

Tribunale di AREZZO
Ministero della Giustizia

Esecuzione Immobiliare n. 112/2021 R.G.E.

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Arezzo li 13/04/2023

L'esperto incaricato
Arch. Marco Sinatti



SOMMARIO:

PREMESSA:	3
QUESITO 1:	3
QUESITO 2:	5
QUESITO 3:	6
QUESITO 4:	9
QUESITO 5:	10
QUESITO 6:	11
QUESITO 7:	12
QUESITO 8:	15
QUESITO 9:	16
QUESITO 10:	17
QUESITO 11:	18
QUESITO 12:	20
QUESITO 13:	21
QUESITO 14:	22
QUESITO 15:	23
QUESITO 16:	24
QUESITO 17:	25
QUESITO 19:	28
QUESITO 20:	29
RIEPILOGO:	30
ELENCO ALLEGATI:	31



PREMESSA:

Il sottoscritto Architetto Marco Sinatti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo con il n. 737, con studio in Via Porta Buia n. 54 in Arezzo, a seguito di incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione [REDACTED] con Decreto del 10/05/2022, che in data 01/08/2022 è stato sostituito dall'Ill.mo Giudice [REDACTED], sostituito dall'Ill.mo Sig. Giudice [REDACTED] in data 09/03/2023, in merito all'Esecuzione Immobiliare n. 122/2022 R.G.E. del Tribunale di Arezzo, di seguito risponde ai quesiti richiesti.

QUESITO 1:

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

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

RISPOSTA AL QUESITO 1:

Dalla verifica della documentazione, si può asserire che:

- Risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c;
- Risulta corretta l'individuazione dei beni oggetto sia in relazione ai dati catastali che a quella dei registri immobiliari;
- Risultano corretti i dati catastali e corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento;

Nell'atto di pignoramento, sono state omesse alcune porzioni di proprietà non esclusiva, che risultano comunque funzionali all'unità abitativa.

Questo è visionabile:

- Dall'atto di provenienza (Allegato 26);
- Dalle visure catastali: Foglio 22, Particella 1166, subalterno 12 (Allegato 08)
Foglio 22, Particella 1166, subalterno 14 (Allegato 09)



Foglio 22, Particella 1166, subalterno 15 (Allegato 10)

Foglio 22, Particella 1166, subalterno 16 (Allegato 11)

Dalle visure si evince che la quota parte della proprietà ricadente sul soggetto esecutato, trattasi di porzioni di aree di Categoria F/1, quindi Area Urbana. L'Allegato 12 ci specifica l'assenza delle planimetrie catastali di detti subalterni.

- Verificate le note di trascrizione e l'atto di provenienza (vedi Risposta al quesito 2);
- Non risultano atti come accettazione tacita dell'eredità.



QUESITO 2:

Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

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

RISPOSTA AL QUESITO 2:

Il sottoscritto perito ha provveduto al reperimento della seguente documentazione:

- Allegato 01 Estratto di Mappa F22_P1166
- Allegato 02 Planimetria Catastale F22_P1166_S2
- Allegato 03 Planimetria Catastale F22_P1166_S7
- Allegato 04 Visura Attuale per immobile F22_P1166_S2
- Allegato 05 Visura Attuale per immobile F22_P1166_S7
- Allegato 06 Visura Storica analitica per immobile F22_P1166_S2
- Allegato 07 Visura Storica Analitica per immobile F22_P1166_S7
- Allegato 08 Visura per immobile F22_P1166_S12
- Allegato 09 Visura per immobile F22_P1166_S14
- Allegato 10 Visura per immobile F22_P1166_S15
- Allegato 11 Visura per immobile F22_P1166_S16
- Allegato 12 Dettaglio Visure Planimetriche F22_P1166_S12-14-15-16
- Allegato 20 Comunicazione di Fine Lavori n. 8026 del 29-05-2002
- Allegato 26 Atto di Compravendita REP 23498 del 04-02-2002



QUESITO 3:

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

- indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

RISPOSTA AL QUESITO 3:

Di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli che gravano sull'immobile, oggetto dell'esecuzione immobiliare: (Allegato 22)

