

Giudice: **Dr.ssa Lucia BRUNI**

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Relazione di Consulenza Tecnica

(versione privacy)

Il Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Marina ROSSI in data 20/10/2019 ha nominato Esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati di cui alla procedura Es. Imm. n.166/2019 R.G.E.,

la sottoscritta [REDACTED] nata a [REDACTED], con Studio in [REDACTED]
[REDACTED], iscritta [REDACTED] della Prov. di Arezzo al n. [REDACTED],

affidandogli gli incarichi di seguito riportati.

La sottoscritta in data 4/11/2019 ha accettato l'incarico conferitogli.

Indice:

<i>Incarichi</i>	<i>pag.3</i>
<i>Inquadramento preliminare del compendio staggito</i>	<i>pag.8</i>
<i>Risposta all'incarico n.1</i>	<i>pag.8</i>
<i>Risposta all'incarico n.2</i>	<i>pag.9</i>
<i>Risposta all'incarico n.3</i>	<i>pag.10</i>
<i>Risposta all'incarico n.4</i>	<i>pag.20</i>
<i>Risposta all'incarico n.5</i>	<i>pag.20</i>
<i>Risposta all'incarico n.6</i>	<i>pag.20</i>
<i>Risposta all'incarico n.7</i>	<i>pag.24</i>
<i>Risposta all'incarico n.8</i>	<i>pag.29</i>
<i>Risposta all'incarico n.9</i>	<i>pag.29</i>
<i>Risposta all'incarico n.10</i>	<i>pag.31</i>
<i>Risposta all'incarico n.11</i>	<i>pag.31</i>
<i>Risposta all'incarico n.12</i>	<i>pag.39</i>
<i>Risposta all'incarico n.13</i>	<i>pag.40</i>
<i>Risposta all'incarico n.14</i>	<i>pag.41</i>
<i>Risposta all'incarico n.15</i>	<i>pag.42</i>
<i>Risposta all'incarico n.16</i>	<i>pag.43</i>
<i>Risposta all'incarico n.17</i>	<i>pag.47</i>
<i>Risposta all'incarico n.18</i>	<i>pag.53</i>
<i>Risposta all'incarico n.19</i>	<i>pag.57</i>
<i>Risposta all'incarico n.20</i>	<i>pag.57</i>
<i>Riepilogo – descrizione finale</i>	<i>pag.58</i>
<i>Elenco allegati</i>	<i>pag.60</i>

INCARICHI

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;

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;

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;

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;

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;

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;

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

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;

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;

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

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;

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 allorché il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia **(ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, 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;

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;

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);

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;

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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia 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.);

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;

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;

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;

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

Inquadramento preliminare del compendio staggito

Nella tabella sotto riportata vengono indicati i beni immobili pignorati desunti dalla Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento R.G.10406, R.P.7457 del 09/07/2019 (All.27):

(identificazione catastale dei beni, elenco desunto dalla Nota di trascrizione del Verbale di Pignoramento):

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo, Natura	Identificazione catastale	Deb. Esecutato, Diritto e quota pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.1	CAVRIGLIA (AR), Loc. Valle C3 – laboratori per arti e mestieri	C.F. di CAVRIGLIA, Fgl.5 P.IIa 124 Sub.6	██████████ Proprietà quota 1/2
Un. Neg.1 Imm.n.2	CAVRIGLIA (AR), Loc. Valle A10 – uffici e studi privati	C.F. di CAVRIGLIA, Fgl.5 P.IIa 124 Sub.7	██████████ Proprietà quota 1/2
Un. Neg.1 Imm.n.3	CAVRIGLIA (AR), Loc. Valle A3 – abitazione di tipo economico	C.F. di CAVRIGLIA, Fgl.5 P.IIa 124 Sub.5	██████████ Proprietà quota 1/2
Un. Neg.2 Imm.n.1	CAVRIGLIA (AR), Loc. Valle E – ente comune	C.F. di CAVRIGLIA, Fgl.5 P.IIa 124 Sub.8	██████████ Proprietà quota --

