T382662** di protocollo, foglio di mappa **63** particella **120**, sub 12 (alloggio n.8);



- planimetria catastale numero **T382663** di protocollo, foglio di mappa **63** particella **120**, sub 14 (alloggio n.14);
- planimetria catastale numero **T382687** di protocollo, foglio di mappa **63** particella **120**, sub 16 (alloggio n.16);
- planimetria catastale numero **T382688** di protocollo, foglio di mappa **63** particella **120**, sub 17 (alloggio n.17);
- planimetria catastale numero **T382689** di protocollo, foglio di mappa **63** particella **120**, sub 18 (alloggio n.9);
- planimetria catastale numero **T382690** di protocollo, foglio di mappa **63** particella **120**, sub 19 (alloggio n.10);
- planimetria catastale numero **T382691** di protocollo, foglio di mappa **63** particella **120**, sub 20 (alloggio n.12);
- planimetria catastale senza numero di protocollo, foglio di mappa **63** particella **120**, sub 21 (alloggio n.11);

e in data 22/02/2019, al catasto fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire, presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale della Provincia di Arezzo:

- planimetria catastale numero **T107112** di protocollo, foglio di mappa **90** particella **542**, sub 10 (magazzino palestra);
- planimetria catastale numero **T107113** di protocollo, foglio di mappa **90** particella **542**, sub 11 (palestra);
- planimetria catastale numero **T107114** di protocollo, foglio di mappa **90** particella **542**, sub 12 (magazzino palestra);

Anche per quanto riguarda la **documentazione progettuale con “valenza” urbanistica/edilizia** depositata presso l’Archivio Storico del Comune di Loro Ciuffenna (Ar), allegata all’ultimo progetto regolarmente approvato -così come richiesto nel presente quesito- è stato acquisito quanto segue:



- per gli alloggi che fanno parte del complesso residenziale, identificato al foglio **63** ed ubicato in via Ferriera a Loro Ciuffenna, è stato acquisito copia della Concessione Edilizia numero 2076/bis (variante in corso d'opera), rilasciata dal Sindaco del Comune di Loro Ciuffenna alla XXXXXX XXXXXX in data 26 marzo 1998, e il certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune in data 7 aprile 1998;
- per la palestra identificata al foglio **90** ed ubicata in via Coppi a San Giustino Valdarno, è stato acquisito copia della Concessione Edilizia numero 2202 del 20/07/1998 rilasciata dal responsabile dell'ufficio tecnico ed urbanistico del Comune di Loro Ciuffenna alla società XXXXXX XXXXXX e copia del Certificato di Abitabilità-Agibilità sottoscritto dal Geom. XXXXXX XXXXXX e dalla società XXXXXX XXXXXX il 19/09/2001;

Relativamente al **titolo di provenienza** il perito ha provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- a) copia integrale dell'**Atto di Compravendita e Costituzione di Servitù**, del 21 giugno 1996 repertorio n.18801 e n. 6609 di raccolta, redatto dal Notaio Pisapia Roberto, in cui i signori XXXXXX XXXXXX , XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX , vendono alla società XXXXXX XXXXXX , i beni oggetto di pignoramento che fanno parte del complesso residenziale, identificato al foglio **63** ed ubicato in via Ferriera a Loro Ciuffenna;
- b) copia integrale dell'**Atto di Compravendita**, del 06/07/2005 repertorio n.92870 e n. 22982 di raccolta, e registrato in Arezzo in data 08/07/2005 al n. 4091 serie 1T, redatto dal Notaio XXXXXX XXXXXX , in cui la società XXXXXX XXXXXX vende alla società



XXXXXX XXXXXX , i beni oggetto di pignoramento che fanno parte della palestra, identificata al foglio **90** ed ubicato in via Coppi a San Giustino Valdarno;



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

### **RISPOSTA AL QUESITO N°3**

Gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, alla data del 26/02/2019, risultano gravati da:

**1- Iscrizione di ipoteca volontaria** registro generale n. 16627, registro particolare n. 3151 in data 24/09/2002, per euro di capitale 320.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di euro 640.000,00 a seguito di atto in data 20/09/2002 repertorio n.34755 redatto dal Notaio XXXXXX XXXXXX , notaio in Montevarchi (AR), a favore di XXXXXX XXXXXX , con sede in Firenze (FI), codice fiscale 00470800483, domicilio ipotecario eletto a Terranuova Bracciolini in P.zza della Repubblica n.7, a carico della società XXXXXX XXXXXX con sede in Loro Ciuffenna (AR) codice fiscale 01402390150 per la quota di 1/1, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, al foglio 63, p.lla 120, sub. 10,11,12,14,16,17,18,19,20,21, e foglio 63 p.lla 87, sub. 1 graffato con la particella 120 sub. 22.



**2- Iscrizione di ipoteca volontaria** registro generale n. 13044, registro particolare n. 2697 in data 09/07/2005, per euro di capitale 350.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di euro 700.000,00 a seguito di atto in data 06/07/2005 repertorio n.92872/22983 redatto dal Notaio XXXXXX XXXXXX , notaio in Arezzo (AR), a favore di XXXXXX XXXXXX , con sede in Firenze (FI), codice fiscale 04385190485, a carico della società XXXXXX XXXXXX con sede in Loro Ciuffenna (AR) codice fiscale 01402390150 per la quota di 1/1, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, al foglio 90, p.lla 542, sub. 10,11,12.

**3- Iscrizione di ipoteca volontaria** registro generale n. 5850, registro particolare n. 1124 in data 16/03/2007, per euro di capitale 1.350.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di euro 2.700.000,00 a seguito di atto in data 13/03/2007 repertorio n.96709/24675 redatto dal Notaio XXXXXX XXXXXX , notaio in Arezzo (AR), a favore di XXXXXX XXXXXX , con sede in Firenze (FI), codice fiscale 05272250480, a carico della società XXXXXX XXXXXX con sede in Loro Ciuffenna (AR) codice fiscale 01402390150 per la quota di 1/1, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, al foglio 63, p.lla 120, sub. 10,11,12,14,16,17,18,19,20,21, e foglio 63 p.lla 87, sub. 1 graffato con la particella 120 sub. 22.

**4- Iscrizione di ipoteca giudiziale** registro generale n. 662, registro particolare n. 55 in data 19/01/2015, iscritta per l'importo di euro 169.125,19 e per la somma complessiva di euro 169.125,19, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Arezzo (AR) in data 12/01/2015 repertorio n.5516/2014, a favore di XXXXXX XXXXXX , con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526, a carico della società XXXXXX XXXXXX con sede in Loro Ciuffenna (AR) codice fiscale 01402390150 per la quota di 1/1, gravante sulle particelle



oggetto di pignoramento, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, al:

- foglio 90, p.lla 542, sub. 10,11,12, oltre a altre particelle non pignorate;
- foglio 63, p.lla 120, sub. 10,11,12,14,16,17,18,19,20,21, foglio 63, mappale 87 sub. 6 graffato al mappale 120 sub.25, oltre a altre particelle non pignorate;
- altre particelle non pignorate;

**5- Trascrizione di locazione ultra novennale**, nn.7858/5366 del 24/05/2017 (atto del 03/05/2017 n. 7410/4591 di rep. Notaio XXXXXX XXXXXX ) a favore della Società XXXXXX XXXXXX con sede in Loro Ciuffenna c.f. 02210170516, ed a carico della società XXXXXX XXXXXX con sede in Loro Ciuffenna (AR) codice fiscale 01402390150, vengono locati i beni siti in Loro Ciuffenna, via Ferriera, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, al foglio 63, p.lla 120, sub. 10,11,12,14,16,17,18,19,20,21, nonché altri beni omissis;

**6- Trascrizione di locazione ultra novennale**, nn.7859/5367 del 24/05/2017 (atto del 03/05/2017 n. 7411/4592 di rep. Notaio XXXXXX XXXXXX ) a favore della Società XXXXXX XXXXXX con sede in Loro Ciuffenna c.f. 02210170516, ed a carico della società XXXXXX XXXXXX con sede in Loro Ciuffenna (AR) codice fiscale 01402390150, vengono locati i beni siti in Loro Ciuffenna, via Ferriera, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, al foglio 63, p.lla 120, sub. 26, e al foglio 63, p.lla 87, sub. 6 graffato al mappale 120 sub. 25;

**7- Trascrizione di pignoramento immobili**, registro generale n. 13088, registro particolare n. 9010 in data 17/08/2017, derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Arezzo (AR) in data 26/07/2017 a favore di XXXXXX XXXXXX XXXXXX , con sede in Firenze (FI),



codice fiscale 04385190485, a carico della società XXXXXX  
XXXXXX con sede in Loro Ciuffenna (AR) codice fiscale  
01402390150, per la quota di 1/1, gravante sulle particelle identificate  
al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, al:

- foglio 63, p.lla 120, sub. 10,11,12,14,16,17,18,19,20,21,26;
- foglio 63, p.lla 87, sub. 6 graffato al mappale 120 sub. 25;
- foglio 90, p.lla 542, sub 10, 11, 12;

Alla Perizia vengono allegate le Ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Arezzo – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 26/02/2019, dal 03/11//1986 al 25/02/2019, dalle quali si evince che dal 27 settembre 2017 (data delle visure ipotecarie riportate nei due Certificati Notarili redatti dal notaio Dott. XXXXXX XXXXXX ), i beni pignorati non sono stati oggetto di nuove Trascrizioni, Iscrizioni o Annotazioni (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**aggiornamento delle ispezioni con elenco delle formalità**").

Precisa inoltra:

che in data 21 dicembre 1996, è stato stipulato dal Dott. XXXXXX XXXXXX , Notaio in Montevarchi, "*convenzione relativo al piano di recupero di iniziativa privata del complesso "XXXXXX XXXXXX " a Loro Ciuffenna*", numero 19853 di repertorio, ed ivi registrata in data 07/01/1997 numero 10 volume 151 serie 1 , a favore del Comune di Loro Ciuffenna (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**convenzione piano di recupero**").

Che in data 21/06/1996, è stato stipulato dal Dott. XXXXXX XXXXXX , Notaio in Montevarchi **atto di compravendita e costituzione di servitù**, numero 18801 di repertorio, a favore della strada privata proveniente da Piazza Garibaldi, distinta al catasto terreni foglio 63 particella 88:



1) a favore delle p.lle 72, 512, 510, 509 e 513 del foglio 63 del catasto terreni di proprietà dei signori XXXXXX XXXXXX ed Idilio e della p.lla 511 del foglio 63 del catasto terreni, di proprietà del signor XXXXXX XXXXXX , diritto di passo da esercitarsi a piedi con autovetture per la via più breve al fine di raggiungere le dette particelle;

2) a favore delle p.lle 69 sub. 3 e 200 del foglio 63 del catasto fabbricati, di proprietà dei signori XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX , diritto di passo a piedi e con autovettura e di sosta per una unica autovettura, senza creare intralci alla circolazione; la sosta sarà consentita solo sul tratto di strada prospiciente le dette particelle 69 sub. 3 e 200;

3) a favore della p.lla 75 del foglio 63 del catasto fabbricati di proprietà del signor XXXXXX XXXXXX , diritto di passo a piedi con autovettura per la via più breve, con assoluto divieto di sosta e soltanto per l'accesso al garage e magazzino privato;

A completamento del quesito, il perito aggiunge che dalla documentazione prodotta non risultano:

- vincoli trascritti relativi a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- 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, uso, abitazione, obbligazioni ropter rem ecc);

Inoltre, possiamo affermare che sui beni pignorati, non esistono vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



**Quesito n°4** - *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°4**

Come sarà meglio spiegato nella risposta al quesito numero sette, i dieci alloggi, il campo polivalente (tennis e calcetto), la piscina e i vari uffici, ubicati a Loro Ciuffenna in via Ferriera, fanno parte di una struttura di maggior consistenza, costituito dal residence "XXXXXX XXXXXX ", per cui sono soggetti ai vincoli di cui agli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile. Inoltre, tali unità immobiliari, sono dotate di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda, del tipo centralizzato, quindi non autonomo per ogni singola unità. La ripartizione dei costi dei consumi di dette utenze e delle spese condominiali (come la manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia delle fosse biologiche, la reception, il custode, ecc...) avviene tramite le quote millesimali del residence "XXXXXX XXXXXX ".

Le spese condominiali del Residence XXXXXX XXXXXX , deliberate nel bilancio consuntivo del 2017 ammontano a 145.659,02 euro e del 2018 ammontano a 152.058,72 (si veda allegato "**bilancio consuntivo 2017 e 2018 spese condominiali XXXXXX XXXXXX** "). Queste comprendono i costi dell'acquisto delle materie prime, sussidiarie,



consumo etc, costi per i servizi dell'energia elettrica, del riscaldamento, dell'acqua potabile, assicurazioni, spese telefoniche, servizi di pulizia, canoni di assistenza, spese diverse e manutenzione ordinarie, oltre ai salari e stipendi del personale addetto.

Sulla base delle quote millesimali dell'intero residence (si veda allegato "**tabelle millesimali residence XXXXXX XXXXXX immobili pignorati**"), nella tabella sotto si riportano i costi condominiali relativi all'anno 2017 e 2018 di ogni singolo bene immobiliare eseguito ricadente all'interno di tale struttura.

APPART.	FOGLIO	PART.	SUB.	QUOTA MILLESIMALE	QUOTA CONDOMINIALE ANNO 2017	QUOTA CONDOMINIALE ANNO 2018
6	63	120	10	36,25%	5.280,14 €	5.512,13 €
7	63	120	11	43,00%	6.263,34 €	6.538,52 €
8	63	120	12	58,33%	8.496,29 €	8.869,59 €
9	63	120	18	36,25%	5.280,14 €	5.512,13 €
10	63	120	19	36,25%	5.280,14 €	5.512,13 €
11	63	120	20	58,33%	8.496,29 €	8.869,59 €
12	63	120	21	36,25%	5.280,14 €	5.512,13 €
14	63	120	14	22,00%	3.204,50 €	3.345,29 €
16	63	120	16	36,25%	5.280,14 €	5.512,13 €
17	63	120	17	152,50%	22.213,00 €	23.188,95 €
<b>VALORI TOTALI LOTTI ESECUTATI</b>				<b>515,41%</b>	<b>75.074,12 €</b>	<b>78.372,58 €</b>

Infine, la società XXXXXX XXXXXX , quale società affittuaria, interpellata in merito, ha dichiarato che non sono state deliberate le spese condominiali straordinarie e che **non ci sono spese condominiali arretrate da pagare per nessuno dei beni eseguiti.**

Nella palestra sportiva ubicata in via Coppi a San Giustino Valdarno, pur facente parte di un fabbricato di maggior consistenza e quindi soggetto ai vincoli di cui agli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, possiamo affermare l'inesistenza di qualsiasi condominio e quindi il perito, per



questo bene eseguito, non ha riscontrato nessun onere condominiale sia arretrato che da pagare, ne da parte della società affittuaria della palestra (XXXXXX XXXXXX ) e ne da parte della società locataria ed eseguita (XXXXXX XXXXXX ).



**Quesito n°5** - *Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

### **RISPOSTA AL QUESITO N°5**

Esaminata la documentazione in atti, esaminati i titoli di provenienza, l'esperto non ha riscontrato l'esistenza di nessun diritto demaniale o da censo, livello o uso civico che possa interessare in generale gli immobili pignorati. Di conseguenza non vi è da "calcolare" alcun onere di affrancazione o riscatto.

Infine i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



**Quesito n°6** - *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;*

*Verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:*

*a) L'attuale pendenza delle cause relative alla domanda trascritte (se risultante dai RR.II.)*

*b) La data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);*

*più in particolare per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

*- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);*

*- gli atti di asservimento e cubatura;*

*- gli altri pesi o limitazione d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);*

*per i vincoli e oneri giuridici che saranno a cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*

*- le iscrizioni;*

*- i pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;*

*- le difformità urbanistico-catastali;*

### **RISPOSTA AL QUESITO N°6**

Per le formalità, vincoli e oneri esistenti sui beni immobili pignorati si fa riferimento alle visure sulle Iscrizioni, Trascrizioni e Annotazioni ricevute ed integrate in data 26/02/2019 (si veda allegato "**aggiornamento delle ispezioni con elenco delle formalità**").