1) TRASCRIZIONE del 06/11/1999 - Registro Particolare 11549 Registro Generale 18336
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 16314 del 15/10/1999
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA; (Allegato 23)

(Allegato 23) Trattasi di atto di compravendita, con n.1 unità negoziali:

Catasto Fabbricati: Foglio 22, Particella 1166, Corte o resede;

Soggetto a favore: [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] (per quota 1/6);

[REDACTED] (per quota 1/6);

[REDACTED] (per quota 1/6);

2) TRASCRIZIONE del 06/11/1999 - Registro Particolare 11550 Registro Generale 18337
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 16314 del 15/10/1999
ATTO TRA VIVI – PERMUTA; (Allegato 24)

(Allegato 24) Trattasi di atto di permuta, con n.2 unità negoziali;

Catasto terreni: Foglio 22, Particella 1168, Terreno;

Catasto Fabbricati: Foglio 22, Particella 1166, Corte o resede;

Soggetto a favore: [REDACTED] (per quota 3/6);

[REDACTED], (per la quota 1/1);

Soggetto contro: [REDACTED]. (per quota 1/1);

[REDACTED], (per la quota 3/6);

3) TRASCRIZIONE del 23/02/2002 - Registro Particolare 2591 Registro Generale 3420
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 23498 del 04/02/2002
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA; (Allegato 25-26)

(Allegato 25-26) Trattasi di atto di compravendita, con n.4 unità negoziali;

Catasto Fabbricati: U1; Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 2, Abitazione di tipo economico A/3;

U1; Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 7, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse C/6;



U2; Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 12, Corte o resede;
U2; Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 16, Corte o resede;
U3; Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 14, Fabbricato;
U4; Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 15, Fabbricato;
Soggetto a favore: [REDACTED]; (per quota 1/1, su U1); (per quota 2/1, su U2);
(per quota 2/6, su U3); (per quota 2/4, su U4);
Soggetto a contro: [REDACTED] (per quota 1/1, su U1); (per quota 2/1, su U2);
(per quota 2/6, su U3); (per quota 2/4, su U4);

4) ISCRIZIONE del 06/04/2002 - Registro Particolare 1136 Registro Generale 6227

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24541 del 26/03/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Documenti successivi correlati: (Allegato 26); (Allegato 27)

1. Comunicazione n. 2930 del 10/12/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/10/2009. (Allegato 28)

Cancellazione totale eseguita in data 11/12/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

(Allegato 27) Trattasi di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Capitale 40.000,00 €; Tasso di interesse annuo 4,65%; Totale 80.000,00 €; Importo variabile; Durata 10 anni;

Unità negoziali n.1

Catasto Fabbricati: U1; Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 2, Abitazione di tipo economico A/3;

U1; Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 7, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse C/6;

Soggetto a favore : [REDACTED]

Soggetto a contro: [REDACTED]; (per quota 1/1, su U1)

(Allegato 28) Trattasi di atto di estinzione dell'obbligazione di cui sopra in data 28/10/2009;

5) ISCRIZIONE del 10/11/2009 - Registro Particolare 3676 Registro Generale 19479

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 99621/27004 del 28/10/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; (Allegato 29)

(Allegato 29) Trattasi di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Capitale 150.000,00 €; Tasso di interesse annuo 2,268%; Totale 300.000,00 €; Importo variabile; Durata 25 anni;

Unità negoziali n.1

Catasto Fabbricati: U1; Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 2, Abitazione di tipo economico A/3;

U1; Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 7, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse C/6;

Soggetto a favore : [REDACTED];

Soggetto a contro: [REDACTED]; (per quota 1/1, su U1)



6) ISCRIZIONE del 16/12/2010 - Registro Particolare 4021 Registro Generale 22279

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2151 del 14/12/2010

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; (Allegato 30)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2211 del 12/08/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE); (Allegato 31)

(Allegato 30) Trattasi di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

Capitale 41.195,38 €; Totale 50.000,00 €

Unità negoziali n.6

Soggetto a favore : [REDACTED];

Soggetto a contro: [REDACTED] (per la nuda proprietà);
[REDACTED] (proprietà);

(Allegato 31) Trattasi di cancellazione totale dell'atto Allegato 30, in data 12/08/2011.