* * * * *

RISPOSTE

1) RISPOSTA ALL'INCARICO n.1

All'interno del fascicolo telematico sussiste la documentazione ex art.567 costituita da DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE redatta in data 05/09/2019 dal Dr. ██████████ Notaio (All.02), ed al riguardo la sottoscritta ha verificato:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
- la corrispondenza degli identificativi catastali risultanti in catasto agli identificativi catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento;
- i dati delle note di trascrizione e dei titoli di provenienza, al riguardo viene evidenziato che successivamente l'acquisto dei diritti da parte del Debitore Esecutato (di cui al DECRETO DI TRASFERIMENTO del Tribunale di Arezzo datato 17/05/1995 depositato in Cancelleria il

02/06/1995 Cron. n.1894 Rep. n.874 "All.19", e relativa Nota di Trascrizione R.G. n.8015 R.P. n.5849 del 13/06/1995 "All.20"), sono intervenute variazioni catastali che hanno determinato la variazione degli identificativi catastali, e nel dettaglio viene specificato che gli attuali identificati catastali (Fgl.5 P.IIa 124 Sub.6 - Sub.7 - Sub.5 - Sub.8) risultano essere unità derivate/costituite dalla soppressione dagli originari identificati catastali (Fgl.5 P.IIa 124 Sub.1 - Sub.2 - Sub.3 - Sub.4), variazione intervenuta con VARIAZIONE del 18/12/2007 Pratica n. AR0343188 in atti dal 18/12/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE, il tutto come risultante dalle visure catastali storiche allegate (All.09-10-11-12);

- la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento;

Effettuata ispezione ipotecaria in data 04/03/2023 alla A.E – D.P. Arezzo-U.P. Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare al codice fiscale del soggetto esecutato (All.21-22), non sono state rilevate iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

* * * * *

2) RISPOSTA ALL'INCARICO n.2

Dall'esame della documentazione in atti, non risulta depositata la seguente documentazione:

- planimetrie catastali;
- planimetrie allegate all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- copia integrale dei Titoli di Provenienza al Debitore dei beni immobili pignorati;

conseguentemente la sottoscritta ha proceduto ad acquisire la seguente documentazione:

- planimetria catastale in atti, u.i. Fgl.5 P.IIa 124 Sub.6 (All.03);
- planimetria catastale in atti, u.i. Fgl.5 P.IIa 124 Sub.7 (All.04);
- planimetria catastale in atti, u.i. Fgl.5 P.IIa 124 Sub.5 (All.05);
- elaborato planimetrico catastale, u.i. Fgl.5 P.IIa 124 (All.06);
- elenco subalterni catastale, u.i. Fgl.5 P.IIa 124 (All.07);
- estratto di mappa catastale Fgl.5 P.IIa 124 (All.08);
- (ultimo progetto depositato) planimetrie allegate alla ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' EDILIZIA IN SANATORIA N.59 del 16/07/2007 (All.18) ed inerente Titolo Edilizio (All.17);
- Titolo di Provenienza al Debitore dei beni immobili pignorati costituiti da DECRETO DI TRASFERIMENTO del Tribunale di Arezzo datato 17/05/1995 depositato in Cancelleria il 02/06/1995 Cron. n.1894 Rep. n.874, (All.19), con relativa Nota di Trascrizione R.G. n.8015 R.P. n.5849 del 13/06/1995 (All.20).

* * * * *

3) RISPOSTA ALL'INCARICO n.3

Sotto viene riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati rilevate la DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE redatta in data 05/09/2019 dal Dr. [REDACTED] Notaio (All.02), relativamente alle quali si allegano le inerenti visure/ispezioni effettuate dalla sottoscritta alla A.E – D.P. Arezzo-U.P. Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare.