Il costo indicativo, necessario per le cancellazione delle formalità gravanti sugli'immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare e meglio descritti nella risposta al quesito n.3, (escluse le spese per l'onorario del professionista che provvederà alla cancellazione, salvo diverso importo che sarà determinato dall'Ufficio Finanziario competente, solo dopo il deposito delle note di cancellazione) ammontano complessivamente ad € 1.338,62, così ripartito e determinato:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** registro generale n. 16627, registro particolare n. 3151 in data 24/09/2002, per euro di capitale 320.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di euro 640.000,00 a seguito di atto in data 20/09/2002 repertorio n.34755 redatto dal Notaio XXXXXX XXXXXX , notaio in Montevarchi (AR), a favore di XXXXXX XXXXXX , con sede in Firenze (FI), codice fiscale 00470800483, domicilio ipotecario eletto a Terranuova Bracciolini in P.zza della Repubblica n.7, a carico della società XXXXXX XXXXXX con sede in Loro Ciuffenna (AR) codice fiscale 01402390150 per la quota di 1/1, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, al foglio 63, p.lla 120, sub. 10,11,12,14,16,17,18,19,20,21, e foglio 63 p.lla 87, sub. 1 graffato con la particella 120 sub. 22.

€ 35,00 per Tassa Ipotecaria

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** registro generale n. 13044, registro particolare n. 2697 in data 09/07/2005, per euro di capitale 350.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di euro 700.000,00 a seguito di atto in data 06/07/2005 repertorio n.92872/22983 redatto dal Notaio XXXXXX XXXXXX , notaio in Arezzo (AR), a favore di XXXXXX XXXXXX , con sede in



Firenze (FI), codice fiscale 04385190485, a carico della società XXXXXX XXXXXX con sede in Loro Ciuffenna (AR) codice fiscale 01402390150 per la quota di 1/1, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, al foglio 90, p.lla 542, sub. 10,11,12.

€ 35,00 per Tassa Ipotecaria

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** registro generale n. 5850, registro particolare n. 1124 in data 16/03/2007, per euro di capitale 1.350.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un totale di euro 2.700.000,00 a seguito di atto in data 13/03/2007 repertorio n.96709/24675 redatto dal Notaio XXXXXX XXXXXX , notaio in Arezzo (AR), a favore di XXXXXX XXXXXX , con sede in Firenze (FI), codice fiscale 05272250480, a carico della società XXXXXX XXXXXX con sede in Loro Ciuffenna (AR) codice fiscale 01402390150 per la quota di 1/1, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, al foglio 63, p.lla 120, sub. 10,11,12,14,16,17,18,19,20,21 e foglio 63 p.lla 87, sub. 1 graffato con la particella 120 sub. 22.

€ 35,00 per Tassa Ipotecaria

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale** registro generale n. 662, registro particolare n. 55 in data 19/01/2015, iscritta per l'importo di euro 169.125,19 e per la somma complessiva di euro 169.125,19, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Arezzo (AR) in data 12/01/2015 repertorio n.5516/2014, a favore di XXXXXX XXXXXX , con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526, a carico della società XXXXXX XXXXXX con sede in Loro Ciuffenna (AR) codice fiscale 01402390150 per la quota di 1/1, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, al:  
foglio 90, p.lla 542, sub. 10,11,12, oltre a altre particelle non pignorate;



- foglio 63, p.lla 120, sub. 10,11,12,14,16,17,18,19,20,21, foglio 63, mappale 87 sub. 6 graffato al mappale 120 sub.25, oltre a altre particelle non pignorate;

- altre particelle non pignorate;

€ 169.125,19 x 0,5% =845,62 per Cancellazione

€ 35,00 per Tassa Ipotecaria

€ 59,00 per imposta di Bollo

• **Trascrizione di pignoramento immobili**, registro generale n. 13088, registro particolare n. 9010 in data 17/08/2017, derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Arezzo (AR) in data 26/07/2017 a favore di XXXXXX XXXXXX XXXXXX , con sede in Firenze (FI), codice fiscale 04385190485, a carico della società XXXXXX XXXXXX con sede in Loro Ciuffenna (AR) codice fiscale 01402390150, per la quota di 1/1, gravante sulle particelle identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, al:

- foglio 63, p.lla 120, sub. 10,11,12,14,16,17,18,19,20,21,26;
- foglio 63, p.lla 87, sub. 6 graffato al mappale 120 sub. 25;
- foglio 90, p.lla 542, sub 10, 11, 12;

€ 200,00 per imposta Ipotecaria

€ 59,00 per imposta di Bollo

€ 35,00 per Tassa Ipotecaria

Quanto sopra calcolato per le spese di cancellazione, si ritiene un importo indicativo e comunque vicino a quello “veritiero” che sarà calcolato dall’ufficio competente.

Inoltre il perito riferisce che dalle ricerche da lui effettuate, non risultano domande giudiziali, atti di asservimento e cubatura, altri pesi o limitazioni d’uso (come oneri reali, servitù, diritto d’uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).



**Quesito n°7** - *Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.*

*Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, ecc.);*

### **RISPOSTA AL QUESITO N°7**

Come già anticipato in maniera sintetica in “premessa”, i beni immobiliari oggetto di pignoramento, sono costituiti da tredici lotti ben distinti, in particolare da dieci alloggi residenziali, un campo polivalente (tennis e calcetto) ed una piscina all'interno del residence denominato “XXXXXX XXXXXX ”, ubicata nel Comune di Loro Ciuffenna in via Ferriera , ed una palestra sportiva ubicata sempre in Comune di Loro Ciuffenna in località San Giustino Valdarno in via Coppi.

I primi dodici lotti, sono beni che fanno parte del complesso residenziale denominato “XXXXXX XXXXXX ”. Il residence è raggiungibile da strada privata interna (individuata nel foglio 63 dalla particella 670), che si diparte dalla Piazza Garibaldi, attraversando un piazzale (individuato nel foglio 63 dalla particella 87), ponte (sopra il Torrente Ciuffenna), corte e loggiato (di proprietà della XXXXXX XXXXXX ).

La storia del Residence XXXXXX XXXXXX ha inizio nella metà dell'Ottocento. La struttura nasce come fonderia per la lavorazione del metallo e la produzione di oggetti per uso agricolo. I fumi prodotti dalla fusione del metallo venivano dispersi attraverso i grandi camini in



mattone visibili ancora oggi. Successivamente si aggiunse anche la produzione della Farina e l'attività della Filanda. Venivano allevati all'interno del complesso i bachi da seta per la produzione di filati che cesserà solamente 30 anni dopo. Per migliorare il nuovo tipo di lavorazione il proprietario installò una turbina elettrica, successivamente usata per fornire energia elettrica a tutto il paese di Loro Ciuffenna fino agli anni '30.

Nel 1996 la Proprietà venne acquistata dalla società esecutata XXXXXX XXXXXX , e dopo un accurato restauro con grande attenzione alla sua storia e peculiarità artistiche e culturali, fu trasformata in un residence.

Di seguito verranno descritti singolarmente i vari lotti.

**LOTTO A** [ f.63, p.la **87**, sub 6 graffato al mappale 120 sub. 25, P-T-1-2-3, cat. D/6 (terreno per circa 3800 mq, piscina, locali tecnici della piscina, ufficio, reception con magazzino e bagno, lavanderia, locale caldaia e sottotetto non abitabile)]

Questo lotto è caratterizzato dalla piscina e da altri locali adibiti ad ufficio e ripostiglio dell'intero residence, oltre ad un vasto resede di terreno circostante di oltre 3800 mq portato al catasto fabbricati.

La piscina rettangolare situata in un area pianeggiante sopra al complesso residenziale, ha una dimensione della vasca interna di circa 14,60 mt per circa 7,60 mt. (misura interna 14,00x7,00 mt), per un totale di circa 110,95 mq, con una profondità di circa 170 cm. La vasca è anche dotata internamente di una grande piattaforma quadrata a forma di scala che si collega ad un primo livello con altezza di 120 cm. Tra i due dislivelli c'è una rampa di raccordo. Esternamente la piscina è circondata su tutti e quattro i lati, da una pavimentazione in pietra con



una superficie di circa 136.34 mq calpestabili. Al piano interrato di uno lato di questa pavimentazione esterna, troviamo alcuni vani a servizio della piscina, come il locale dei filtri e delle pompe, un ripostiglio ed un bagno. L'accesso a tali vani si effettua percorrendo una scala a ridosso di tali locali. La piscina è realizzata con skimmer.

Il locale dei filtri e delle pompe è di forma rettangolare, e misura circa 205 cm per circa 380 cm, per una superficie calpestabile di circa 7,79 mq. Il ripostiglio, anch'esso di forma rettangolare, misura circa 210 cm per 95 cm, per una superficie calpestabile di circa 1,95 mq. Infine il bagno di forma ad "L", ha una superficie calpestabile di circa 4,35 mq. Questi locali con altezza utile di 250 cm, dotati anche di un disimpegno centrale di circa 3,48 mq, sono separati dalla piscina da uno scannafosso di aereazione.

Gli altri locali facenti parte di questo lotto, sono costituiti da una lavanderia, un ufficio, la reception con magazzino e bagno, oltre ad una vado adibito a ripostiglio posto al piano terzo dell'intero complesso residenziale.

La lavanderia di forma trapezoidale, accessibile con tre gradini fuori terra, ha una superficie calpestabile interna di circa 9,27 mq con altezza utile di circa 2,90 cm, ed infine una superficie lorda commerciale di circa 13,81 mq. L'ufficio, di forma irregolare, raggiungibile anch'esso con quattro gradini fuori terra, ha una superficie calpestabile interna di circa 18,83 mq con altezza utile di circa 2,90 cm, ed infine una superficie lorda commerciale di circa 14,96 mq. In questo locale, oltre al portone d'ingresso, c'è una finestra a due ante. La reception, situata in prossimità della lavanderia, ha una superficie calpestabile interna di circa 25,34 mq, un magazzino senza finestra con superficie calpestabile interna di circa 15,30 mq ed infine un bagno con doccia, vaso wc, bidet



e lavabo con una superficie calpestabile di circa 4,50 mq. La superficie lorda commerciale dei locali di questa reception è di circa 61,88 mq.

Il locale caldaia (che alimenta l'intero residence) è costituito un piccolo edificio a se stante di forma rettangolare, con un lato addossato ad una scarpata. Misura esternamente circa 435 cm per circa 295 cm con una superficie lorda di circa 12,83 mq ed una superficie netta calpestabile di circa 8,50 mq.

Infine il locale ripostiglio del terzo piano di forma trapezoidale, ha una superficie calpestabile di circa 15,91 mq, ed una superficie lorda commerciale di circa 24,50 mq (è comunque un locale basso, non rifinito e di scarso valore).

Ricapitolando, in questo lotto, abbiamo una piscina di circa 110,95 mq, i locali interrati sottostanti di circa 23,27 mq lordi, la lavanderia di circa 13,81 mq lordi, l'ufficio di circa 14,96 mq lordi, la palestra di circa 61,88 mq lordi, il locale caldaia di circa 12,83 mq ed infine il ripostiglio al piano terzo di circa 24,50 mq lordi.

Oltre ai beni citati sopra, sono altresì compresi i diritti proporzionali di proprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato come per legge, uso e consuetudine (come le scale, i vani d'ingresso, il locale caldaia, le aree a come etc etc..). Completa questo lotto un ampio resede situato su più livelli, di circa 3800,00 mq

**LOTTO B** [ f.63, p.lla **120**, sub 26, PT, cat. D/6 (Terreno di circa 3500 mq, campo polivalente [tennis e calcetto] e deposito acqua del pozzo) ]

Questa proprietà è caratterizzata da un lotto di resede di oltre 3500 mq, portato al catasto fabbricati per la presenza del campo polivalente e di un piccolo deposito per l'acqua del pozzo.



La recinzione alta circa 4,00 mt realizzata rete metallica sciolta del campo polivalente misura circa 33,00 mt per circa 15,00 mt, per una superficie totale di circa 495 mq. I pali strutturali di tale recinzione, sono ancorati in una fondazione di cemento armato, che per un lato del campo, fuoriesce per circa 50 cm fuoriterra. Al suo interno l'area è predisposta sia per un campo di calcetto con misura di circa 31,00 per 15 mt, con le porte già posizionate, ma anche per un campo da tennis con misura di circa 23,00 per circa 9,50 mt. Sia il campo di calcetto che il campo da tennis, sono segnati a terra. La pavimentazione del campo polivalente è realizzata con prato di erba sintetica.

Il deposito dell'acqua è costituito da una struttura quasi quadrata di circa 8 metri quadrati lordi con altezza media interna di 210 cm. Questo viene utilizzato come deposito dell'acqua di uno dei due pozzi che vengono utilizzati dalla struttura fino a quando questi sono attivi. Quando si svuotano, entra in funzione l'acquedotto comunale.

### **LOTTO C** [ f.63, p.lla **120**, sub 10, cat. A/2, P1, (alloggio n.6) ]

L'alloggio n. 6, è composto da un piccolo ingresso, un ampio soggiorno-cucina, un bagno dotato di antibagno, una grande camera ed infine un grande terrazzo accessibile sia dalla camera che dalla cucina-soggiorno. L'altezza utile dell'alloggio è di circa 305 cm, e la superficie lorda dell'appartamento è di circa 67,80 mq oltre a circa 24,24 mq di superficie calpestabile di terrazzo esclusiva.

Il soggiorno di forma quasi rettangolare, ha il lato minore di circa 425 cm ed il lato lungo (escluso l'ingresso) di circa 585 cm, per una superficie pavimentata (compreso l'ingresso) pari a circa 28,27 mq. In questo vano sono presenti due ampie finestre ed il finestrone che si apre nel terrazzo, oltre alla finestra che troviamo nell'ingresso.





La camera di forma rettangolare irregolare con i lati principali lunghi circa 413 cm e 510 cm, ha una superficie pavimentata pari a circa 21,10 mq. Anche qui è presente il solito finestrone a due ante per l'accesso al terrazzo. Il bagno privo di finestre, ha il lavandino in muratura nell'antibagno, il vaso wc, il bidet e la doccia con cabina ad ante scorrevoli in metacrilato.

Sono altresì compresi i diritti proporzionali di proprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato come per legge, uso e consuetudine.

### **LOTTO D** [ f.63, p.lla **120**, sub 11, cat. A/2, P1, (alloggio n.7) ]

L'alloggio n. 7, è composto da un piccolo ingresso che prosegue con un corridoio stretto, due camere, due bagni (di cui uno dotato di antibagno), una cucina, un soggiorno, ed un'ampia terrazza esterna dotata di un piccolo ripostiglio chiuso e coperto.

L'altezza utile dell'alloggio è di circa 305 cm, e la superficie lorda dell'appartamento è di circa 137,95 mq oltre a circa 12,37 mq di superficie calpestabile di terrazza esclusiva.



Il soggiorno ha una superficie pavimentata di circa 17,54 mq ed è collegato alla cucina di circa 23,94 mq di superficie pavimentata tramite un grande arco ricavato sulla muratura portante. Di questi due locali, soltanto la cucina è dotata di un finestrone a due ante che si apre verso il terrazzo esterno. Nel terrazzo esclusivo, troviamo un piccolo ripostiglio di circa 2.01 mq a cui si accede tramite una porta in ferro e vetro di colore grigio.



Il bagno localizzato nel soggiorno, con una superficie calpestabile di circa 4,23 mq, è privo di finestre verso l'esterno, ha il lavandino in muratura nell'antibagno, il vaso wc, il bidet e la doccia con cabina ad ante scorrevoli in metacrilato. L'altro bagno, di forma rettangolare, ha una superficie calpestabile di circa 5,72 mq, ed è composto da un lavandino in muratura, vaso wc, bidet e la doccia con cabina ad ante scorrevoli in metacrilato.



Le due camere sono di forma rettangolari, la prima misura circa 518 cm per circa 340 cm, per una superficie pavimentata pari a circa 17.61 mq e la seconda misura circa 491 cm per circa 262 cm, per una superficie pavimentata pari a circa 12,86 mq. Entrambi le camere hanno ciascuna una finestra molto alta in quanto questi due locali all'esterno sono confinanti con il terreno.

Sono altresì compresi i diritti proporzionali di proprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato come per legge, uso e consuetudine.

### **LOTTO E** [ f.63, p.lla **120**, sub 12, cat. A/2, P1, (alloggio n.8) ]

L'alloggio n. 8, è composto da un ingresso, una cucina-soggiorno, due camere e due bagni, oltre ad una terrazza esterna esclusiva.

L'altezza utile dell'alloggio è di circa 275 cm, e la superficie lorda dell'appartamento è di circa 88,91 mq oltre a due terrazze esclusive, una con superficie calpestabile di circa 9,40 mq e l'altra raggiungibile con scala esterna, di circa 7,90 mq.