7) ISCRIZIONE del 30/03/2012 - Registro Particolare 490 Registro Generale 4600

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 559 del 21/03/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; (Allegato 32)

(Allegato 32) Trattasi di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

Capitale 15.000,00 €; Interessi 7.500,00 €; Spese 7.500,00 €; Totale 30.000,00 €

Unità negoziali n.4

Soggetto a favore : [REDACTED];

Soggetto a contro: [REDACTED];

8) ISCRIZIONE del 03/10/2017 - Registro Particolare 2032 Registro Generale 15182

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 963/717 del 03/10/2017

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO;

(Allegato 33-34)

(Allegato 33-34) Trattasi di ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo; Capitale 173.164,62 €; Totale 346.329,24;

Unità negoziali n.1

Soggetto a favore : [REDACTED];

Soggetto a contro: [REDACTED];

9) TRASCRIZIONE del 22/06/2021 - Registro Particolare 8047 Registro Generale 10847

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1131 del 31/05/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; (Allegato 35)

(Allegato 35) Trattasi di atto esecutivo o cautelare con verbale di pignoramento immobili

Unità negoziali n.1;

Soggetto a favore : [REDACTED];

Soggetto a contro: [REDACTED];



QUESITO 4:

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

RISPOSTA AL QUESITO 4:

Il bene oggetto di esecuzione è rappresentato da un appartamento e locali accessori, facenti parte di una porzione di fabbricato residenziale, costituito da più unità immobiliari e ubicato nel Comune di Foiano della Chiana. Dalle informazioni reperite, il complesso non risulta essere gestito da un amministratore di condominio e non risultano esserci spese fisse di gestione, manutenzione e altri oneri in "sospeso".



QUESITO 5:

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

RISPOSTA AL QUESITO 5:

Sulle unità immobiliari in oggetto non risultano contemplati i casi del quesito; il diritto sul bene del debitore è di piena proprietà.



QUESITO 6:

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

verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:

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

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

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

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

- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

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

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

- le iscrizioni;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- le difformità urbanistico-catastali

RISPOSTA AL QUESITO 6:

Si faccia riferimento alla risposta del quesito 3, alla quale non risultano altre formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che risultano non opponibili all'acquirente.



QUESITO 7:

Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;

RISPOSTA AL QUESITO 7:

Il presente procedimento di pignoramento tratta di un appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Foiano della Chiana in Via di Sinalunga n.13/E, posto al primo e secondo piano e di una cantina, di un vano tecnico, oltre ad un garage siti al piano interrato, collegati con l'abitazione attraverso una scala interna.

Le due unità (Foglio 22; Particella 1166; Subalterno 2 e 7) fanno parte di un complesso immobiliare costituito da un unico fabbricato, composto da più appartamenti, di complessivi tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Il fabbricato è realizzato con struttura di tipo misto: parte in muratura portante e parte in c.a., con travi, pilastri, paretoni, gronde, scale e terrazze realizzate in c.a.; i solai sono di tipo Bausta (Allegato 18). I tamponamenti sono in laterizio. Esternamente il fabbricato ha finitura ad intonaco e coloritura tipo avorio chiaro, ad eccezione delle terrazze/balconi (dove la parte strutturale è a vista), e degli archi realizzati in mattoni a vista, archi che riquadrano alcune aperture (ingressi e terrazze). Le coperture sono a padiglione e a capanna, con manto di copertura in laterizio tipo portoghese. Gli elementi oscuranti sono costituiti da persiane e i posti auto al piano interrato hanno porte basculanti in metallo.

Superficie lorda circa 127,85 mq; Superficie commerciale 101,00 mq.

In riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune, risulta dall'Atto Notarile del Notaio ██████ al Rep. N.23498 Racc. 5213 del 04/02/2002 (Allegato 26), che l'unità immobiliare è stata acquistata con la quota proporzionale sulle parti comuni sotto elencate, ma non incluse nell'atto di pignoramento (Allegato 43), anche se necessarie per il pieno godimento dello stesso. (vedi Allegato 25).