➤ **3.1_ ISCRIZIONE (All.23) R.g. n. 943 R.p. n. 74 Pres. n. 33 del 21/01/2014**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Data 14/01/2014 Numero di repertorio 59324/29210

Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA VOLONTARIA**

Derivante da 0161 **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Capitale € 2.000.000,00 Tasso interesse annuo 6,672% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese € 2.000.000,00 Totale € 4.000.000,00

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Formalità di riferimento - Numero di registro particolare 2095 del 10/06/2008

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C407 - **CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - *Foglio 5 Particella 124 Subalterno 6*

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI

Consistenza -

Indirizzo LOCALITA' VALLE N. civico -

Immobile n. 2

Comune C407 - **CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - *Foglio 5 Particella 124 Subalterno 7*

Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 8,5 vani

Indirizzo LOCALITA' VALLE N. civico -

Immobile n. 3

Comune C407 - **CAVRIGLIA (AR)**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - *Foglio 5 Particella 124 Subalterno 5*

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 450 metri quadri

Indirizzo LOCALITA' VALLE N. civico 92

Unità negoziale n. 2

[REDACTED]



Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di **A FAVORE**

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**
Per la quota di **1/2****- Relativamente all'unità negoziale n. 2** Per il diritto di **PROPRIETA'**
Per la quota di **1/1**

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di **TERZO DATORE DI IPOTECA**

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**Terzo datore **SI**Per la quota di **1/2****Soggetto n. 2** In qualità di **CONTRO**

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di **PROPRIETA'**Per la quota di **1/1**

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

SI ISCRIVE ANCHE IN ORDINE AD ATTO NOTAIO [REDACTED] DI MONTEVARCHI IN DATA 9 GIUGNO 2008 REP.N.50865/22872. PREMESSO CHE LA SOCIETA' [REDACTED] CON ATTO A ROGITO [REDACTED] IN DATA 9 GIUGNO 2008, REP.N.50865/22872, REGISTRATO A MONTEVARCHI IL 9 GIUGNO 2008 AL N.1440, SERIE 1T, CON GARANZIA IPOTECARIA ISCRITTA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI AREZZO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 10 GIUGNO 2008, N.11497 R.G. E N.2095 R.P., HA STIPULATO CON LA [REDACTED]

[REDACTED] UN CONTRATTO DI FINANZIAMENTO A MEDIO TERMINE MEDIANTE APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 2.000.000,00 (DUEMILIONI VIRGOLA ZERO ZERO); - CHE LA BANCA MUTUANTE A MAGGIOR GARANZIA DEL CITATO CONTRATTO DI FINANZIAMENTO A MEDIO TERMINE MEDIANTE APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE HA RICHIESTO UNA NUOVA ISCRIZIONE IPOTECARIA PER L'IMPORTO DI EURO 4.000.000,00 (QUATTROMILIONI VIRGOLA ZERO ZERO), SUGLI IMMOBILI DI CUI ALLA PRESENTE ED AL CONTRATTO.

L'EVENTUALE ERRONEA ED INCOMPLETA DESCRIZIONE DEI BENI PREDETTI NON COSTITUISCE PER IL DATORE D'IPOTECA, MOTIVO DI ECCEZIONE PER LA

VALIDITA' DELL'IPOTECA STESSA SICCOME L'ISCRIZIONE IPOTECARIA IN OGGETTO E' A MAGGIOR GARANZIA DEL SOPRA CITATO CONTRATTO DI FINANZIAMENTO A MEDIO TERMINE MEDIANTE APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 2.000.000,00 (DUEMILIONI VIRGOLA ZERO ZERO), LE PARTI PRECISANO CHE VALGONO TUTTE LE PATTUZIONI ED OBBLIGHI DI CUI AL CITATO CONTRATTO A MIO ROGITO IN DATA 9 GIUGNO 2008, REP.N.50865/22872, INCLUSO L'OBBLIGO DI PROVVEDERE ALL'ASSICURAZIONE DEGLI IMMOBILI OFFERTI IN GARANZIA CONFORMEMENTE ALL'ARTICOLO 8) DEL CAPITOLATO ALLEGATO AL DETTO ROGITO.