L'ingresso di forma rettangolare, privo di finestre, misura circa 370 cm per circa 192 cm, per una superficie pavimentata pari a circa 7,10 mq. La cucina di forma quasi quadrata, ha una superficie pavimentata pari a circa 16.23 mq. In questo locale, troviamo sia una finestra a due ante che un finestrone sempre a due ante per l'accesso al terrazzo esclusivo. Entrambe le camere, hanno il bagno al suo interno. La prima ha una



superficie calpestabile netta pari a circa 15,52 mq oltre a circa 3,16 mq di superficie calpestabile netta del bagno. Questo locale ha una finestra a due ante che si affaccia nel terrazzo esclusivo. La seconda ha una superficie calpestabile netta pari a circa 11,74 mq oltre a circa 3,68 mq di superficie calpestabile netta del bagno. In quest'ultima camera, come nell'alloggio 7, la finestra è posizionata nella parte alta della parete rispetto al pavimento, in quanto nella parte retrostante, siamo contro terra. Entrambi i bagni hanno un lavandino a colonna, un wc, un bidet ed una doccia con cabina ad ante scorrevoli in metacrilato.

Sono altresì compresi i diritti proporzionali di proprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato come per legge, uso e consuetudine.

#### **LOTTO F** [ f.63, p.IIa **120**, sub 14, cat. A/2, P1-2, (alloggio n.14)]

L'alloggio n. 14, si sviluppa su due piani e l'ingresso è situato al piano primo rispetto all'intero edificio del residence. Dunque, il piano primo è composto da un grande soggiorno, un bagno e una cucina che si apre verso un ampio terrazzo esclusivo. Al piano superiore troviamo una grande camera a soppalco nel sottotetto.

L'altezza utile dell'alloggio al piano primo è di circa 270 cm, mentre al piano superiore la camera ha un'altezza media (essendo il tetto a capanna) di 270 cm. La superficie lorda dell'appartamento è di circa 27,31 mq al piano primo e di circa 15,97 mq al piano superiore oltre a circa 15,42 mq di superficie calpestabile di terrazza esclusiva.

Il soggiorno di forma rettangolare, misura circa 365 cm per circa 265 cm, per una superficie pavimentata pari a circa 9,67 mq. Questa stanza ha il cosiddetto doppio volume, cioè il soffitto è costituito dal tetto a capanna che scende dal piano superiore. In questo vano è presente sia una finestra a due ante che il portoncino d'ingresso con telaio in legno e



pannelli in vetro. Scendendo 4 gradini, si accede direttamente alla cucina e al bagno. Il bagno di circa 3,55 mq privo di finestre, ha il lavandino in muratura nell'antibagno (senza porta), il vaso wc, il bidet e la doccia con cabina ad ante scorrevoli in metacrilato. La cucina ha una superficie pavimentata pari a circa 9,33 mq. Da qui, tramite tre gradini ed un finestrone a due ante, si accede alla terrazza esclusiva di forma trapezoidale.



PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

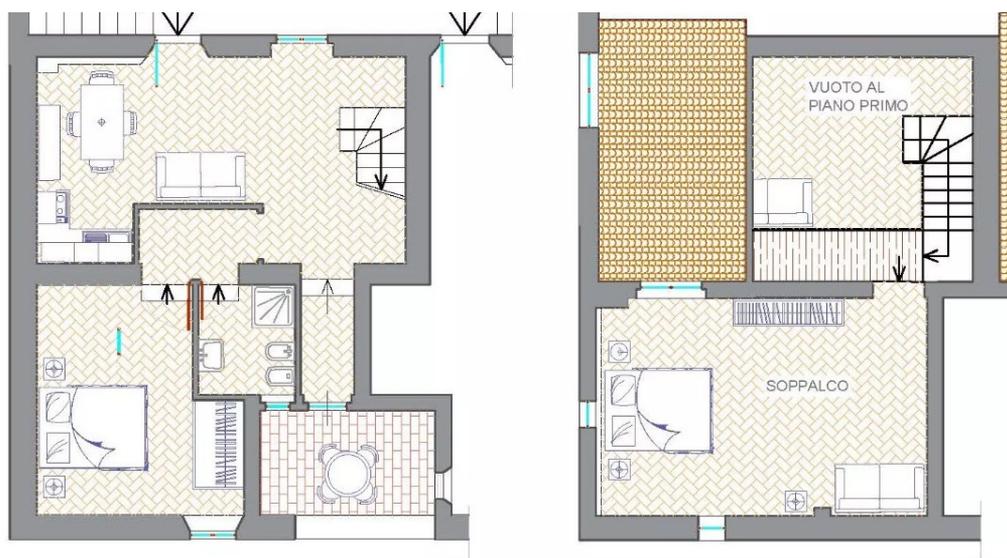


Dalla scala a legno del soggiorno, si accede alla camera del piano superiore di forma rettangolare che misura circa 365 cm per circa 370 cm, per una superficie pavimentata pari a circa 9,67 mq. Questo vano è caratterizzato dalla copertura inclinata soprastante, da una piccola finestra quadrata per l'aeroilluminazione e da una ringhiera che affaccia direttamente sul soggiorno.

Sono altresì compresi i diritti proporzionali di proprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato come per legge, uso e consuetudine.

### **LOTTO G** [ f.63, p.lla **120**, sub 16, cat. A/2, P1-2, (alloggio n.16) ]

L'alloggio n. 16, si sviluppa su due piani e l'ingresso è situato al piano primo rispetto all'intero edificio del residence. Il piano primo, è composto da una grande cucina-soggiorno, un bagno, una camera ed un loggiato coperto esclusivo, a cui si accede tramite scendendo due gradini di un piccolo corridoio. Al piano superiore troviamo una grande camera ricavata nel sottotetto.



PIANO PRIMO

PIANO SECONDO



L'altezza utile dell'alloggio al piano primo è di circa 270 cm, (ad eccezione della cucina-soggiorno, che essendo ricavata nel doppio volume, ha un'altezza media di 370 cm), mentre il piano superiore ha un'altezza media (essendo il tetto a capanna) di 235 cm. La superficie lorda dell'appartamento è di circa 58,61 mq al piano primo e di circa 31,75 mq al piano superiore oltre a circa 6,33 mq di superficie calpestabile di loggiato esclusivo.

Nel soggiorno di forma rettangolare, che misura circa 685 cm per circa 385 cm, per una superficie pavimentata pari a circa 23,91 mq, è stato ricavato un piccolo disimpegno rettangolare per l'accesso al bagno (che si trova ad un livello più basso di un gradino) e alla camera (che si trova ad un livello più basso di due gradini). Questa stanza ha il cosiddetto doppio volume, cioè il soffitto è costituito dal tetto a capanna che scende dal piano superiore. In questo vano è presente sia una finestra a due ante che il portoncino d'ingresso con telaio in legno e pannelli in vetro. Dal soggiorno è possibile accedere ad un piccolo corridoio che si apre sul loggiato di forma rettangolare.

Il bagno, dotato di finestra quadrata che si affaccia sul loggiato, ha una superficie calpestabile di circa 3,70 mq, ed è composto da lavandino in muratura, il wc, il bidet e la doccia con cabina ad ante scorrevoli in metacrilato. La camera di forma irregolare, ha una superficie pavimentata pari a circa 14,51 mq.

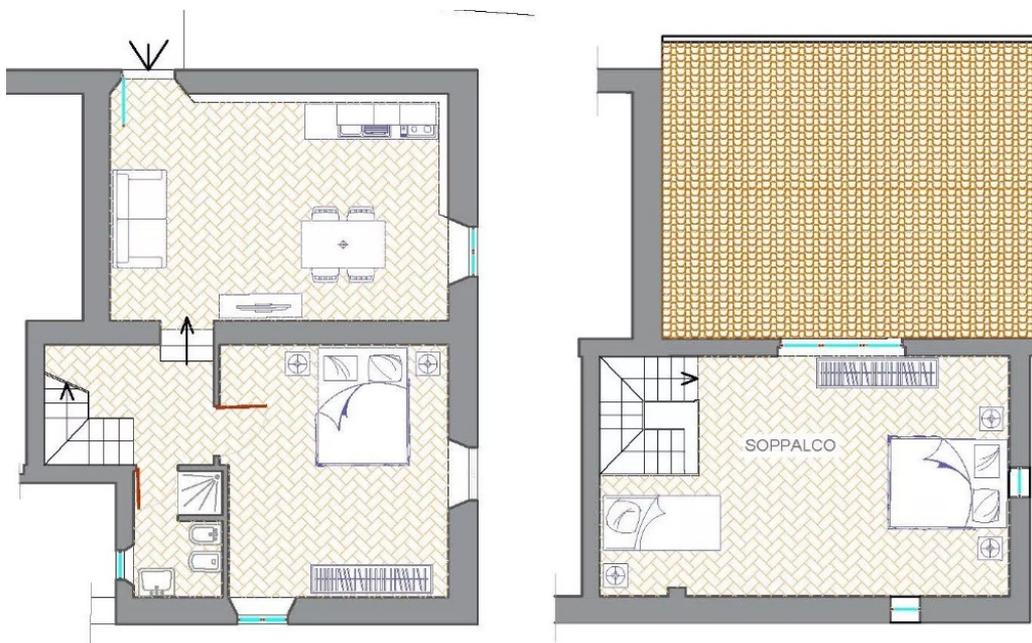
Sempre dal soggiorno, con la scala a legno a forma di "L", si accede alla grande camera del piano superiore di forma rettangolare che misura circa 400 cm per circa 605 cm, per una superficie pavimentata pari a circa 24,47 mq. Questo vano è caratterizzato dalla copertura inclinata soprastante, da due piccole finestre quadrate ed una rettangolare più grande per l'aeroilluminazione.



Sono altresì compresi i diritti proporzionali di proprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato come per legge, uso e consuetudine.

**LOTTO H** [f.63, p.IIa **120**, sub 17, cat. A/2, P1-2, (alloggio n.17) ]

L'alloggio n. 17, si sviluppa su due piani e l'ingresso è situato al piano primo rispetto all'intero edificio del residence. Il piano primo, è composto da una grande cucina-soggiorno, un bagno, una camera ed un vano scale per l'accesso al piano superiore costituito da un grande vano sottotetto adibito a camera.



PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

L'altezza utile dell'alloggio al piano primo è di circa 270 cm, (ad eccezione della cucina-soggiorno, che essendo ricavata nel doppio volume, ha un'altezza media di 360 cm), mentre il piano superiore ha un'altezza media (essendo il tetto a capanna) di 235 cm. La superficie lorda dell'appartamento è di circa 63,18 mq al piano primo e di circa 35,75 mq al piano superiore.



La cucina-soggiorno di forma rettangolare, misura circa 570 cm per circa 385 cm, per una superficie pavimentata pari a circa 21,94 mq. Questa stanza ha il cosiddetto doppio volume, cioè il soffitto è costituito dal tetto a capanna che scende dal piano superiore. In questo vano è presente sia una finestra a due ante che il porte d'ingresso con telaio in legno e pannelli in vetro. Dal soggiorno, scendendo due gradini, si accede al reparto notte composto da camera e bagno.

Il bagno, dotato di finestra quadrata che si affaccia sul loggiato dell'appartamento 16, ha una superficie calpestabile di circa 3,15 mq, ed è composto da lavandino in muratura incassato nel vano antibagno, il wc, il bidet e la doccia con cabina ad ante scorrevoli in metacrilato. La camera di forma irregolare, ha una superficie pavimentata pari a circa 16,21 mq.

Dal disimpegno della del reparto notte, con la scala a legno a forma di "U", si accede alla grande camera del piano superiore di forma rettangolare ricavata nel sottotetto, che misura circa 690 cm per circa 408 cm, per una superficie pavimentata pari a circa 28,11 mq. Questo vano è caratterizzato dalla copertura inclinata soprastante, da due piccole finestra quadrate ed una rettangolare più grande per l'aeroilluminazione, oltre alla scala in vista che occupa una parte della stanza.

Sono altresì compresi i diritti proporzionali di proprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato come per legge, uso e consuetudine.

### **LOTTO I** [f.63, p.IIa **120**, sub 18, cat. A/2, P2, (alloggio n.9) ]

L'alloggio n. 9 è situato al piano secondo dell'intero complesso residenziale, ed è composto da un soggiorno-cucina, un bagno ad



angolo, una grande camera ed infine un loggiato esclusivo accessibile dalla cucina-soggiorno.

Trattandosi di un appartamento sottotetto, l'altezza utile media dell'alloggio è di circa 270 cm. La superficie lorda dell'appartamento è di circa 65,50 mq oltre a circa 8,64 mq di superficie calpestabile di loggiato esclusivo.

La cucina-soggiorno di forma trapezoidale, ha i lati maggiori che misurano circa 595 cm per circa 420 cm, per una superficie pavimentata pari a circa 25,11 mq. In questo vano sono presenti due ampie finestre ed il finestrone a due ante che si apre nel loggiato. Salendo un gradino si accede ad un piccolo disimpegno rettangolare che si collega con il bagno e con la camera.



Il bagno privo di finestre, ha il lavandino in muratura, il vaso wc, il bidet e la doccia con cabina ad ante scorrevoli in metacrilato. La camera di



forma rettangolare irregolare ha una superficie pavimentata pari a circa 21,70 mq. L'infisso esterno di questo vano è particolare, in pratica è costituito da una finestra a 4 ante, le cui due centrali diventano un finestrone. Dato che all'esterno non vi è nessuna terrazza, davanti alle due ante del finestrone troviamo una ringhiera metallica verniciata di grigio antracite.

Sono altresì compresi i diritti proporzionali di proprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato come per legge, uso e consuetudine.

**LOTTO L** [f.63, p.lla **120**, sub 19, cat. A/2, P2, (alloggio n.10)]

L'alloggio n. 10 è situato al piano secondo dell'intero complesso residenziale, ed è composto da un piccolo ingresso, un ampio soggiorno-cucina, un bagno, una grande camera ed infine un grande loggiato accessibile dalla cucina-soggiorno.

Trattandosi di un appartamento sottotetto, l'altezza utile media dell'alloggio varia da circa 270 cm nella camera a circa 360 cm nella cucina-soggiorno. La superficie lorda dell'appartamento è di circa 65,50 mq oltre a circa 8,64 mq di superficie calpestabile di loggiato esclusivo.

La cucina-soggiorno di forma irregolare, ha una superficie pavimentata pari a circa 29,35 mq.

Questo vano è caratterizzato dal grande finestrone (a quattro ante) di collegamento con il loggiato e dal volume sottotetto del vano sopra al bagno dell'appartamento n.9. La camera, anch'essa di forma di forma rettangolare irregolare ha una superficie pavimentata pari a circa 19,34 mq. Qui troviamo due finestre a due ante poste su ogni parete esterna, ad una distanza in altezza molto vicina al pavimento.



Il bagno rettangolare privo di finestre, ha il lavandino in muratura, il vaso wc, il bidet e la doccia con cabina stondata ad ante scorrevoli in metacrilato.



L'intero appartamento è caratterizzato dalla struttura portante a vista delle travi in legno di grande dimensione e delle campigiane in cotto del tetto.

Sono altresì compresi i diritti proporzionali di proprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato come per legge, uso e consuetudine.

**LOTTO M** [f.63, p.IIa **120**, sub 20, cat. A/2, P2, (alloggio n.12) ]

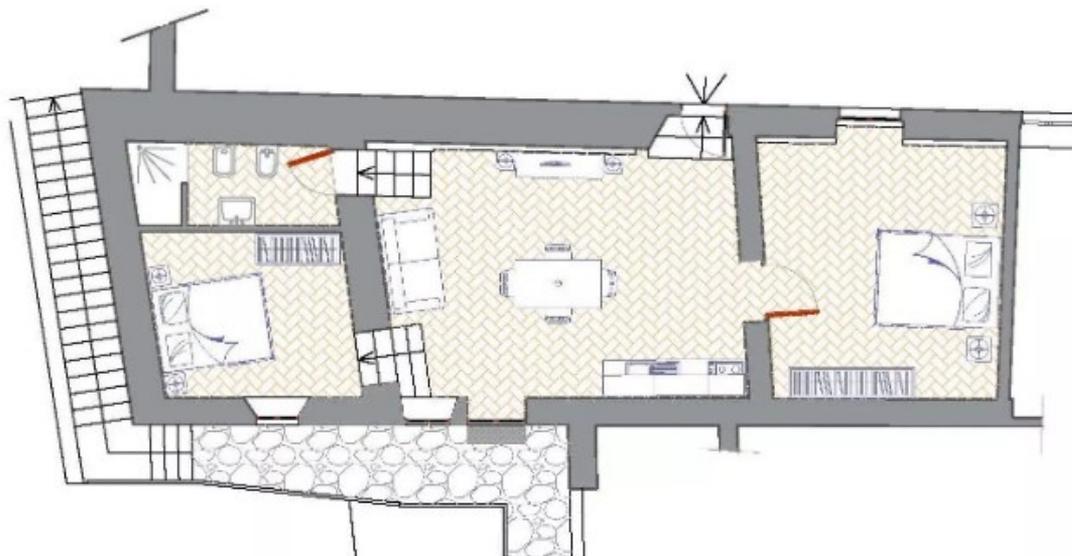
L'alloggio n. 12, situato al piano secondo dell'intero complesso residenziale, è composto da una cucina-soggiorno, un bagno e due



camere, oltre ad una ampio resede esterno esclusivo antistante l'appartamento.