- Catasto Fabbricati del Comune di Foiano, Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 12, Categoria F/1 (Area Urbana), (Allegato 08), per una quota di comproprietà pari a 2/10 (resede di ingresso al garage). Non rappresentato in planimetria catastale (Allegato 12);
- Catasto Fabbricati del Comune di Foiano, Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 16, Categoria F/1 (Area Urbana), (Allegato 11), per una quota di comproprietà pari a 2/10 (resede di accesso all'appartamento). Non rappresentato in planimetria catastale (Allegato 12);
- Catasto Fabbricati del Comune di Foiano, Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 14, Categoria F/1 (Area



Urbana), (Allegato 09), per una quota di comproprietà pari a 2/6 (pianerottolo). Non rappresentato in planimetria catastale (Allegato 12);

- Catasto Fabbricati del Comune di Foiano, Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 15, Categoria F/1 (Area Urbana), (Allegato 10), per una quota di comproprietà pari a 2/4 (portico e le scale). Non rappresentato in planimetria catastale (Allegato 12);

Appartamento:

Identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 2;

Si tratta di una unità immobiliare con destinazione di civile abitazione di consistenza pari a 5,5 vani, che si sviluppa dal piano interrato fino al secondo piano fuori terra. Si accede all'appartamento dal resede, dopo aver superato una rampa di scale esterna, posta sul lato ovest del complesso, scala che permette di raggiungere un piccolo portico esterno. Da qui, un portoncino ad un'anta con sopraluce permette l'accesso interno all'unità immobiliare; superato lo stesso, un disimpegno conduce alle due rampe di scale (che individuano il confine sul lato sud, con le altre u.i.), una per scendere al locale cantina, l'altra per raggiungere l'appartamento.

Il locale cantina è in un ambiente non separato dal garage (sub.7) e dalla cantina si accede al locale del vano tecnico, dove si trova l'impianto di deposito dell'acqua (non allacciato/non funzionante, vedi risposta ai Quesiti 15 e 17).

Il locale pranzo-soggiorno che confina a sud-ovest e a sud-est con altre u.i., è illuminato da una porta-finestra che si apre su di una terrazza esclusiva, che si affaccia su Via di Sinalunga. Sempre al secondo piano troviamo il locale cucina esposto a nord-est, che ha un'altra terrazza esclusiva, ed è dotato di porta-finestra e di una finestra ad un'anta (vedi risposta al Quesito 9). Proseguendo troviamo il bagno e il locale pluriuso, entrambi con affaccio verso est. Completano il piano, disimpegni e ripostigli ciechi. L'accesso al piano secondo (sottotetto) è permesso da una scala a rampa unica, dove troviamo un locale a tetto dotato di finestra e un adiacente bagno con finestra (vedi risposta al Quesito 9).

Le pareti interne, ad eccezione dei locali bagni e di parte della parete della cucina (piastrelate), risultano intonacate e i locali abitabili hanno finiture con cornici intorno alle aperture, disegni geometrici sulle pareti, ecc.

La pavimentazione in gran parte è in legno trattato, ad eccezione dei bagni (ceramica), delle scale (pietre, finitura tipo marmo), delle terrazze e dei locali cantina.

Gli infissi interni sono in legno e/o in legno tamburato, mentre le finestre e le porte-finestre esterne sono in legno con vetro camera.

L'impianto elettrico è sottotraccia nei piani abitabili, con quadro elettrico e salvavita.

L'impianto di riscaldamento che serve la porzione abitabile, è costituito da una caldaia murale a gas/metano, posta nella terrazza del locale soggiorno, con canna fumaria/sfiato a parete su Via di Sinalunga; i radiatori sono di alluminio.



I locali del piano primo hanno un'altezza utile interna di 2,70 ml.

I locali del piano secondo/sottotetto, con copertura a capanna, hanno un'altezza utile media di circa 2,00 ml.

I locali del piano seminterrato hanno un'altezza utile di 2,40 ml.

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione e di conservazione, le condizioni risultano essere più che buone.