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 74 del 21/01/2014

Annotazioni

*ANNOTAZIONE presentata il 17/07/2017 Servizio di P.I. di AREZZO
Registro particolare n. 1951 Registro generale n. 11145
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI*

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

Ω Ω

Nota dell'esperto

Riguardo l'*ANNOTAZIONE presentata il 17/07/2017 R.p. n.1951 R.g. n.11145*, è stato proceduto ad effettuare inerente ispezione ipotecaria (All.24), dalla quale è emerso che detta annotazione non comprende i beni ed il soggetto interessato dalla procedura esecutiva in questione.

➤ 3.2_ ISCRIZIONE (All.25) R.g. n. 11027 R.p. n. 1463 Pres. n. 1 del 06/07/2018

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

*Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 14/07/2016 Numero di repertorio 1240/16
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI AREZZO Codice fiscale 920 209 70510
Sede AREZZO (AR)*

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

*Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 2.396,16 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 3.500,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata -*

Altri dati

*Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B
Richiedente ██████████*

Unità negoziale n. 2

[REDACTED]

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune C407 - **CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **FABBRICATI**
Sezione urbana - *Foglio 5 Particella 124 Subalterno 5*
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 8,5 vani
Indirizzo VIA GIOSUE' CARDUCCI N. civico 17

Immobile n. 2

Comune C407 - **CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **FABBRICATI**
Sezione urbana - *Foglio 5 Particella 124 Subalterno 6*
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
Consistenza 450 metri quadri
Indirizzo VIA GIOSUE' CARDUCCI N. civico 17
Piano T

Immobile n. 3

Comune C407 - **CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **FABBRICATI**
Sezione urbana - *Foglio 5 Particella 124 Subalterno 7*
Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 2,5 vani
Indirizzo VIA GIOSUE' CARDUCCI N. civico 17
Piano T

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di **CREDITORE IPOTECARIO**

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1
 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 3/14
 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 4/15
 - Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome Nome

Sesso Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale

Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1
 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 3/14
 - Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 4/15

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSABILITA' CHE L'IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI AGGIUNTI SULLA NOTA E' STATA DA ME ACCERTATA E PERTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.

Ω Ω

➤ 3.3_ ISCRIZIONE (All.26) R.g. n. 11028 R.p. n. 1464 Pres. n. 2 del 06/07/2018

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 04/07/2017 Numero di repertorio 291/17

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI AREZZO Codice fiscale 920 209 70510

Sede AREZZO (AR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0283 SENTENZA DI CONDANNA

Capitale € 1.205,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 2.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo

Dati riepilogativi

[REDACTED]

[REDACTED]

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune C407 - **CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **FABBRICATI**
Sezione urbana - **Foglio 5 Particella 124 Subalterno 5**
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 8,5 vani
Indirizzo VIA GIOSUE' CARDUCCI N. civico 17

Immobile n. 2

Comune C407 - **CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **FABBRICATI**
Sezione urbana - **Foglio 5 Particella 124 Subalterno 6**
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
Consistenza 450 metri quadri
Piano T

Immobile n. 3

Comune C407 - **CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **FABBRICATI**
Sezione urbana - **Foglio 5 Particella 124 Subalterno 7**
Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 2,5 vani
Indirizzo VIA GIOSUE' CARDUCCI N. civico 17
Piano T

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di **CREDITORE IPOTECARIO**

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 3/14
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 4/15
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di **DEBITORE IPOTECARIO**

Cognome [redacted] Nome [redacted]
Sesso [redacted] Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di **DEBITORE IPOTECARIO**

Denominazione o ragione sociale [redacted]
Sede [redacted]
Codice fiscale [redacted]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 3/14

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 4/15

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSABILITA' CHE L'IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI AGGIUNTI SULLA NOTA E' STATA DA ME ACCERTATA E PERTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.