L'altezza media dell'alloggio è di circa 454 cm, e la superficie lorda dell'appartamento è di circa 77,71 mq oltre a circa 47,64 mq di resede esterno esclusivo antistante l'ingresso dell'appartamento.

Il soggiorno di forma trapezoidale, ha una superficie pavimentata pari a circa 23,87 mq. In questo vano, oltre al portoncino d'ingresso realizzato con telaio in legno e pannelli in vetro, è presente una finestra a due ante ed un finestrone sempre a due ante con arco superiore, che si affacciano in un camminamento di collegamento esterno. La camera più grande, è di forma quasi quadrata ed ha una superficie pavimentata pari a circa 16,58 mq. In questo vano troviamo una finestra a due ante. La camera più piccola, con una superficie pavimentata pari a circa 8,87 mq, è situata dalla parte opposta dell'appartamento, e si raggiunge salendo cinque gradini dal vano della cucina soggiorno (in questo caso l'altezza utile è di circa 260 cm).



Anche l'unico bagno dell'appartamento, si raggiunge salendo i soliti cinque scalini dal vano cucina-soggiorno. Questo, privo di finestre, ha

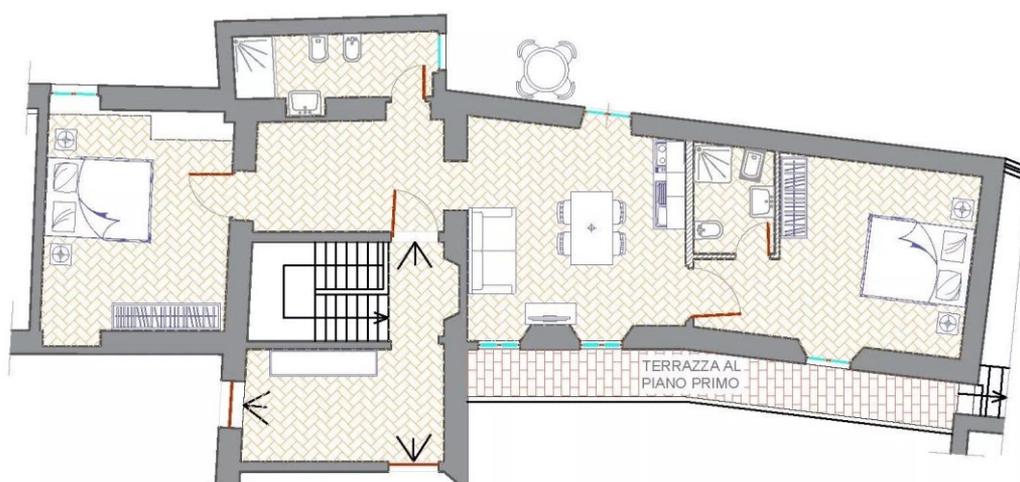


una superficie pavimentata di circa 4,40 mq ed è composto da lavandino in muratura, vaso wc, bidet e doccia incassata nella muratura ed ante scorrevoli in metacrilato (in questo caso l'altezza utile è di circa 260 cm). Sono altresì compresi i diritti proporzionali di proprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato come per legge, uso e consuetudine.

**LOTTO N** [f.63, p.IIa **120**, sub 21, cat. A/2, P2, (alloggio n.11) ]

L'alloggio n. 11, situato al piano secondo dell'intero complesso residenziale, è composto da un ingresso, una cucina-soggiorno, due camere e due bagni.

L'altezza utile dell'alloggio è di circa 290 cm, e la superficie lorda dell'appartamento è di circa 82,89 mq.



L'ingresso di forma rettangolare, privo di finestre, misura circa 370 cm per circa 192 cm, per una superficie pavimentata pari a circa 7,10 mq. La cucina di forma irregolare, ha una superficie pavimentata pari a circa 16,29 mq. In questo locale, troviamo due finestre a due ante e dal lato opposto del vano un altro finestrone sempre a due ante che accede al resede esterno condominiale. La camera di forma irregolare, con il bagno al suo interno ha una superficie calpestabile netta pari a circa



15,35 mq oltre a circa 3,16 mq di superficie calpestabile netta del bagno. Questo locale ha una finestra a due ante che si affaccia nel terrazzo esclusivo. La seconda camera, ha una superficie calpestabile netta pari a circa 15,12 mq. Anche questo vano è aerilluminato da una finestra a due ante. L'altro bagno ha una superficie calpestabile di circa 4,96 mq. Entrambi i bagni hanno un lavandino, una wc, un bidet ed una doccia con cabina ad ante scorrevoli in metacrilato.

Sono altresì compresi i diritti proporzionali di proprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato come per legge, uso e consuetudine.

### **Caratteristiche interne ed esterne comuni a tutti gli alloggi descritti.**

Le strutture verticali sono costituite da muratura di pietrame e laterizio. Internamente i tramezzi, che suddividono l'appartamento sono costituiti da muratura di laterizio. Gli orizzontamenti sono costituiti da solai in legno e laterizio.

Anche la copertura, a più falde, è costituita da solai in legno e laterizio.

Il manto di copertura è costituito da tegole e coppi in laterizio .

Le facciate esterne in parte sono intonacate con malta di calce e tinteggiate con idropittura, ed in parte in muratura di pietrame e laterizio a vista.

### **Finiture comuni a tutti degli alloggi descritti.**

I pavimenti sono costituiti da mattonelle in ceramica in finitura cotto. Le pareti delle cucine sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica e sono provvisti dei relativi sanitari, completi di rubinetterie. I sanitari sono costituiti da elementi realizzati in ceramica di colore bianco di buona qualità.



La pareti ed i soffitti dei vari locali sono intonacati e tinteggiati con idropittura.

Le finestre e le porte finestre dell'appartamento sono costituite da infissi in legno e vetro e persiane per l'oscuramento. I vetri sono del tipo doppio vetro o vetro camera. Le porte interne sono in legno.

In generale possiamo affermare che le finiture comuni a tutti gli alloggi sono di buona qualità.

### **Impianti comuni a tutti degli alloggi descritti.**

Tutti gli alloggi descritti, sono dotati di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria, del tipo centralizzato per l'intero complesso residenziale. La ripartizione dei consumi di dette utenze, come già anticipato, avviene tramite le quote millesimali del residence "XXXXXX XXXXXX".

### **Condizioni di manutenzione comuni a tutti degli alloggi descritti.**

Sia internamente che esternamente, le unità immobiliari sopra descritte si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.

### **LOTTO O** [f.90, p.IIa **542**, sub 10,11,12 (palestra) ]

Il bene immobiliare oggetto di pignoramento, individuato dal sottoscritto con la lettera "O", è costituito da una palestra situata in via Fausto Coppi 3/A, a San Giustino Valdarno, Comune di Loro Ciuffenna. Questa unità immobiliare esecutata, inserita all'interno di un fabbricato ad uso residenziale ed artigianale, costruito circa una ventina di anni fa, si sviluppa su tre piani, due fuori terra ed un seminterrato. La palestra si sviluppa in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra. Per raggiungere il portoncino d'ingresso, nel resede, troviamo un'ampia scala larga circa 6,00 mt composta da sei scalini, oppure una rampa con pendenza idonea per il superamento delle barriere architettoniche.



Al piano terra, la palestra è formata da un piccolo ingresso con il desk della reception, una scala di accesso al piano seminterrato, una sala principale, una piccola saletta sempre attrezzata, ed infine un locale tecnico con spogliatoio infermeria, ripostiglio e bagno con doccia ed antibagno. Al piano seminterrato troviamo gli spogliatoi separati per uomini e per donne, con docce e bagno, oltre ad una piccola saletta adibita sempre ad attività sportiva.

Il vano d'ingresso, ha una superficie calpestabile di circa 9,50 mq.

Al piano terra, il vano principale di forma irregolare adibito all'attività sportiva della palestra di circa 144,73 mq, ha soltanto due pilastri tondi. L'ambiente è molto ben aeroilluminato con cinque ampie finestre larghe circa 200 cm ed alte circa 150 cm, oltre a due grandi finestroni che aprono verso la facciata principale, larghi circa 260 cm ed alti circa 300 cm. Anche l'altra saletta al piano terra (individuata al foglio 90 particella 542 subalterno 12) adibita ed attrezzata per l'attività sportiva, con superficie calpestabile di circa 18,80 mq, è ben aeroilluminata da un finestrone largo circa 250 cm ed alto sempre 300 cm. Questo vano è collegato al quello principale con una porta scorrevole a due ante, larga circa 150 cm ed alta circa 210 cm. Infine a questo piano, come già anticipato, abbiamo un locale di servizio costituito da uno spogliatoio con infermeria, bagno con doccia ed antibagno, oltre ad un piccolo ripostiglio con superficie totale netta calpestabile di circa 17,54 mq. Anche questo spogliatoio è areoilluminato con un ampio infisso largo circa 180 cm e alto circa 150 cm.

Al piano seminterrato, a cui si accede tramite una scala adiacente l'ingresso (realizzata con struttura portante in tubolari metallici verniciati di colore verde e pedate con lamiera in alluminio), troviamo gli spogliatoi ed una saletta completamente fuori terra adibita sempre ad attività



sportiva. Gli spogliatori degli uomini e delle donne, al netto di un piccolo pilastro al centro di quello maschile, sono completamente simmetrici. E sono corredati da un bagno ed un vano docce. Questi locali (spogliatoio, docce e bagno), privi di finestre di areazione verso l'esterno, hanno ciascuno (maschile e femminile) una superficie pavimentata netta di circa 26,85 mq. Completano questo piano un disimpegno di circa 16,00 mq e l'altra saletta completamente fuori terra di circa 62,54 mq di superficie calpestabile netta. Quest'ultimo locale, è aerilluminato con un grande infisso a tre ante, largo circa 300 cm ed alto circa 300 cm e da altre tre ampie finestre laterali.

Tutti i locali della palestra sono pavimentati con listelli in laminato in finitura legno, ad eccezione degli spogliatoi, bagni e le docce che sono pavimentati con piastrelle ceramiche. Le docce ed i bagni, hanno anche le pareti rivestite in piastrelle ceramiche per un altezza di circa 180 cm.

Tutte le altre pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

I locali al piano terra hanno un altezza utile di circa 347 cm, e i locali al piano seminterrato di circa 305 cm.

Gli infissi esterni in colore grigio scuro, sono in alluminio e sono dotati di vetro camera.

La struttura dell'intero edificio è realizzata con travi e pilastri in cemento armato, solai in laterocemento e manto di copertura in laterizio.

La palestra è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, di impianto elettrico e di acqua potabile comunale.

In generale, visto anche la data di realizzazione dell'intero edificio, possiamo dire che il bene esecutato con funzione di palestra, si trova in buonissimo stato di conservazione manutenzione e che le finiture adottate, rendono l'intero bene di buona qualità.



Ricapitolando, abbiamo una superficie commerciale lorda al piano terra di circa 218,12 mq, una superficie commerciale lorda al piano seminterrato di circa 79,72 mq tra spogliatoi, docce, bagni e disimpegno, oltre alla superficie commerciale lorda sempre al piano seminterrato di circa 71,03 mq di superficie completamente fuori terra adibita sempre ad attività della palestra (sub.11). Infine una superficie di resede esclusivo (tra ingresso e zona carrabile laterale e retro) pari a circa 573,32 mq.

La palestra è individuata al catasto fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna al foglio 90, particella 542, subalterno 10 come C2 (magazzino = saletta adibita a palestra al piano seminterrato), subalterno 11 come D6 (locali per esercizi sportivi con finalità di lucro = sala principale a piano terra), ed infine subalterno 12 come C2 (magazzino = saletta adibita a palestra al piano terra).



**Quesito n°8** - *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastale e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, nel caso di rilevata difformità:*

- a) se i dati indicati nel 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'identificazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza identificato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*

### **RISPOSTA AL QUESITO N°8**

L'esperto ha accertato e verificato la conformità tra le indicazioni che identificano e descrivono attualmente i beni immobili interessati, a quelle che sono contenute nel titolo di pignoramento, da cui, il sottoscritto, dichiara che i dati, così come riportati nel pignoramento, identificano i beni interessati dalla presente procedura estimativa, in maniera chiara ed univoca.



**Quesito n°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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*

### **RISPOSTA AL QUESITO N°9**

Come già anticipato, a seguito di approfondimenti catastali dei beni pignorati, è emersa la necessità di aggiornare alcune planimetrie catastali. Per tali aggiornamenti catastali, come indicato nel quesito, si è proceduto alla segnalazione al creditore procedente e ad inoltrare la richiesta al Giudice che li ha autorizzati celermente in data 08/03/2019.

In particolare abbiamo:

- Il lotto da me indicato con la lettera D, costituito dall'appartamento 7 identificato al catasto fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, in via Ferriera a Loro Ciuffenna al foglio **63** p.lla **120**, sub **11**, presentava difformità catastali interne. In pratica non erano disegnate alcune pareti che invece erano realizzate e che formavano dei vani diversi da quanto risultava nelle planimetrie catastali. Questa incongruenza determinava pertanto una difformità sostanziale sulla planimetria catastale. Dopo il mio aggiornamento, l'identificativo catastale è rimasto inalterato (si veda planimetria aggiornata foglio **63** p.lla **120**, sub **11**, numero **T214970** di protocollo).
- Il lotto da me indicato con la lettera N, costituito dall'appartamento 11 identificato al catasto fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, in via Ferriera a Loro Ciuffenna al foglio **63** p.lla **120**, sub **20**, presentava alcune difformità catastali interne. In pratica cambiava la posizione della



porta d'ingresso al bagno non era segnata nel posto giusto e mancavano i gradini di accesso sempre allo stesso servizio igienico. Questa incongruenza determinava pertanto una difformità sostanziale sulla planimetria catastale. Dopo il mio aggiornamento, l'identificativo catastale è rimasto inalterato (si veda planimetria aggiornata foglio **63** p.lla **120**, sub **20**, numero **T214971** di protocollo).

- Il lotto da me indicato con la lettera A, costituito dalla piscina, dai locali tecnici della piscina, da un ufficio, reception con magazzino e bagno e sottotetto non abitabile, identificato al catasto fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, in via Ferriera a Loro Ciuffenna al foglio **63** p.lla **87**, sub **6** graffato al mappale **120** sub. **25**, presentava alcune difformità catastali nei locali interni della piscina. In pratica dov'era segnato ripostiglio c'era il bagno e viceversa. Questa incongruenza determinava pertanto una difformità sostanziale sulla planimetria catastale. Dopo il mio aggiornamento, l'identificativo catastale è rimasto inalterato (si veda planimetria aggiornata foglio **63** p.lla **87**, sub **6** graffato al mappale **120** sub. **25**, numero **T214972** di protocollo).