Una lesione (Allegato 20 – Foto 17), che da sopralluogo visivo appare solo superficiale, è presente all'arrivo della rampa di scale al piano sottotetto. (per il costo ripristino, risposta al quesito 17)

Garage:

Identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 7;

Locale posto al piano interrato, accessibile direttamente da resede esterno posto su Via di Sinalunga. Detto locale non è separato dal locale cantina. Consistenza di 23 mq.

Pareti con finitura ad intonaco civile.

Il garage è dotato di un infisso a portellone basculante in metallo.

L'impianto elettrico è in parte esterno, con quadro elettrico e salvavita.

L'altezza utile di 2,40 ml.

Le condizioni di manutenzione e conservazione risultano buone.



QUESITO 8:

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

RISPOSTA AL QUESITO 8:

Le informazioni e i dati contenuti nel pignoramento, corrispondono esattamente a quelli attuali e rappresentano l'immobile oggetto dell'esecuzione.



QUESITO 9:

Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

RISPOSTA AL QUESITO 9:

Nelle planimetrie catastali, nello specifico nell'Allegato 02 (Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 2), si riscontrano le seguenti difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi:

- Allegato 02 : Nella rappresentazione grafica della Pianta Piano Primo, nel locale cucina, precisamente nella parete esterna, non risulta rappresentata un'apertura (finestra ad un'anta) (Allegato 36-Foto 10-11);
- Allegato 02: Nella rappresentazione grafica della Pianta Piano Secondo, nel locale bagno, precisamente nella parete esterna, non risulta rappresentata un'apertura (finestra ad un'anta) (Allegato 36-Foto 21-22);

Tali difformità si riscontrano anche nell'Allegato 20 (Comunicazione di Fine Lavori n. 8026 del 29-05-2002) e dal sopralluogo supportato dal rilievo fotografico (Allegato 36). Da questo allegato si evidenziano altre difformità sul prospetto (Via di Sinalunga); in particolare su questo lato si evince che altre aperture esistenti (di porzioni di unità immobiliari non facenti parte del compendio pignorato), non sono presenti nell'Allegato 20 (Comunicazione di Fine Lavori n. 8026 del 29-05-2002).

Per le difformità riscontrate, si dovrà procedere con pratica di sanatoria e in questa fase si provvederà anche all'aggiornamento delle planimetrie catastali.



QUESITO 10:

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

RISPOSTA AL QUESITO 10:

L'immobile oggetto dell'esecuzione, ricade all'interno del "Limite dei centri abitati" del Regolamento Urbanistico, che conferma la perimetrazione riportata nella Tavola 10 della Carta dei Vincoli del Piano Strutturale (Allegato 37).

L'Allegato 38, estratto della Tavola 3/2 (Foiano Sud) Disciplina di Piano – Aree Urbanizzate, evidenzia come l'area sulla quale sorge il fabbricato, ricada nell'area residenziale B3 (Edificazioni recenti difformi dal tessuto circostante per caratteri plani volumetrici).

Nell'Allegato 39, estratto delle NTA del R.U del Comune di Foiano, sono state evidenziate le informazioni riguardanti l'area in oggetto. Da qui si evincono le utilizzazioni previste dallo strumento urbanistico dell'area: quella residenziale, direzionale, artigianale..., commerciale, turistico-ricettiva, ristorazione e pubblica.



QUESITO 11:

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

RISPOSTA AL QUESITO 11:

Dagli accertamenti eseguiti, è possibile asserire come il fabbricato, su cui ricadono le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione, sia stato realizzato in forza ai seguenti titoli:

- Allegato 16 Concessione Edilizia Nuova Costruzione n. 139 del 14-12-1999;
- Allegato 17 Concessione Edilizia Variante n. 58 del 28-06-2000;
- Allegato 18 Certificato di Collaudo n. 20732 del 27-12-2001;
- Allegato 19 Concessione Edilizia Variante n. 3 del 24-01-2002;
- Allegato 20 Comunicazione di Fine Lavori n. 8026 del 29-05-2002;
- Allegato 21 Certificato di Abitabilità n. 15459 del 21-10-2002;

Dall'analisi degli atti depositati, è possibile constatare che le unità immobiliari in questione risultano conformi dal punto di vista urbanistico, mentre dal punto di vista edilizio sono presenti delle difformità rispetto allo stato dei luoghi, come da Allegato 44 Sintesi Grafica Quesito 11:

- Nel locale "Cucina" è presente un'apertura, ovvero una finestra ad un'anta (Allegato 36-foto 10-11), che si affaccia su Via di Sinalunga, non rappresentata né nella "Pianta Piano Primo" né nel Prospetto "Lato Via di Sinalunga", vedi Allegato 20 (Comunicazione di Fine Lavori n. 8026 del 29-05-2002);
- Nel locale "Bagno" è presente un'apertura, ovvero una finestra ad un'anta (Allegato 36-foto 21-22), che si affaccia su Via di Sinalunga, non rappresentata né nella "Pianta Piano Secondo" né nel Prospetto "Lato Via di Sinalunga", vedi Allegato 20 (Comunicazione di Fine Lavori n. 8026 del 29-05-2002);

Entrambe le finestre, come meglio evidenziato nella Risposta n.9, non sono rappresentate nelle rispettive planimetrie catastali, vedi Allegato 02.

Per quanto sopra, le dette difformità potranno essere sanabili attraverso un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R. n.65/2014. Il rilascio del detto titolo è subordinato ai seguenti pagamenti:

- Sanzione amministrativa, determinata dal comune da 1.000,00 € a 5.164,00 €, in ragione della natura e consistenza dell'abuso; viene considerato un valore pari a 2.500,00 €.



- Spese per istruttoria, bolli, rilascio autorizzazioni, pari a circa 250,00 €;
 - Spese tecniche per presentazione pratica edilizia e aggiornamento catastale 2.000,00€
- Totale per Sanatoria edilizia ed accatastamento: 4.750,00 €.



QUESITO 12:

Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

RISPOSTA AL QUESITO 12:

Sia dalle informazioni reperite che in fase di sopralluogo, è stato possibile constatare che l'immobile esecutato non è occupato da terzi e che il possesso è in capo al soggetto esecutato.



QUESITO 13:

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

RISPOSTA AL QUESITO 13:

Si veda l'Allegato 15 Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio dell'esecutato.



QUESITO 14:

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

RISPOSTA AL QUESITO 14:

L'immobile oggetto dell'esecuzione non è occupato dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore.



QUESITO 15:

Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

RISPOSTA AL QUESITO 15:

Nei locali abitabili, sia l'impianto termo-idraulico che l'impianto elettrico dell'unità esecutata, risultano sottotraccia; solo al piano interrato, parte degli impianti è fuori traccia.

L'impianto elettrico è dotato di salvavita magnetotermico. L'impianto termico è di tipo autonomo, realizzato con caldaia murale a gas/metano (posizionata nella terrazza che si affaccia su Via di Sinalunga), con sfiato a parete; i radiatori sono in alluminio. Gli impianti allo stato attuale si trovano in buono stato, e rispondenti alla vigente normativa.

Eccezione per il deposito d'acqua posto al piano interrato, accanto al garage che risulta non funzionante/non allacciato.

- Stima per riparazione: costo forfettario di 300,00 €.



QUESITO 16:

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

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

RISPOSTA AL QUESITO 16:

Per quanto riguarda l'unità esecutata, si precisa che non risulta possibile vendere i beni in più lotti, in quanto sia l'appartamento che i locali accessori sono funzionali tra loro.



QUESITO 17:

Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

RISPOSTA AL QUESITO 17:

La determinazione del più probabile valore è stata effettuata mediante stima comparativa, con riferimento alla Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'OMI. Il parametro utilizzato è la superficie commerciale, secondo le linee Guida dell'Agenzia del Territorio (D.P.R. 138 del 23/03/98).

Reperendo i dati (Allegato 40), si evince che per la zona in oggetto, in particolare per abitazioni civili, abbiamo un valore di mercato che si attesta tra 850,00 €/mq e 1.100,00 €/mq.

Considerando lo stato di manutenzione, le finiture interne e lo stato di conservazione dell'immobile si può considerare congruo un valore pari a **1.100,00 €/mq**.