Ω Ω

➤ **3.4_ TRASCRIZIONE (All.27) R.g. n. 10406 R.p. n. 7457 Pres. n. 12 del 09/07/2019**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**
Data 08/07/2019 Numero di repertorio 2142/2019
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 800 050 50515
Sede AREZZO (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Descrizione 726 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente [redacted]
Codice fiscale [redacted]
Indirizzo [redacted]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C407 - **CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - *Foglio 5 Particella 124 Subalterno 6*
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI
Consistenza -
Indirizzo LOC. VALLE N. civico -
Immobile n. 2
Comune C407 - **CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **FABBRICATI**
Sezione urbana - *Foglio 5 Particella 124 Subalterno 7*
Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza -
Indirizzo LOC. VALLE N. civico -

Immobile n. 3
Comune C407 - **CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **FABBRICATI**
Sezione urbana - *Foglio 5 Particella 124 Subalterno 5*
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza -
Indirizzo LOC. VALLE N. civico -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune C407 - **CAVRIGLIA (AR)**
Catasto **FABBRICATI**
Sezione urbana - *Foglio 5 Particella 124 Subalterno 8*
Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -
Indirizzo LOC. VALLE N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di **FAVORE**
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1* Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di 1/2

- *Relativamente all'unità negoziale n. 2* Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di **CONTRO**

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1* Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di 1/2

- *Relativamente all'unità negoziale n. 2* Per il diritto di **PROPRIETA'**

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

4) RISPOSTA ALL'INCARICO n.4

I beni pignorati in questione rappresentano l'intera Particella 124, conseguentemente non sussiste condominio; al riguardo viene specificato che il Sub.8 identificato come resede comune (Bene Comune non Censibile), risulta essere comune a tutti i subalterni esistenti sulla Particella 124, nel contempo viene evidenziato che il Debitore Esecutato risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$, conseguentemente detti beni in comproprietà potrebbero essere eventualmente interessati da spese insolute della comunione in generale necessarie per la conservazione della cosa comune, al riguardo non è stato possibile richiedere informazioni al Debitore Esecutato (non presente al momento dell'accesso/sopralluogo) e all'altro soggetto comproprietario (soggetto non executato).

* * * * *

5) RISPOSTA ALL'INCARICO n.5

La sottoscritta, oltre a quanto emergente da:

- Titolo di Provenienza (All.19) e relativa trascrizione (All.20);
- DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE (All.02);
- documentazione di carattere urbanistico (All. da n.13 a n.18);
- documentazione di carattere catastale (All. da n.03 a n.12);
- ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta (All. da n.21 a n.27);

non ha rilevato l'esistenza di ulteriori diritti o usi civici, nonché gravami da censi, livelli o usi civici, servitù e gravami in genere.

* * * * *

6) RISPOSTA ALL'INCARICO n.6

La sottoscritta, visto i Titoli di Provenienza, la DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE inserita all'interno del fascicolo, le ispezioni ipotecarie e le informazioni reperite presso i pubblici uffici, oltre alle formalità già riportate al P.to 3. della Consulenza, non ha rilevato l'esistenza di altre formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), pertanto i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura risultano essere:

➤ **6.1_ ISCRIZIONE (All.23) R.g. n. 943 R.p. n. 74 Pres. n. 33 del 21/01/2014**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Data 14/01/2014 Numero di repertorio 59324/29210

Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA VOLONTARIA**

Derivante da 0161 **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Capitale € 2.000.000,00 Tasso interesse annuo 6,672% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese € 2.000.000,00 Totale € 4.000.000,00

Importi variabili **SI** Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente **SI**

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico **SI**

Altri dati

Formalità di riferimento - Numero di registro particolare 2095 del 10/06/2008

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Relativamente all'ISCRIZIONE (All.23) R.g. n. 943 R.p. n. 74 Pres. n. 33 del 21/01/2014 viene specificato che la medesima:

- comprende anche beni non interessati dalla procedura esecutiva in questione;
- riporta un importo ipotecario Totale di Euro 4.000.000,00;

iscrizione che è stata oggetto di **ANNOTAZIONE (RESTRIZIONE BENI)** presentata il 17/07/2017 R.p. n.1951 R.g. n.11145 (All.24) inerente beni non interessati dalla procedura esecutiva in questione.