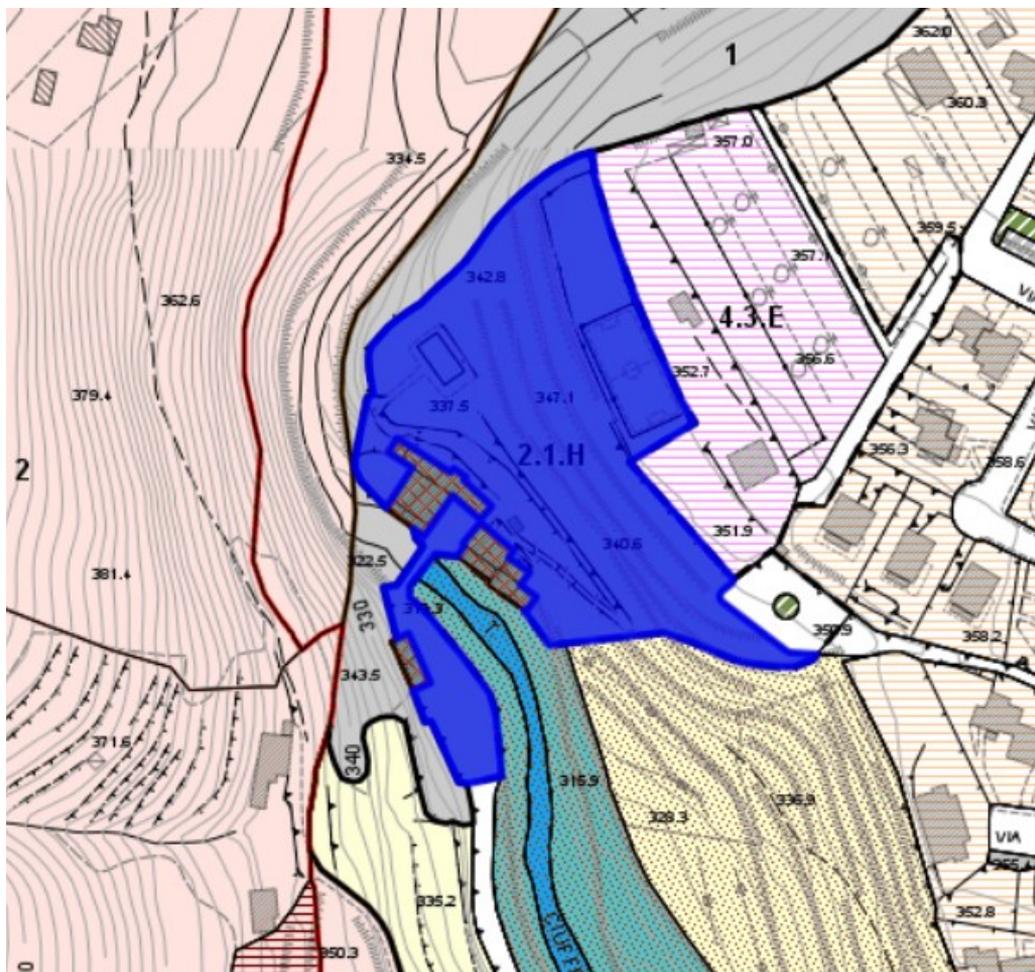
Tutte e tre le difformità catastali citate sopra, adesso regolarizzate, come già anticipato e come meglio specificato nella risposta al quesito numero 11, dovranno essere regolarizzate anche urbanisticamente, in quanto non coincidono con quanto autorizzato e depositato nelle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Loro Ciuffenna.



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

### **RISPOSTA AL QUESITO N°10**

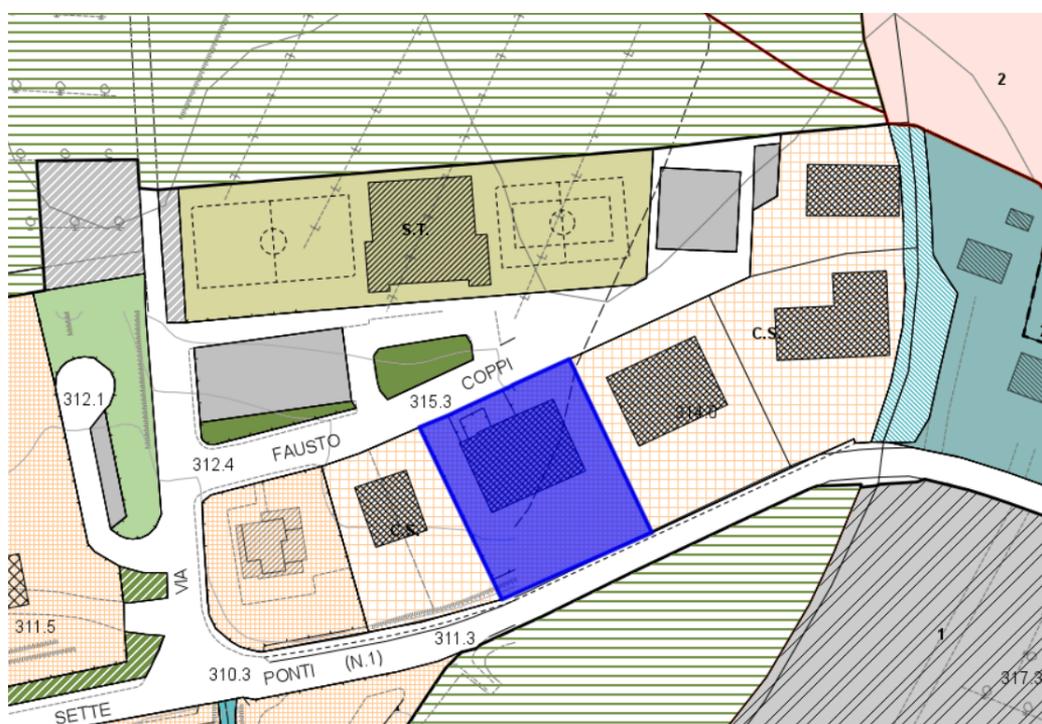
Da un punto di vista urbanistico, lo strumento comunale vigente - ovvero il Regolamento Urbanistico Vigente Adottato con DCC n.2 del 11.01.2008 e Approvato con D.C.C. n.16 del 20.03.2009, aggiornato con la **Variante 8, approvata con D.C.C. n.36 del 29.07.2013** del Comune di Loro Ciuffenna - classifica:



- l'area relativa all'intero complesso residenziale denominato XXXXXX , viene definita come area ricadente all'interno del centro abitato, il quale



comprende le aree edificate, i lotti interclusi e le aree di trasformazione e addizione previste dal R.U., e la definisce, area 2.1.H. XXXXXX XXXXXX /Via Firenze. Tale area è sottoposta a Progetto Unitario di riqualificazione tramite Piano Attuativo ai sensi della L.R.1/05 (P.d.R) finalizzato al recupero ed al rafforzamento della struttura turistica esistente con possibilità di ampliamento della SUL per funzioni turistiche fino ad un massimo di mq 900 - Scheda Norma n°4/L. Tale area è disciplinata dagli articoli 13 e 14 delle norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico;



- l'area relativa alla palestra ubicata a San Giustino Valdarno come viene definita come ricadente nelle aree sature produttive, ed è disciplinata dall'articolo 21 delle norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico. Nelle aree produttive sature gli interventi sono finalizzati a mantenere l'attuale assetto urbanistico e la specializzazione funzionale per la produzione di beni e di servizi alle imprese, riqualificare gli edifici coerenti con l'assetto urbanistico e ristrutturare o sostituire gli



edifici non coerenti con esso. Sono ammessi interventi sugli edifici esistenti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (L.R. 1/2005), ivi compreso l'accorpamento di unità immobiliari ed infine di sostituzione edilizia, aumento della SUL senza aumento di volume e del rapporto di copertura.

Per quanto non meglio specificato si rimanda la lettura dell'"**estratto di regolamento urbanistico**" allegato



**Quesito n°11** - *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione d' agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-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 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 istanze di condono, indicando lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro 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 legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

### **RISPOSTA AL QUESITO N°11**

L'esperto - a seguito delle ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Loro Ciuffenna (AR), e come anticipato in più risposte nella presente perizia - ha potuto verificare che i beni pignorati nella presente esecuzione immobiliare, sono sostanzialmente conformi ai progetti e/o quant'altro presentato con i vari titoli abilitativi all'ufficio tecnico del Comune di Loro Ciuffenna, ad eccezione di alcuni dettagli specificati qui di seguito.



Comunque, volendo elencare in maniera cronologicamente progressiva, tutte le pratiche edilizie/urbanistiche che hanno interessato i beni eseguiti ricadenti all'interno del residence denominato XXXXXX XXXXXX , abbiamo:

- **Concessione Edilizia n. 2076** del 27/01/1997 presentata dal signor XXXXXX XXXXXX in qualità di legale rappresentante della società XXXXXX XXXXXX , per la ristrutturazione del nucleo urbano denominato XXXXXX XXXXXX (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**concessione 2076**");
- **Concessione Edilizia n. 2076 bis** del 26/03/1998 presentata dal signor XXXXXX XXXXXX in qualità di legale rappresentante della società XXXXXX XXXXXX , come variante in corso d'opera alla concessione n. 2076 sopracitata (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**concessione 2076 bis**");
- **Certificato di abitabilità** rilasciato dal Comune di Loro Ciuffenna in data 07/04/1998 alla società XXXXXX XXXXXX (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**Certificato di abitabilità 1998**");

Tale concessione edilizia n. 2076 bis, insieme con il certificato di abitabilità, rappresentano la documentazione progettuale con "valenza" urbanistica/edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loro Ciuffenna.

Per tale documentazione, dalla verifica della perfetta "coerenza" della situazione attuale, ovvero a quella dello "Stato dei Luoghi" rilevata dal C.T.U. al momento del sopralluogo, possiamo affermare la **sostanziale conformità** di tutti i vani e di tutte le superfici che compongono le unità immobiliari pignorate, fatto salve le precisazioni riportate sotto.



- Il lotto da me identificato con la lettera D, costituito dall'appartamento 7 identificato al catasto fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, in via Ferriera a Loro Ciuffenna al foglio **63** p.lla **120**, sub 11, presenta difformità interne. In pratica ci sono alcune pareti in più di quelle riportate nel progetto approvato dal Comune. In questo caso la difformità è veramente di poco conto e consistenza, e quindi assolutamente sanabile.
- Il lotto da me identificato con la lettera N, costituito dall'appartamento 11 identificato al catasto fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, in via Ferriera a Loro Ciuffenna al foglio **63** p.lla **120**, sub 20, presenta alcune difformità interne. In pratica cambia la posizione della porta d'ingresso al bagno (tra l'altro realizzata su una muratura portante) e mancano i gradini di accesso sempre allo stesso servizio igienico, rispetto a quanto è stato approvato dal Comune. In questo caso, anche se la difformità è veramente di poco conto e consistenza, la sanatoria dovrà interessare anche il Genio Civile, in quanto la nuova porta del bagno è stata realizzata su una muratura portante e pertanto è necessario verificare anche l'idoneità strutturale. A questo proposito, è molto probabile che debba essere fatta una sanatoria strutturale con opere, cioè realizzando una nuova cerchiatura in metallo tutta intorno al vano porta per rispettare la normativa antisismica. Comunque anche in questo caso, le difformità sono assolutamente sanabili.
- Il lotto da me identificato con la lettera A, costituito da resede di terreno per circa 3800 mq, piscina, locali tecnici della piscina, ufficio, reception con magazzino e bagno, lavanderia ed sottotetto non abitabile, identificato al catasto fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, in via Ferriera a Loro Ciuffenna al foglio **63** p.lla **87**, sub 6



graffato al mappale 120 sub. 25, presenta alcune difformità interne nei locali tecnici della piscina. In pratica, tra il progetto approvato e la realtà dei fatti, è stato invertita la posizione di un bagno e di un ripostiglio nei locali interrati tecnici della piscina. Cioè, dov'è segnato ripostiglio è stato realizzato un bagno e dove è segnato bagno è stato ricavato un ripostiglio. Anche in questo caso, la difformità è assolutamente sanabile.

Per la regolarizzazione delle lievi difformità dei tre lotti sopra citati, potrà essere presentata una pratica unica di accertamento di conformità in sanatoria in Comune di Loro Ciuffenna, ed una pratica di sanatoria strutturale al Genio Civile per il vano porta realizzato nella muratura portante del lotto N sopra descritto.

Il costo complessivo stimato per la presentazione di tali sanatorie è di circa **6.000,00** euro comprensivo della notula professionale e delle sanzioni amministrative, oltre a circa **4.000,00** euro di lavori di eventuale adeguamento strutturale per il vano porta.

Per quanto riguarda invece il bene esecutato costituito dalla palestra ubicata a San Giustino Valdarno, volendo anche qui elencare in maniera cronologicamente progressiva, tutte le pratiche edilizie/urbanistiche che l'hanno interessata, abbiamo:

- **Concessione Edilizia n. 2202** del 20/07/1998 presentata dal signor XXXXXX XXXXXX in qualità di legale rappresentante della società XXXXXX XXXXXX , per la costruzione di un fabbricato residenziale ed artigianale (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**concessione 2202**");



- **Denuncia di inizio attività (DIA) prot. 9025** del 25/07/2001 presentata dal signor XXXXXX XXXXXX in qualità di legale rappresentante della società XXXXXX XXXXXX , per il cambio di destinazione d'uso da artigianale a palestra (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**DIA 9025**");
- **Certificato di abitabilità** attestato dal geometra XXXXXX XXXXXX in qualità di direttore dei lavori depositato in data 19/09/2001 con protocollo 11304 (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**Certificato di abitabilità 2001**");

Tale DIA con protocollo n. 9025, insieme con il certificato di abitabilità, rappresentano la documentazione progettuale con “valenza” urbanistica/edilizia della palestra eseguita, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loro Ciuffenna.

Per tale documentazione, dalla verifica della perfetta “coerenza” della situazione attuale, ovvero a quella dello “Stato dei Luoghi” rilevata dal C.T.U. al momento del sopralluogo, possiamo affermare la **sostanziale conformità** di tutti i vani e di tutte le superfici che compone l'unità immobiliare pignorata con destinazione d'uso di palestra.



**Quesito n°12 - Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, 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; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;**

### **RISPOSTA AL QUESITO N°12**

Il sottoscritto perito, a seguito del sopralluogo congiunto con il delegato Rossi dell'Istituto di Vendite Giudiziarie, quale custode del compendio immobiliare pignorato, e dalle verifiche presso l'Agenzia dell'Entrate, ha potuto accertare che i lotti eseguiti facenti parte del complesso residenziale XXXXXX XXXXXX (identificati da me in questa perizia come **LOTTO A,B,C,D,E,F,G,H,I,L,M ed N**), sono stati locati dalla società eseguita XXXXXX XXXXXX a favore della Società XXXXXX XXXXXX con sede in Loro Ciuffenna c.f. 02210170516, per l'attività alberghiera turistico/ricettiva e attività di ristorazione per la somministrazione al pubblico di servizi turistici di alimenti e bevande, con due distinti atti redatti dal Notaio XXXXXX XXXXXX in data 24/05/2017.

Con il **contratto di locazione di immobili ad uso diverso dalla civile abitazione** del 03/05/2017 n. 7411 di rep., vengono locati i beni siti in Loro Ciuffenna, via Ferriera, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di



Loro Ciuffenna, al foglio 63, p.lla 120, sub. 26, e al foglio 63, p.lla 87, sub. 6 graffato al mappale 120 sub. 25. Tale contratto di locazione, **ha la durata di 15 anni dal 03/05/2017** (quindi fino al 02/05/2032). Decorso il suddetto termine, il contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore periodo di 15 anni e di seguito di 6 anni in 6 anni, salvo disdetta di una delle due parti da comunicarsi all'altra mediante invio di lettera raccomandata con un preavviso di almeno 12 mesi (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**atto locazione di immobili diversi dalla civile abitazione e ricevuta di avvenuta registrazione all'agenzia dell'entrate**").

Con il **contratto di locazione di immobili ad uso di civile abitazione** del 03/05/2017 n. 7410 di rep., vengono locati i beni siti in Loro Ciuffenna, via Ferriera, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Loro Ciuffenna, al foglio 63, p.lla 120, sub. 10,11,12,14,16,17,18,19,20,21, nonché altri beni omissis. Tale contratto di locazione, **ha la durata di 15 anni dal 03/05/2017** (quindi fino al 02/05/2032). Decorso il suddetto termine, il contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore periodo di 15 anni e di seguito di 6 anni in 6 anni, salvo disdetta di una delle due parti da comunicarsi all'altra mediante invio di lettera raccomandata con un preavviso di almeno 12 mesi (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**atto locazione di immobili di civile abitazione e ricevuta di avvenuta registrazione all'agenzia dell'entrate**").