VANO	Subalterno	Sup. netta calpestabile	Coefficiente di omogeneizzazione	Sup. Commerciale	Altezza utile
Garage (P.-1)	7	23,00 mq	0,50	11,50 mq	2,40 ml
Cantina (P.-1)	2	11,00 mq	0,50	5,50 mq	2,40 ml
Vano tecnico (P.-1)	2	5,25 mq	0,50	2,62 mq	2,40 ml
Pranzo/soggiorno (P.1)	2	22,10 mq	1,00	22,10 mq	2,70 ml
Terrazza del soggiorno (P.1)	2	5,25 mq	0,30	1,57 mq	--
Cucina (P.1)	2	9,10 mq	1,00	9,10 mq	2,70 ml
Terrazza della cucina (P.1)	2	4,95 mq	0,30	1,48 mq	--
Bagno (P.1)	2	5,00 mq	1,00	5,00 mq	2,70 ml
Studio/camera (P.1)	2	13,10 mq	1,00	13,10 mq	2,70 ml
Disimpegno (P.1)	2	4,40 mq	1,00	4,40 mq	2,70 ml
Ripostiglio (P.1)	2	4,20 mq	1,00	4,20 mq	2,70 ml
Ripostiglio (P.1)	2	1,00 mq	1,00	1,00 mq	2,70 ml
Sottotetto (P.2)	2	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,00 ml (h med.)
Bagno (P.2)	2	3,50 mq	1,00	3,50 mq	2,00 ml (h med.)
TOTALE SUP. COMMERCIALE				101,07 mq	

Totale Superficie commerciale arrotondata= 101,00 mq

Calcolo del più probabile valore:

(101,00 mq x 1.100,00 €/mq) = **111.100,00 €**

Si applica una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 15%;

Otteniamo:

111.100,00 € (- 15%) = 94.435,00 €

Costi da detrarre:

A questo vanno decurtate le seguenti spese:

- Per Sanatoria edilizia e accatastamento: 4.750,00€

- Per ripristino intonaco: 200,00€

- Per ripristino locale tecnico 300,00€

- **Totale da detrarre = 5.250,00 €**

Otteniamo:

(94.435,00 € - 5.250,00 €) = 89.185,00 €

Arrotondato € 89.200,00 (euro ottantanovemiladuecento/00)



QUESITO 18:

Se l'immobile è pignorato solo pro quota:

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

RISPOSTA AL QUESITO 18:

Il pignoramento di cui in oggetto non è pro quota.



QUESITO 19:

Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

RISPOSTA AL QUESITO 19:

Il bene di cui in oggetto, risulta pignorato per la piena proprietà.



QUESITO 20:

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

RISPOSTA AL QUESITO 20:

Anche se sono state accertate delle difformità edilizie, queste potranno essere sanate.



RIEPILOGO:

Lotto composto da unità immobiliare, sito nella Provincia di Arezzo, Comune di Foiano della Chiana, Via di Sinalunga 13/E, posto al piano primo e secondo di un fabbricato; è comprensivo di un garage, cantina e un vano tecnico posti al piano terra/interrato.

Appartamento:

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al:

<i>Foglio: 22</i>	<i>Particella: 1166</i>	<i>Subalterno: 2</i>	
<i>Categoria: A/3</i>	<i>Classe: 3</i>	<i>Consistenza: 5,5 vani</i>	<i>Rendita: 369,27 €</i>
<i>Superficie catastale: Totale 124 mq</i>		<i>Superficie escluse aree scoperte: 120 mq</i>	
<i>Superficie circa 127,85 mq</i>		<i>Superficie commerciale 89,57 mq</i>	

Garage:

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al:

<i>Foglio: 22</i>	<i>Particella: 1166</i>	<i>Subalterno: 7</i>	
<i>Categoria: C/6</i>	<i>Classe: 3</i>	<i>Consistenza: 23 mq</i>	<i>Rendita: 86,71 €</i>
<i>Superficie catastale: Totale 25 mq</i>			
<i>Superficie circa 23,00 mq</i>		<i>Superficie commerciale 11,50 mq</i>	

Il più probabile valore, si può stimare in:

Arrotondato € 89.200,00 (euro ottantanovemiladuecento/00)



ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 01 Estratto di Mappa F22_P1166.pdf
- Allegato 02 Planimetria Catastale_F22_P1166_S2.pdf
- Allegato 03 Planimetria Catastale_F22_P1166_S7.pdf
- Allegato 04 Visura Attuale per immobile_F22_P1166_S2.pdf
- Allegato 05 Visura Attuale per immobile_F22_P1166_S7.pdf
- Allegato 06 Visura Storica analitica per immobile_F22_P1166_S2.pdf
- Allegato 07 Visura Storica Analitica per immobile_F22_P1166_S7.pdf
- Allegato 08 Visura per immobile F22_P1166_S12.pdf
- Allegato 09 Visura per immobile F22_P1166_S14.pdf
- Allegato 10 Visura per immobile F22_P1166_S15.pdf
- Allegato 11 Visura per immobile F22_P1166_S16.pdf
- Allegato 12 Dettaglio Visure Planimetriche F22_P1166_S12-14-15-16.pdf
- Allegato 13 Certificato di Stato di Famiglia Storico.pdf
- Allegato 14 Certificato di Residenza Storico.pdf
- Allegato 15 Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio.pdf
- Allegato 16 Concessione Edilizia Nuova Costruzione n 139 del 14-12-1999.pdf
- Allegato 17 Concessione Edilizia Variante n. 58 del 28-06-2000.pdf
- Allegato 18 Certificato di Collaudo n. 20732 del 27-12-2001.pdf
- Allegato 19 Concessione Edilizia Variante n. 3 del 24-01-2002.pdf
- Allegato 20 Comunicazione di Fine Lavori n. 8026 del 29-05-2002.pdf
- Allegato 21 Certificato di Abitabilità n 15459 del 21-10-2002.pdf
- Allegato 22 Ispezione telematica per immobile_F22_P1166_S2.pdf
- Allegato 23 Nota di Trascrizione RP 11549_RG 18336_Pres 252 del 06-11-1999.pdf
- Allegato 24 Nota di Trascrizione RP 11550_RG 18337_Pres 253 del 06-11-1999.pdf
- Allegato 25 Nota di Trascrizione RP 2591_RG 3420_Pres 14 del 23-02-2002.pdf
- Allegato 26 Atto di Compravendita REP 23498 del 04-02-2002.pdf
- Allegato 27 Nota di Iscrizione RP 1136_RG 6227_Pres 1 del 06-04-2002.pdf
- Allegato 28 Documento correlato R 2930 del 10-12-2009.pdf
- Allegato 29 Nota di Iscrizione RP 3676_RG 19479_Pres 93 del 10-11-2009.pdf
- Allegato 30 Nota di Iscrizione RP 4021_RG 22279_Pres 69 del 16-12-2010.pdf
- Allegato 31 Annotazione RP 2211_RP 13734_Pres 11 del 12-08-2011.pdf
- Allegato 32 Nota di Iscrizione RP 490_RG 4600_Pres 36 del 30-03-2012.pdf
- Allegato 33 Nota di Iscrizione RP 2032_RG 15182_Pres 68 del 03-10-2017.pdf
- Allegato 34 Titolo Telematico RP 2032_RG 15182_Pres del 03-10-2017.pdf
- Allegato 35 Nota di Trascrizione RP 8047_RG 10847_Pres 7 del 22-06-2021.pdf
- Allegato 36 Documentazione fotografica.pdf
- Allegato 37 Tav10_PS_Carta dei Vincoli.pdf
- Allegato 38 Tavola 3-2.pdf
- Allegato 39 Estratto NTA approvato 01-04-2014.pdf
- Allegato 40 OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari Foiano della Chiana.pdf
- Allegato 41 Elaborato peritale in forma anonima.pdf
- Allegato 42 Planimetrie catastali in forma anonima.pdf
- Allegato 43 Atto di pignoramento.pdf
- Allegato 44 Sintesi Grafica Quesito 11.pdf
- Allegato 45 Attestazione di avvenuta trasmissione.pdf (solo per Tribunale)

Il sottoscritto in assolvimento dell'incarico ricevuto.

Arezzo li 13/04/2023

L'esperto incaricato
Arch. Marco Sinatti