Specificato quanto sopra la sottoscritta procede ad indicare i costi per la cancellazione dell'ipoteca sulla base dell'importo Totale riportato nell'ISCRIZIONE (All.23) R.g. n. 943 R.p. n. 74 Pres. n. 33 del 21/01/2014, per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 20.094,00:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 20.000,00 (0,50% di Euro 4.000.000,00);
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00;
- ✓ Tassa ipotecaria Euro 35,00.

➤ **6.2_ ISCRIZIONE (All.25) R.g. n. 11027 R.p. n. 1463 Pres. n. 1 del 06/07/2018**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data 14/07/2016 Numero di repertorio 1240/16

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI AREZZO Codice fiscale 920 209 70510

Sede AREZZO (AR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA GIUDIZIALE**

Derivante da 0281 **DECRETO INGIUNTIVO**

Capitale € 2.396,16 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 3.500,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata -
Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B
Richiedente ██████████
Codice fiscale ██████████
Indirizzo ██████████

Dati riepilogativi

Unità negoziali 4 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 294,00:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 200,00;
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00;
- ✓ Tassa ipotecaria Euro 35,00.

➤ **6.3_ ISCRIZIONE (All.26) R.g. n. 11028 R.p. n. 1464 Pres. n. 2 del 06/07/2018**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**
Data 04/07/2017 *Numero di repertorio* 291/17
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI AREZZO *Codice fiscale* 920 209 70510
Sede AREZZO (AR)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA GIUDIZIALE**
Derivante da 0283 **SENTENZA DI CONDANNA**
Capitale € 1.205,00 *Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -*
Interessi - Spese - Totale € 2.000,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B
Richiedente ██████████
Codice fiscale ██████████
Indirizzo ██████████

Dati riepilogativi

Unità negoziali 4 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 294,00:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 200,00;
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00;
- ✓ Tassa ipotecaria Euro 35,00.

➤ **6.4_ TRASCRIZIONE (All.27) R.g. n. 10406 R.p. n. 7457 Pres. n. 12 del 09/07/2019**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data 08/07/2019 Numero di repertorio 2142/2019

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 800 050 50515

Sede AREZZO (AR)

Dati relativi alla convenzione

Specie **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Descrizione 726 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 294,00:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 200,00;
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00;
- ✓ Tassa ipotecaria Euro 35,00.

Ω Ω

In conclusione, per la cancellazione delle sopra indicate formalità si indicano costi per un totale di Euro 20.976,00,00 (salvo variazioni di imposte, tasse, bolli ect.); viene precisato che i costi dianzi indicati sono un calcolo riassuntivo avente carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, gli effettivi importi dovuti saranno calcolati e determinati in concreto dal competente Ufficio Pubblico; al riguardo si evidenzia la nota riportata al P.to 6.1_ inerente l'**ANNOTAZIONE (RESTRIZIONE BENI)** presentata il 17/07/2017 R.p. n.1951 R.g. n.11145 (All.24).

Ω Ω

Per quanto agli aspetti catastali ed urbanistici si rimanda a quanto riportato in dettaglio ai P.ti 9_ (catasto) e 11_ (urbanistica) della Consulenza.

7) RISPOSTA ALL'INCARICO n.7

Viene premesso che la descrizione appresso riportata delle unità immobiliari pignorate in questione, risulta essere la descrizione dei beni nello stato ed utilizzo in cui i beni si trovavano al momento degli accessi/sopralluoghi effettuati (1° accesso del 07/04/2021, 2° accesso del 04/02/2022).