Si precisa inoltre, che alla premessa del suddetto contratto, le parti risolvono il precedente contratto di locazione di beni immobili, sottoscritto in data 01 febbraio 2015, registrato a Firenze "2" in data 10 febbraio 2015, numero 001086 serie 3T



Per il bene pignorato ed identificato da me individuato come **LOTTO O** (f.90, p.lla **542**, sub 10,11,12 -palestra-) in data 18/02/2015 è stato stipulato un **contratto di locazione di beni immobili**, in cui la società esecutata XXXXXX XXXXXX affitta tale palestra all'associazione dilettantistica XXXXXX XXXXXX con sede in San Giustino Valdarno Via Fausto Coppi 3/A, c.f. 90026830514, iscritta presso il Registro delle Società Sportive del C.O.N.I. al n. 140021. Tale contratto è stato stipulato **per la durata di anni uno**, con decorrenza dal 18 febbraio 2015 al 31 gennaio 2016. Decorso il termine della scadenza suddetta, il contratto si rinnova tacitamente di anno in anno, salvo disdetta di una delle due parti da comunicarsi all'altra mediante invio di lettera raccomandata con un preavviso di almeno 6 mesi (si veda documentazione inserita tra gli allegati "**atto locazione palestra e ricevuta di avvenuta registrazione all'agenzia dell'entrate**").



**Quesito n°13** - *Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

### **RISPOSTA AL QUESITO N°13**

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare è di proprietà della XXXXXX XXXXXX , con sede in Comune di Loro Ciuffenna, Via XXV Aprile n.c. 7, partita IVA 01402390510, PEC [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX](mailto:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), Presidente Consiglio di amministrazione signor XXXXXX XXXXXX , nato a Loro Ciuffenna (AR) in data 29/03/1950, codice fiscale XXXXXX XXXXXX , Amministratore delegato: signor XXXXXX XXXXXX, nato a Loro Ciuffenna in data 25/03/1957, codice fiscale XXXXXX XXXXXX , come da visura della Camera di Commercio Industria e Artigianato e Agricoltura di Arezzo (si veda allegato **documento n.T310196760** estratto dal Registro delle imprese in data 31/03/2019).



**Quesito n°14** - *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*

**RISPOSTA AL QUESITO N°14**

Visto quanto “detto” dall'esperto nelle risposte ai quesiti 12 e 13, il presente quesito non necessita di risposta.



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

### **RISPOSTA AL QUESITO N°15**

L'esperto, a seguito dei sopralluoghi effettuati, ha verificato gli impianti elettrici, idrici e termici dei vari compendi eseguiti.

I lotti pignorati, facente parte del residence XXXXXX XXXXXX a Loro Ciuffenna, da me individuati come **LOTTO A,B,C,D,E,F,G,H,I,L,M** ed **N**, sono dotati di:

- **IMPIANTO ELETTRICO** sotto traccia, incanalato in forassiti, completo di punti accensione, punti luce e prese di corrente; Pertanto da una prima ispezione visiva sembra risultare pienamente efficiente e conforme alle normative attualmente vigenti. Per tutti i lotti del residence, l'impianto elettrico è di tipo condominiale e allacciato alla linea di distribuzione pubblica dell'energia elettrica (ENEL), con un'unica specifica/propria utenza di tipo domestico (con un "contatore" per la lettura del consumo energetico/elettrico che viene effettuato ). Come già anticipato, i costi della fornitura elettrica vengono ripartiti tra i vari lotti (alloggi) in base alle tabelle millesimali approvate;

- **IMPIANTO IDRICO SANITARIO**, che fornisce acqua dall'acquedotto comunale, integrato da due piccoli pozzi privati. Le tubazioni risultano interamente murate (sottotraccia), gli impianti di scarico delle cucine e dei servizi igienici, confluiscono nella fossa biologica condominiale. Anche in questo caso il servizio idrico è di tipo condominiale con un unico contatore per la lettura del consumo dell'acqua potabile ed i costi ripartiti sempre in base alle tabelle millesimali approvate;



- **IMPIANTO TERMICO e produzione di acqua calda, centralizzato per tutto il complesso residenziale**, con caldaia ubicata nella centrale termica posta in corpo di fabbrica separato (avente potenzialità superiore a 30 Kcal/H), individuata nel foglio 63 dalla particella 120 subalterno 25, con radiatori in ghisa all'interno delle singole unità immobiliari. Anche in questo caso, per tutti i lotti del residence, l'impianto termico risulta essere del tipo condominiale, allacciato alla linea di distribuzione pubblica del gas, con una specifica/propria utenza (con un "contatore" per la lettura del consumo che viene effettuato) e con i costi ripartiti tra i vari lotti sempre in base alle tabelle millesimali più volte citate.

Gli impianti tecnologici sopra descritti, per quanto è stato possibile controllare in fase di sopralluogo, appaiono eseguiti nel rispetto della normativa vigente come da certificato di abitabilità o agibilità, rilasciato dal Comune di Loro Ciuffenna in data 07.04.1998 (prot. n.3028 del 06.04.2008).

Per quando riguarda gli impianti del bene ipotecato individuato dal sottoscritto in questa perizia come **LOTTO O**, con destinazione di locali per esercizi sportivi con fine di lucro (palestra), è stato rilevato che:

- **L'IMPIANTO ELETTRICO** risulta essere per la maggior parte sotto traccia, incanalato in forassiti, completo di punti accensione, punti luce e prese di corrente, ed in parte esterno, realizzato su piccoli tubature di colore bianco; Pertanto da una prima ispezione visiva sembra risultare pienamente efficiente e conforme alle normative attualmente vigenti. L'impianto elettrico è di tipo autonomo e allacciato alla linea di distribuzione pubblica dell'energia elettrica (ENEL), con un'unica



specifica/propria utenza di tipo domestico (con un “contatore” per la lettura del consumo energetico/elettrico che viene effettuato);

- **L'IMPIANTO IDRICO SANITARIO**, fornisce acqua dall'acquedotto comunale. Le tubazioni risultano interamente murate (sottotraccia), gli impianti di scarico dei servizi igienici e delle docce degli spogliatoi, confluiscono nella fossa biologica tricamerale realizzata nel piazzale esterno al fabbricato al piano seminterrato. Anche in questo caso esiste un unico contatore per la lettura del consumo dell'acqua;

- **L'IMPIANTO TERMICO e la produzione di acqua** calda per le docce degli spogliatoi della palestra, viene effettuata con due distinte caldaie alimentate a gas metano, una ubicata al piano terra nel locale spogliatoio infermeria ed una ubicata al piano seminterrato nella sala della palestra. Gli elementi scaldanti sono costituiti da ventilconvettori a pavimento (in inglese **fan coil**), mentre nei bagni e negli spogliatoi troviamo dei radiatori in alluminio. Anche in questo caso l'impianto termico autonomo, è allacciato alla linea di distribuzione pubblica del gas, con una specifica/propria utenza (con un “contatore” per la lettura del consumo che viene effettuato).

Gli impianti tecnologici sopra descritti per la palestra, per quanto è stato possibile controllare in fase di sopralluogo, appaiono eseguiti nel rispetto della normativa vigente come da certificato di abitabilità o agibilità, sottoscritto dal geometra XXXXXX XXXXXX in data 19 settembre 2001 con protocollo n. 11304.



**Quesito n°16** - *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie d'accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni dei terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

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

### **RISPOSTA AL QUESITO N°16**

Come descritto precedentemente, visto che i beni pignorati sono costituiti da lotti ben definiti, il sottoscritto ha distinto i beni pignorati in 12 lotti riferiti ai beni ricadenti all'interno del residence XXXXXX XXXXXX ubicata a Loro Ciuffenna e un lotto per la palestra ubicata a San Giustino Valdarno.

Di seguito si riporta la descrizione dei singoli lotti inseriti all'interno del residence XXXXXX XXXXXX .



**LOTTO A** (f.63, p.lla **87**, sub 6 graffato al mappale 120 sub. 25, P-T-1-2-3, cat. D/6. Costituito da terreno di resede per circa 3800 mq, piscina, locali tecnici della piscina, ufficio, reception con magazzino e bagno, lavanderia, locale caldaia e sottotetto non abitabile);

**LOTTO B** [ f.63, p.lla **120**, sub 26, PT, cat. D/6 (campo polivalente [tennis e calcetto] e deposito acqua del pozzo) ]

**LOTTO C** [ f.63, p.lla **120**, sub 10, cat. A/2, P1, (alloggio n.6) ]

**LOTTO D** [ f.63, p.lla **120**, sub 11, cat. A/2, P1, (alloggio n.7) ]

**LOTTO E** [ f.63, p.lla **120**, sub 12, cat. A/2, P1, (alloggio n.8) ]

**LOTTO F** [ f.63, p.lla **120**, sub 14, cat. A/2, P1-2, (alloggio n.14) ]

**LOTTO G** [ f.63, p.lla **120**, sub 16, cat. A/2, P1-2, (alloggio n.16) ]

**LOTTO H** [f.63, p.lla **120**, sub 17, cat. A/2, P1-2, (alloggio n.17) ]

**LOTTO I** [f.63, p.lla **120**, sub 18, cat. A/2, P2, (alloggio n.9) ]

**LOTTO L** [f.63, p.lla **120**, sub 19, cat. A/2, P2, (alloggio n.10) ]

**LOTTO M** [f.63, p.lla **120**, sub 20, cat. A/2, P2, (alloggio n.12) ]

**LOTTO N** [f.63, p.lla **120**, sub 21, cat. A/2, P2, (alloggio n.11) ]

Di seguito si riporta la descrizione del tredicesimo lotto, costituito dalla palestra ubicata a San Giustino Valdarno.

**LOTTO O** [f.90, p.lla **542**, sub 10,11,12 (palestra) ]

Il perito, in merito ai beni eseguiti del residence XXXXXX XXXXXX , ha scelto la suddivisione dei beni pignorati in più lotti, in quanto, come già anticipato, i lotti sono costituiti da unità immobiliari autonome e ben definite anche da un punto di vista catastale, e che quindi non comportano nessuna frammentazione che ne possa determinare una perdita di valore. In questa soluzione non vi sono lotti interclusi.



Infatti, in ogni planimetria catastale allegata, sono riportati le aree di passaggio a comune all'interno dell'intero residence che ogni alloggio può utilizzare e percorrere. L'unico vincolo che rimane per questi lotti, è quello di far parte di un residence nel quale i servizi risultano condominiali (come già ampiamente descritto per fornitura di gas, energia elettrica, acqua potabile etc etc) con il resto dei beni non pignorati ricadenti sempre all'interno del residence. Questo vincolo rimarrebbe anche creando un unico lotto, meno appetibile sul mercato immobiliare.

Anche i due lotti A e B, che potrebbero sembrare meno appetibili, meno autonomi in quanto legati apparentemente alle altre unità residenziali, hanno tutte le caratteristiche per potersi rendere autonomi.

Per la palestra ubicata a San Giustino Valdarno, la scelta di creare sempre un unico lotto indipendente è stata ancora più naturale, sia per la tipologia complessiva di come è stato acquistato il bene dal debitore esecutato e sia per la sua autonomia e funzionalità sia urbanistica che catastale.

Pertanto, i beni esecutati nella presente procedura esecutiva, sono considerati dal sottoscritto, da un punto di vista commerciale, come "tredici lotti autonomi" predisposti per la vendita coattiva.



**Quesito n°17** - *Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione.*

*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.*

*Nella determinazione del valore, 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 di 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, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

### **RISPOSTA AL QUESITO N°17**

L'esperto, al fine della determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, ritiene che il criterio di stima più appropriato per tale valutazione, sia quello sintetico comparativo.

### **VALUTAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE**

Questo metodo di stima, nel caso di fabbricati, si basa sulla comparazione dei beni oggetto di valutazione con altri beni immobiliari



aventi caratteristiche simili ed ubicati nella medesima zona; assumendo quale termine di confronto il parametro tecnico consistente nel metro quadrato della superficie lorda.

Il procedimento consisterà nel determinare prima il più probabile valore di mercato degli immobili considerati nella loro condizione di ordinarietà, per poi eseguire le eventuali aggiunte o detrazioni “economico/estimative” al fine di riportare i loro valori nelle reali condizioni in cui si trovano momento della valutazione.

Il valore al metro quadrato (al mq.) della superficie che compone il bene immobiliare identificato dai vari lotti, sarà così riferito e moltiplicato per il valore determinato dalla sommatoria delle superfici lorde delle varie stanze che compongono le unità immobiliari stesse. Ovviamente nella determinazione del valore unitario al mq. della superficie, si terranno in debita considerazione ulteriori parametri, quali le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei lotti inseriti all'interno del residence ubicato a Loro Ciuffenna e della palestra di San Giustino Valdarno.

In particolare, per i lotti del residence, viene considerato l'ubicazione e il contesto in cui essi sono inseriti, l'avere i servizi principali in condominio (come già ampiamente descritto fornitura di gas, di energia elettrica, di acqua potabile etc etc). , la data di ristrutturazione dell'intero complesso, il suo stato di manutenzione conservazione, la finitura e la destinazione d'uso. Per il lotto della palestra, viene considerato il buono stato di manutenzione conservazione, avere accessi e piccoli resedi privati ed esclusivi, l'anno di costruzione, i materiali e le finiture adottate così come a tante altre specificità che sono proprie nel fabbricato interessato dalla presente stima. Elemento importante da tenere in considerazione nella determinazione di tutti e 13 i lotti, sono sicuramente i contratti di locazione per la gestione dei beni eseguiti.



Un'indicazione importante per la parametrizzazione del valore dei lotti inseriti all'interno del residence XXXXXX XXXXXX , è una vendita coattiva realizzata nella prima metà del 2018, relativa ad un analogo appartamento di civile abitazione con caratteristiche identiche a quelli pignorati. Per tale valutazione era stato considerato un valore commerciale lordo pari a 1.000,00 euro al metro quadrato, ed applicato una abbattimento forfettario del 15%. In quel caso, il valore del compendio immobiliare è stato aggiudicazione ad un prezzo leggermente più basso di quanto stimato. Quindi tale valore può essere ritenuto come buon elemento di parametrizzazione.

Per i lotti A e B, essendo difficile trovare nel mercato immobiliare dei valori da comparare, è stato analizzato singolarmente ogni bene che compone il lotto, comparando strutture più analoghe possibili e tenendo presente anche i costi per la loro realizzazione e naturalmente il loro deprezzamento dal momento della loro realizzazione. Lo stesso ragionamento è stato applicato anche per la palestra del lotto O, in quanto non è stato possibile reperire proposte immobiliari analoghe presenti attualmente nel mercato di immobiliare.

Tenuto quindi in considerazione le caratteristiche degli immobili subastati elencate precedentemente, il loro stato di conservazione/manutenzione, il valore al mq. di superficie lorda da applicare, si considera pari a:

- € **1,20** (uno,20 Euro) al mq, per i resedi circostanti la piscina del residence XXXXXX XXXXXX ;
- € **1,70** (uno,70 Euro) al mq, per i resedi circostanti il campo polivalente del residence XXXXXX XXXXXX ;
- € **400,00** (quattrocento,00 Euro) al mq, per la superficie della piscina del residence XXXXXX XXXXXX ;



- € **300,00** (trecento,00 Euro) al mq per la superficie dei locali tecnici della piscina del residence XXXXXX XXXXXX ;
- € **400,00** (quattrocento,00 Euro) al mq, per la superficie della lavanderia del residence XXXXXX XXXXXX ;
- € **500,00** (cinquecento,00 Euro) al mq, per la superficie della reception del residence XXXXXX XXXXXX ;
- € **100,00** (cento,00 Euro) al mq, per la superficie del magazzino del sottotetto al terzo piano del residence XXXXXX XXXXXX ;
- € **50,00** (cinquanta,00 Euro) al mq, per la superficie del campo polivalente del residence XXXXXX XXXXXX ;
- € **200,00** (duecento,00 Euro) al mq, per la superficie del deposito acqua del residence XXXXXX XXXXXX e per il locale tecnico della caldaia;
- € **900,00** (novecento,00 Euro) al mq, per la superficie degli alloggi residenziali del residence XXXXXX XXXXXX ;
- € **800,00** (ottocento,00 Euro) al mq, per la superficie della palestra ubicata a San Giustino Valdarno;

Per la consistenza della superficie lorda abitabile, è stato fatto riferimento al contenuto della Norma UNI 10750/2005 e del D.P.R. 138/98, allegato C. Quindi la consistenza è stata calcolata in base al 100% della superficie lorda di ogni immobile, 30% dei loggiati/terrazze, il 10% del resede esclusivo fino a 25 mq e il 2% per la misura eccedente, ed infine il 50% dei locali completamente interrati senza finestre verso l'esterno. Ricapitolando abbiamo:

**LOTTO A** [ f.63, p.lla **87**, sub **6** graffato al mappale 120 sub. 25, P-T-1-2-3, cat. D/6 (terreno per circa 3800 mq, piscina, locali



tecnici della piscina, ufficio, reception con magazzino e bagno, lavanderia, locale caldaia e sottotetto non abitabile)]

Terreno circa 3800 mq. Esterno vasca piscina di circa 110,95 mq, superficie lorda commerciale interrata dei locali tecnici della piscina 23,75 mq. Superficie lorda commerciale della lavanderia pari a circa 13,81 mq. Superficie lorda commerciale della centrale termica pari a circa 12,83 mq. Superficie lorda commerciale della reception (compreso bagno e magazzino) pari a circa 61,88 mq. Superficie lorda commerciale del sottotetto al terzo piano, pari a circa 24,50 mq.

**LOTTO B** [ f.63, p.IIa **120**, sub **26**, PT, cat. D/6 (Terreno di circa 3500 mq, campo polivalente [tennis e calcetto] e deposito acqua del pozzo) ]

Terreno di circa 3500 mq, Superficie lorda commerciale del campo polivalente pari a circa circa 495 mq. Superficie lorda commerciale del deposito acqua pari a circa 8 mq.

**LOTTO C** [ f.63, p.IIa 120, sub **10**, cat. A/2, P1, (alloggio n.6) ]

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 67,80 mq oltre a circa 24,24 mq di superficie calpestabile di terrazza esclusiva.

**LOTTO D** [ f.63, p.IIa 120, sub **11**, cat. A/2, P1, (alloggio n.7) ]

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 137,95 mq oltre a circa 12,37 mq di superficie calpestabile di terrazza esclusiva.

**LOTTO E** [ f.63, p.IIa 120, sub **12**, cat. A/2, P1, (alloggio n.8) ]

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 88,91 mq oltre a due terrazze esclusive, una con superficie calpestabile di circa 9,40 mq e l'altra raggiungibile con scala esterna, di circa 7,90 mq.

**LOTTO F** [ f.63, p.IIa 120, sub **14**, cat. A/2, P1-2, (alloggio n.14)]



La superficie lorda dell'appartamento è di circa 27,31 mq al piano primo e di circa 15,97 mq al piano superiore oltre a circa 15,42 mq di superficie calpestabile di terrazza esclusiva.

**LOTTO G** [ f.63, p.IIa 120, sub **16**, cat. A/2, P1-2, (alloggio n.16) ]

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 58,61 mq al piano primo e di circa 31,75 mq al piano superiore oltre a circa 6,33 mq di superficie calpestabile di loggiato esclusivo.

**LOTTO H** [ f.63, p.IIa 120, sub **17**, cat. A/2, P1-2, (alloggio n.17) ]

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 63,18 mq al piano primo e di circa 35,75 mq al piano superiore.

**LOTTO I** [ f.63, p.IIa 120, sub **18**, cat. A/2, P2, (alloggio n.9) ]

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 65,50 mq oltre a circa 8,64 mq di superficie calpestabile di loggiato esclusivo.

**LOTTO L** [ f.63, p.IIa 120, sub **19**, cat. A/2, P2, (alloggio n.10) ]

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 69,07 mq oltre a circa 11,42 mq di superficie calpestabile di loggiato esclusivo.

**LOTTO M** [ f.63, p.IIa 120, sub **20**, cat. A/2, P2, (alloggio n.12) ]

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 77,71 mq oltre a circa 47,64 mq di resede esterno esclusivo antistante l'ingresso dell'appartamento.

**LOTTO N** [ f.63, p.IIa 120, sub **21**, cat. A/2, P2, (alloggio n.11) ]

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 82,89 mq.

**LOTTO O** [ f.90, p.IIa **542**, sub **10,11,12** (palestra) ]

La superficie commerciale lorda al piano terra è di circa 218,12 mq, la superficie commerciale lorda al piano seminterrato (spogliatoi, docce, bagni e disimpegno) è di circa 79,72 mq, e la superficie commerciale lorda commerciale sempre al piano seminterrato è di circa 71,03 mq di superficie completamente fuori terra adibita sempre ad attività della



palestra (sub.11). Infine una superficie di resede esclusivo (tra ingresso e zona carrabile laterale e retro) pari a circa 573,32 mq.

Pertanto, sulla base di tali determinazioni, si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato di ogni singolo lotto.

### **Determinazione del valore di mercato del LOTTO A**

<b>LOTTO A</b>		<b>mq lordi</b>	<b>%</b>	<b>costo al mq</b>	<b>costo totale</b>
1	Terreno	3800	100%	1,20 €	4.560,00 €
2	Piscina	110,95	100%	400,00 €	44.380,00 €
3	Locali tecnici piscina	23,75	100%	200,00 €	4.750,00 €
4	Lavanderia	13,81	100%	400,00 €	5.524,00 €
5	Ufficio	14,96	100%	400,00 €	5.984,00 €
6	Locale Caldaia	12,83	100%	200,00 €	2.566,00 €
7	Reception	61,88	100%	500,00 €	30.940,00 €
8	Sottotetto P3	24,5	100%	100,00 €	2.450,00 €
<b>valore di mercato ordinario LOTTO A</b>					<b>101.154,00 €</b>

### **DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE**

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

### **DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI**

Come richiesto dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, dopo aver determinato il valore del bene, il sottoscritto provvede ad applicare un abbattimento forfettario del 25%, dovuto sia da quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendita coattiva, sia in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e sia in funzione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, ma anche in funzione del citato contratto di locazione con XXXXXX XXXXXX . In questo caso, come anche per il lotto B e come già



anticipato, si provvede ad una riduzione superiore a tutte le altre, in virtù anche della tipologia del lotto, in quanto solo apparentemente meno autonomo.

Per cui, abbiamo:

valore ordinario	detrazione	valore detrazione
101.154,00 €	25%	<b>25.288,50 €</b>

Pertanto al valore complessivo ordinario, sarà considerata tale detrazione.

#### **DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE**

Il più probabile valore attuale del fabbricato, scaturisce da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore = Valore ordinario – Detrazioni

valore ordinario	valore detrazione	Valore di Mercato Attuale
101.154,00 €	25.288,50 €	<b>75.865,50 €</b>

Per cui, il valore complessivo del **LOTTO A** per vendita coattiva, (costituito da terreno per circa 3800 mq, piscina, locali tecnici della piscina, ufficio, reception con magazzino e bagno, lavanderia, locale caldaia e sottotetto non abitabile), corrisponderà (essendo eseguito per l'intera proprietà) ad un valore arrotondato per eccesso pari a € **76.000,00** (settantaseimila,00 Euro).

**VALORE TOTALE = € 76.000,00**



## Determinazione del valore di mercato del LOTTO B

LOTTO B		mq lordi	%	costo al mq	costo totale
1	Terreno	3500	100	1,70 €	5.950,00 €
2	Campo polivalente	495	100	50,00 €	24.750,00 €
3	Deposito acqua	4	100	200,00 €	800,00 €
valore di mercato ordinario LOTTO B					<b>31.500,00 €</b>

### DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

### DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI

Come richiesto dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, dopo aver determinato il valore del bene, il sottoscritto provvede ad applicare un abbattimento forfettario del 25%, dovuto sia da quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendita coattiva, sia in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e sia in funzione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, ma anche in funzione del citato contratto di locazione con XXXXXX XXXXXX . In questo caso, come già anticipato per il lotto A, si provvede ad una riduzione superiore a tutte le altre, in virtù anche della tipologia del lotto, in quanto solo apparentemente meno autonomo.

Per cui, abbiamo:

valore ordinario	detrazione	valore detrazione
31.500,00 €	25%	<b>7.875,00 €</b>

Pertanto al valore complessivo ordinario, sarà considerata tale detrazione.

### DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE

Il più probabile valore attuale del fabbricato, scaturisce da quanto precedentemente detto, ovvero:



Valore = Valore ordinario – Detrazioni

valore ordinario	valore detrazione	Valore di Mercato Attuale
31.500,00 €	7.875,00 €	<b>23.625,00 €</b>

Per cui, il valore complessivo del **LOTTO B** per vendita coattiva, (costituito da campo polivalente [tennis e calcetto] e deposito acqua del pozzo), corrisponderà (essendo eseguito per l'intera proprietà) ad un valore arrotondato per difetto pari a € **23.500,00** (ventitremilacinquecento,00 Euro).

**VALORE TOTALE = € 23.500,00**



## Determinazione del valore di mercato del LOTTO C

LOTTO C APPARTAMENTO 6		mq lordi	%	costo al mq	costo totale
1	Alloggio P1	67,80	100%	900,00 €	61.020,00 €
2	Terrazza P1	24,24	30%	900,00 €	6.544,80 €
<b>valore di mercato ordinario LOTTO C</b>					<b>67.564,80 €</b>

### DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

### DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI

Come richiesto dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, dopo aver determinato il valore del bene, il sottoscritto provvede ad applicare un abbattimento forfettario del 20%, dovuto sia da quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendita coattiva, sia in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e sia in funzione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, ma anche in funzione del citato contratto di locazione con XXXXXX XXXXXX .

Per cui, abbiamo:

valore ordinario	detrazione	valore detrazione
67.564,80 €	20%	<b>13.512,96 €</b>

Pertanto al valore complessivo ordinario, sarà considerata tale detrazione.

### DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE

Il più probabile valore attuale del fabbricato, scaturisce da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore = Valore ordinario – Detrazioni

valore ordinario	valore detrazione	Valore di Mercato Attuale
67.564,80 €	13.512,96 €	<b>54.051,84 €</b>



Per cui, il valore complessivo del **LOTTO C** per vendita coattiva, (costituito dall'appartamento 6, f.63, p.lla 120, sub **10**), corrisponderà (essendo esecutato per l'intera proprietà) ad un valore arrotondato per difetto pari a € **54.000,00** (cinquantaquattromila,00 Euro).

**VALORE TOTALE = € 54.000,00**



## Determinazione del valore di mercato del LOTTO D

LOTTO D APPARTAMENTO 7		mq lordi	%	costo al mq	costo totale
1	Alloggio P1	115,07	100%	900,00 €	103.563,00 €
2	Terrazza P1	12,37	30%	900,00 €	3.339,90 €
<b>valore di mercato ordinario LOTTO D</b>					<b>106.902,90 €</b>

### DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

### DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI

Come richiesto dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, dopo aver determinato il valore del bene, il sottoscritto provvede ad applicare un abbattimento forfettario del 20%, dovuto sia da quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendita coattiva, sia in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e sia in funzione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, ma anche in funzione del citato contratto di locazione con XXXXXX XXXXXX .

Per cui, abbiamo:

valore ordinario	detrazione	valore detrazione
106.902,90 €	20%	<b>21.380,58 €</b>

Pertanto al valore complessivo ordinario, sarà considerata tale detrazione.

### DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE

Il più probabile valore attuale del fabbricato, scaturisce da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore = Valore ordinario – Detrazioni



valore ordinario	valore detrazione	Valore di Mercato Attuale
106.902,90 €	21.380,58 €	<b>85.522,32 €</b>

Per cui, il valore complessivo del **LOTTO D** per vendita coattiva, (costituito dall'appartamento 7, f.63, p.lla 120, sub **11**), corrisponderà (essendo esecutato per l'intera proprietà) ad un valore arrotondato per difetto pari a **€ 85.500,00** (ottantacinquemilacinquecento,00 Euro).

**VALORE TOTALE = € 85.500,00**



## Determinazione del valore di mercato del LOTTO E

LOTTO E APPARTAMENTO 8		mq lordi	%	costo al mq	costo totale
1	Alloggio P1	77,24	100%	900,00 €	69.516,00 €
2	Terrazza P1	9,4	30%	900,00 €	2.538,00 €
3	Terrazza P1 rialzata	7,9	30%	900,00 €	2.133,00 €
<b>valore di mercato ordinario LOTTO E</b>					<b>74.187,00 €</b>

### DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

### DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI

Come richiesto dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, dopo aver determinato il valore del bene, il sottoscritto provvede ad applicare un abbattimento forfettario del 20%, dovuto sia da quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendita coattiva, sia in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e sia in funzione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, ma anche in funzione del citato contratto di locazione con XXXXXX XXXXXX .

Per cui, abbiamo:

valore ordinario	detrazione	valore detrazione
74.187,00 €	20%	<b>14.837,40 €</b>

Pertanto al valore complessivo ordinario, sarà considerata tale detrazione.

### DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE

Il più probabile valore attuale del fabbricato, scaturisce da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore = Valore ordinario – Detrazioni



valore ordinario	valore detrazione	Valore di Mercato Attuale
74.187,00 €	14.837,40 €	<b>59.349,60 €</b>

Per cui, il valore complessivo del **LOTTO E** per vendita coattiva, (costituito dall'appartamento 8, f.63, p.lla 120, sub **12**), corrisponderà (essendo esecutato per l'intera proprietà) ad un valore arrotondato per eccesso pari a **€ 59.500,00** (cinquantanovemilacinquecento,00 Euro).

**VALORE TOTALE = € 59.500,00**



## Determinazione del valore di mercato del LOTTO F

LOTTO F APPARTAMENTO 14		mq lordi	%	costo al mq	costo totale
1	Alloggio P1	27,31	100%	900,00 €	24.579,00 €
2	Alloggio P2	15,97	100%	900,00 €	14.373,00 €
3	Terrazza P1	15,42	30%	900,00 €	4.163,40 €
<b>valore di mercato ordinario LOTTO F</b>					<b>43.115,40 €</b>

### DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

### DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI

Come richiesto dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, dopo aver determinato il valore del bene, il sottoscritto provvede ad applicare un abbattimento forfettario del 20%, dovuto sia da quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendita coattiva, sia in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e sia in funzione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, ma anche in funzione del citato contratto di locazione con XXXXXX XXXXXX .

Per cui, abbiamo:

valore ordinario	detrazione	valore detrazione
43.115,40 €	20%	<b>8.623,08 €</b>

Pertanto al valore complessivo ordinario, sarà considerata tale detrazione.

### DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE

Il più probabile valore attuale del fabbricato, scaturisce da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore = Valore ordinario – Detrazioni



valore ordinario	valore detrazione	Valore di Mercato Attuale
43.115,40 €	8.623,08 €	<b>34.492,32 €</b>

Per cui, il valore complessivo del **LOTTO F** per vendita coattiva, (costituito dall'appartamento 14, f.63, p.lla 120, sub **14**), corrisponderà (essendo eseguito per l'intera proprietà) ad un valore arrotondato per eccesso pari a **€ 34.500,00** (trentaquattromilacinquecento,00 Euro).

**VALORE TOTALE = € 34.500,00**



## Determinazione del valore di mercato del LOTTO G

LOTTO G APPARTAMENTO 16		mq lordi	%	costo al mq	costo totale
1	Alloggio P1	58,61	100%	900,00 €	52.749,00 €
2	Alloggio P2	31,75	100%	900,00 €	28.575,00 €
3	Loggiato P1	6,33	30%	900,00 €	1.709,10 €
<b>valore di mercato ordinario LOTTO G</b>					<b>83.033,10 €</b>

### DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

### DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI

Come richiesto dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, dopo aver determinato il valore del bene, il sottoscritto provvede ad applicare un abbattimento forfettario del 20%, dovuto sia da quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendita coattiva, sia in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e sia in funzione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, ma anche in funzione del citato contratto di locazione con XXXXXX XXXXXX .

Per cui, abbiamo:

valore ordinario	detrazione	valore detrazione
83.033,10 €	20%	<b>16.606,62 €</b>

Pertanto al valore complessivo ordinario, sarà considerata tale detrazione.

### DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE

Il più probabile valore attuale del fabbricato, scaturisce da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore = Valore ordinario – Detrazioni

valore ordinario	valore detrazione	Valore di Mercato Attuale
83.033,10 €	16.606,62 €	<b>66.426,48 €</b>



Per cui, il valore complessivo del **LOTTO G** per vendita coattiva, (costituito dall'appartamento 16, f.63, p.lla 120, sub **16**), corrisponderà (essendo esecutato per l'intera proprietà) ad un valore arrotondato per difetto pari a **€ 66.500,00** (sessantaseimilacinquecento,00 Euro).

**VALORE TOTALE = € 66.500,00**



## Determinazione del valore di mercato del LOTTO H

LOTTO H APPARTAMENTO 17		mq lordi	%	costo al mq	costo totale
1	Alloggio P1	63,18	100%	900,00 €	56.862,00 €
2	Alloggio P2	35,75	100%	900,00 €	32.175,00 €
valore di mercato ordinario LOTTO H					<b>89.037,00 €</b>

### DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

### DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI

Come richiesto dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, dopo aver determinato il valore del bene, il sottoscritto provvede ad applicare un abbattimento forfettario del 20%, dovuto sia da quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendita coattiva, sia in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e sia in funzione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, ma anche in funzione del citato contratto di locazione con XXXXXX XXXXXX .

Per cui, abbiamo:

valore ordinario	detrazione	valore detrazione
89.037,00 €	20%	<b>17.807,40 €</b>

Pertanto al valore complessivo ordinario, sarà considerata tale detrazione.

### DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE

Il più probabile valore attuale del fabbricato, scaturisce da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore = Valore ordinario – Detrazioni



valore ordinario	valore detrazione	Valore di Mercato Attuale
89.037,00 €	17.807,40 €	<b>71.229,60 €</b>

Per cui, il valore complessivo del **LOTTO H** per vendita coattiva, (costituito dall'appartamento 17, f.63, p.lla 120, sub **17**), corrisponderà (essendo esecutato per l'intera proprietà) ad un valore arrotondato per difetto pari a **€ 71.000,00** (settantunomila,00 Euro).

**VALORE TOTALE = € 71.000,00**



## Determinazione del valore di mercato del LOTTO I

LOTTO I APPARTAMENTO 9		mq lordi	%	costo al mq	costo totale
1	Alloggio P2	65,50	100%	900,00 €	58.950,00 €
2	Loggiato P2	8,64	30%	900,00 €	2.332,80 €
<b>valore di mercato ordinario LOTTO I</b>					<b>61.282,80 €</b>

### DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

### DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI

Come richiesto dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, dopo aver determinato il valore del bene, il sottoscritto provvede ad applicare un abbattimento forfettario del 25%, dovuto sia da quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendita coattiva, sia in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e sia in funzione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, ma anche in funzione del citato contratto di locazione con XXXXXX XXXXXX .

Per cui, abbiamo:

valore ordinario	detrazione	valore detrazione
61.282,80 €	20%	<b>12.256,56 €</b>

Pertanto al valore complessivo ordinario, sarà considerata tale detrazione.

### DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE

Il più probabile valore attuale del fabbricato, scaturisce da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore = Valore ordinario – Detrazioni



valore ordinario	valore detrazione	Valore di Mercato Attuale
61.282,80 €	12.256,56 €	<b>49.026,24 €</b>

Per cui, il valore complessivo del **LOTTO I** per vendita coattiva, (costituito dall'appartamento 9, f.63, p.lla 120, sub **18**), corrisponderà (essendo esecutato per l'intera proprietà) ad un valore arrotondato per difetto pari a **€ 49.000,00** (quarantanovemila,00 Euro).

**VALORE TOTALE = € 49.000,00**



## Determinazione del valore di mercato del LOTTO L

LOTTO L APPARTAMENTO 10		mq lordi	%	costo al mq	costo totale
1	Alloggio	69,07	100%	900,00 €	62.163,00 €
2	Loggiato	11,42	30%	900,00 €	3.083,40 €
<b>valore di mercato ordinario LOTTO L</b>					<b>65.246,40 €</b>

### DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

Come richiesto dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, dopo aver determinato il valore del bene, il sottoscritto provvede ad applicare un abbattimento forfettario del 25%, dovuto sia da quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendita coattiva, sia in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e sia in funzione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, ma anche in funzione del citato contratto di locazione con XXXXXX XXXXXX .

Per cui, abbiamo:

valore ordinario	detrazione	valore detrazione
65.246,40 €	20%	<b>13.049,28 €</b>

Pertanto al valore complessivo ordinario, sarà considerata tale detrazione.

### DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE

Il più probabile valore attuale del fabbricato, scaturisce da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore = Valore ordinario – Detrazioni

valore ordinario	valore detrazione	Valore di Mercato Attuale
65.246,40 €	13.049,28 €	<b>52.197,12 €</b>



Per cui, il valore complessivo del **LOTTO L** per vendita coattiva, (costituito dall'appartamento 10, f.63, p.lla 120, sub **19**), corrisponderà (essendo eseguito per l'intera proprietà) ad un valore arrotondato per difetto pari a **€ 52.000,00** (cinquantaduemila,00 Euro).

**VALORE TOTALE = € 52.000,00**



## Determinazione del valore di mercato del LOTTO M

LOTTO M APPARTAMENTO 12		mq lordi	%	costo al mq	costo totale
1	Alloggio	73,05	100%	900,00 €	65.745,00 €
2	Resede esclusivo	25,00	10%	900,00 €	2.250,00 €
2	Resede esclusivo (47,64-25,0)	22,64	2%	900,00 €	407,52 €
<b>valore di mercato ordinario LOTTO M</b>					<b>68.402,52 €</b>

### DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

Come richiesto dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, dopo aver determinato il valore del bene, il sottoscritto provvede ad applicare un abbattimento forfettario del 20%, dovuto sia da quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendita coattiva, sia in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e sia in funzione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, ma anche in funzione del citato contratto di locazione con XXXXXX XXXXXX .

Per cui, abbiamo:

valore ordinario	detrazione	valore detrazione
68.402,52 €	20%	<b>13.680,50 €</b>

Pertanto al valore complessivo ordinario, sarà considerata tale detrazione.

### DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE

Il più probabile valore attuale del fabbricato, scaturisce da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore = Valore ordinario – Detrazioni



valore ordinario	valore detrazione	Valore di Mercato Attuale
68.402,52 €	13.680,50 €	<b>54.722,02 €</b>

Per cui, il valore complessivo del **LOTTO M** per vendita coattiva, (costituito dall'appartamento 12, f.63, p.lla 120, sub **20**), corrisponderà (essendo eseguito per l'intera proprietà) ad un valore arrotondato per difetto pari a **€ 54.500,00** (cinquantaquattromilacinquecento,00 Euro).

**VALORE TOTALE = € 54.500,00**



## Determinazione del valore di mercato del LOTTO N

LOTTO N APPARTAMENTO 11		mq lordi	%	costo al mq	costo totale
1	Alloggio	82,89	100%	900,00 €	74.601,00 €
<b>valore di mercato ordinario LOTTO N</b>					<b>74.601,00 €</b>

### DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

Come richiesto dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, dopo aver determinato il valore del bene, il sottoscritto provvede ad applicare un abbattimento forfettario del 25%, dovuto sia da quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendita coattiva, sia in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e sia in funzione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, ma anche in funzione del citato contratto di locazione con XXXXXX XXXXXX .

Per cui, abbiamo:

valore ordinario	detrazione	valore detrazione
74.601,00 €	20%	<b>14.920,20 €</b>

Pertanto al valore complessivo ordinario, sarà considerata tale detrazione.

### DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE

Il più probabile valore attuale del fabbricato, scaturisce da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore = Valore ordinario – Detrazioni

valore ordinario	valore detrazione	Valore di Mercato Attuale
74.601,00 €	14.920,20 €	<b>59.680,80 €</b>



Per cui, il valore complessivo del **LOTTO N** per vendita coattiva, (costituito dall'appartamento 11, f.63, p.lla 120, sub **21**), corrisponderà (essendo eseguito per l'intera proprietà) ad un valore arrotondato per difetto pari a **€ 59.500,00** (cinquantanovemilacinquecento,00 Euro).

**VALORE TOTALE = € 59.500,00**



## Determinazione del valore di mercato del LOTTO O

LOTTO O PALESTRA (S. Giustino V.no)		mq lordi	%	costo al mq	costo totale
1	Palestra PT	218,12	100%	800,00 €	174.496,00 €
2	Palestra interrato	71,03	100%	800,00 €	56.824,00 €
3	Spogliatoi interrato	79,72	50%	800,00 €	31.888,00 €
4	Resede esclusivo	25,00	10%	800,00 €	2.000,00 €
4	Resede esclusivo (573,32-25)	548,32	2%	800,00 €	8.773,12 €
<b>valore di mercato ordinario LOTTO O</b>					<b>273.981,12 €</b>

### DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.

Come richiesto dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, dopo aver determinato il valore del bene, il sottoscritto provvede ad applicare un abbattimento forfettario del 20%, dovuto sia da quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendita coattiva, sia in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e sia in funzione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, ma anche in funzione del citato contratto di locazione con XXXXXX XXXXXX .

Per cui, abbiamo:

valore ordinario	detrazione	valore detrazione
273.981,12 €	20%	<b>54.796,22 €</b>

Pertanto al valore complessivo ordinario, sarà considerata tale detrazione.

### DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE

Il più probabile valore attuale del fabbricato, scaturisce da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore = Valore ordinario – Detrazioni



valore ordinario	valore detrazione	Valore di Mercato Attuale
273.981,12 €	54.796,22 €	<b>219.184,90 €</b>

Per cui, il valore complessivo del **LOTTO O** per vendita coattiva, (costituito dalla palestra a San Giustino, f.90, p.lla **542**, sub **10,11,12**), corrisponderà (essendo eseguito per l'intera proprietà) ad un valore arrotondato per eccesso pari a **€ 219.000,00** (duecentodiciannove,00 Euro).

**VALORE TOTALE = € 219.000,00**

### RIEPILOGO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI SINGOLI LOTTI PIGNORATI

<b>LOTTO A</b>	f.63, p.lla 87, sub 6 graffato al mappale 120 sub. 25	terreno per circa 3800 mq, piscina, locali tecnici della piscina, ufficio, reception con magazzino e bagno, lavanderia ed sottotetto non abitabile	76.000,00 €
<b>LOTTO B</b>	f.63, p.lla 120, sub 26	Terreno di circa 3500 mq, campo polivalente [tennis e calcetto] e deposito acqua del pozzo)	23.500,00 €
<b>LOTTO C</b>	f.63, p.lla 120, sub 10	Appartamento 6	54.000,00 €
<b>LOTTO D</b>	f.63, p.lla 120, sub 11	Appartamento 7	85.500,00 €
<b>LOTTO E</b>	f.63, p.lla 120, sub 12	Appartamento 8	59.500,00 €
<b>LOTTO F</b>	f.63, p.lla 120, sub 14	Appartamento 14	34.500,00 €
<b>LOTTO G</b>	f.63, p.lla 120, sub 16	Appartamento 16	66.500,00 €
<b>LOTTO H</b>	f.63, p.lla 120, sub 17	Appartamento 17	71.000,00 €
<b>LOTTO I</b>	f.63, p.lla 120, sub 18	Appartamento 9	49.000,00 €
<b>LOTTO L</b>	f.63, p.lla 120, sub 19	Appartamento 10	52.000,00 €
<b>LOTTO M</b>	f.63, p.lla 120, sub 20	Appartamento 12	54.500,00 €
<b>LOTTO N</b>	f.63, p.lla 120, sub 21	Appartamento 11	59.500,00 €
<b>LOTTO O</b>	f.90, p.lla 542, sub 10,11,12	Palestra	219.000,00 €
totale			<b>904.500,00 €</b>



## ATTENZIONE

In questa valutazione, sono esclusi i costi relativi alla regolarizzazione edilizia, in quanto essa interessa 3 lotti ben distinti che posso essere sanati con un'unica sanatoria con un costo quantificato nella risposta al quesito 11 della perizia, pari a:

“..Il costo complessivo stimato per la presentazione di tali sanatorie è di circa **6.000,00** euro comprensivo della notula professionale e delle sanzioni amministrative, oltre a circa **4.000,00** euro di lavori di eventuale adeguamento strutturale per il vano porta..”

Se invece verranno presentate tre sanatorie separate avremo i seguenti costi da considerare :

- LOTTO D = Costo complessivo stimato per la presentazione di tale sanatorie è di circa **1.500,00** euro comprensivo della notula professionale e delle sanzioni amministrative;
- LOTTO N = Costo complessivo stimato per la presentazione di tale sanatorie è di circa **5.000,00** euro comprensivo della notula professionale e delle sanzioni amministrative, oltre a circa **4.000,00** euro di lavori di eventuale adeguamento strutturale per il vano porta ;
- LOTTO a = Costo complessivo stimato per la presentazione di tale sanatorie è di circa **1.500,00** euro comprensivo della notula professionale e delle sanzioni amministrative;



**Quesito n°18 - Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:**

- Verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;
- 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 e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- In caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del Giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- Se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

**RISPOSTA AL QUESITO N°18**

Visto che le unità immobiliari interessate dalla presente stima risultano essere pignorate per l'intero, il presente quesito non necessita di risposta.



**Quesito n°19** – *Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto, determini il valore del diritto di pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*

**RISPOSTA AL QUESITO N°19**

Non essendo pignorato soltanto la nuda proprietà, il presente quesito non necessita risposta.

**Quesito n°20** – *Nel caso di immobili abusivi e non sanabili, indichi il valore del terreno;*

**RISPOSTA AL QUESITO N°20**

Il quesito non necessita di risposta, non essendovene i presupposti.



### **Allegati:**

- Elaborato planimetrico residence;
- planimetria catastala f 63 p.lla 87 sub 6;
- planimetria catastala f 63 p.lla 120 sub 10;
- planimetria catastala f 63 p.lla 120 sub 11;
- planimetria catastala f 63 p.lla 120 sub 12;
- planimetria catastala f 63 p.lla 120 sub 14;
- planimetria catastala f 63 p.lla 120 sub 16;
- planimetria catastala f 63 p.lla 120 sub 17;
- planimetria catastala f 63 p.lla 120 sub 18;
- planimetria catastala f 63 p.lla 120 sub 19;
- planimetria catastala f 63 p.lla 120 sub 20;
- planimetria catastala f 63 p.lla 120 sub 21;
- planimetria catastala f 63 p.lla 120 sub 26;
- planimetria catastala f 90 p.lla 542 sub 10;
- planimetria catastala f 90 p.lla 542 sub 11;
- planimetria catastala f 90 p.lla 542 sub 12;
- planimetria catastala AGGIORNATA f 63 p.lla 120 sub 11;
- planimetria catastala AGGIORNATA f 63 p.lla 120 sub 20;
- planimetria catastala AGGIORNATA f 63 p.lla 120 sub 25;
- visura catastale aggiornata f 63 p.lla 120 sub 11;
- visura catastale aggiornata f 63 p.lla 120 sub 20;
- visura catastale aggiornata f 63 p.lla 120 sub 25;
- visure catastali immobili pignorati;
- atto locazione di immobili di civile abitazione (residence);
- atto locazione di immobili diversi dalla civile abitazione (residence);
- Ricevuta di avvenuta registrazione all'agenzia dell'entrate di immobili di civile abitazione;



- Ricevuta di avvenuta registrazione all'agenzia dell'entrate di immobili diversi dalla civile abitazione;
- tabelle millesimali residence XXXXXX XXXXXX immobili pignorati;
- Bilancio consuntivo 2017 e 2018 residence XXXXXX XXXXXX e spese condominiali;
- atto locazione palestra; ricevuta di avvenuta registrazione atto di locazione palestra;
- Concessione edilizia 2202 del 20 luglio 1998;
- CE 2202\_98 piante;
- CE 2202\_98 prospetti;
- CE 2202\_98 sezioni;
- Certificato di abitabilità (1998)
- DIA prot 9025 del 25 luglio 2001;
- Certificato di agibilità (2001)
- Visura camerale XXXXXX XXXXXX ;
- Atto di Compravendita XXXXXX (21 giugno 1996);
- Atto di Compravendita XXXXXX (6 luglio 2005);
- aggiornamento delle ispezioni con elenco delle formalità;
- estratto del regolamento urbanistico;
- Rilievo fotografico lotto A;
- Rilievo fotografico lotto B;
- Rilievo fotografico lotto C Appartamento 6;
- Rilievo fotografico lotto D Appartamento 7;
- Rilievo fotografico lotto E Appartamento 8;
- Rilievo fotografico lotto F Appartamento 14;
- Rilievo fotografico lotto G Appartamento 16;
- Rilievo fotografico lotto H Appartamento 17;
- Rilievo fotografico lotto I Appartamento 9;



- Rilievo fotografico lotto L Appartamento 10;
- Rilievo fotografico lotto M Appartamento 12;
- Rilievo fotografico lotto N Appartamento 11;
- Rilievo fotografico lotto O Palestra;
- Rilievo fotografico esterno residence e aree di passaggio in comune;
- Allegato M \_ Numero di recapito telefonico di soggetto in possesso delle chiavi dei beni esegutati;

Laterina, 09/04/2019

IL C.T.U.

(Architetto **Massimo Gennai**)