Le uu.ii. pignorate in questione risultano essere:

- (Un. Neg.1 - Imm.n.1) laboratorio, id. cat. F.5 P.IIa 124 Sub.6;
- (Un. Neg.1 - Imm.n.2) ufficio, id. cat. F.5 P.IIa 124 Sub.7;
- (Un. Neg.1 - Imm.n.3) abitazione, id. cat. F.5 P.IIa 124 Sub.5;

uu.ii. che nel loro complesso costituiscono l'intero fabbricato insistente sulla P.IIa 124;

risulta altresì pignorato (Un. Neg.2 - Imm.n.1) resede comune - Bene Comune non Censibile ai Sub.6-7-5 id. cat. F.5 P.IIa 124 Sub. 8.

Una parte del fabbricato (fronte) è sviluppata su due piani (P.T.-P.1°) e presenta copertura a falde inclinate (tipologia c.d. a padiglione), ed un'altra parte (retro) è sviluppata su un unico piano (P.T.) e presenta copertura piana (terrazza-lastrico).

Per quanto alle strutture, viene relazionato che all'interno del fascicolo del PERMESSO DI ABITABILITA' O D'USO rilasciato dal Comune di Cavriglia in data 14/11/1982 (All.16) è stato rilevato il Certificato di Collaudo delle Strutture depositato in Regione Toscana il 04/08/1978 al n.7901 (All.28) il quale riporta che le strutture portanti verticali sono costituite da telai in cemento armato spiccati da plinti isolati, e che le strutture portanti orizzontali sono costituite da solai prefabbricati del tipo misto in c.a. e laterizi.

Trattandosi di una pluralità di unità immobiliari, viene proceduto ad una differenziata trattazione delle medesime.

➤ **7.1) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo, Piano Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.1	CAVRIGLIA (AR), Loc. Cetinale, Via G. Carducci n.17, P.T. (C3) - laboratorio	C.F. di CAVRIGLIA, Fgl.5 P.IIa 124 Sub.6

L'u.i. in questione risulta essere porzione del fabbricato insistente sulla P.IIa 124, e precisamente risulta consistere in:

- laboratorio ubicato in Comune di CAVRIGLIA (AR), Loc. Cetinale, Via G. Carducci n.17, Piano Terreno;
- catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di CAVRIGLIA, in Foglio di mappa n.5 Particella n.124 Subalterno 6 Categoria C/3 Classe 5 Consistenza 450 mq., Rendita Euro 3.067,75, come da visura catastale (All.09);
- formata da un ampio ambiente adibito a laboratorio oltre a due piccoli ambienti dei quali uno attualmente adibito a servizio-w.c. ed uno attualmente adibito a servizio-doccia.

Viene specificato che l'u.i. in oggetto risulta essere contigua/comunicante con altra u.i. (ufficio, Sub.7) descritta nel prosieguo.

L'u.i. in questione, in linea generale risulta essere in cattive condizioni di manutenzione, in evidente completo stato di abbandono, sono state rilevate evidenti/consistenti infiltrazioni di acqua meteorica (percolante dalla copertura piana) e scrostature/distacchi di intonaco dal soffitto.

Al bene in questione si accede dalla Via G. Carducci n.17 (presente accesso di tipo carrabile), attraversando il resede comune (B.C.N.C. Sub.8).

Per una migliore e diretta comprensione della consistenza e conformazione dell'u.i. Sub.6, nonchè dello stato di manutenzione e del livello delle rifiniture, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- della planimetria catastale (All.03) e della planimetria allegata alla ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' EDILIZIA IN SANATORIA N.59 del 16/07/2007 (All.18); riguardo alla conformità di dette planimetrie viene richiamato quanto specificato ai successivi P.to 9_ e P.to 11_ della Consulenza).

La superficie commerciale dell'u.i. Sub.6 risulta essere di Mq.453 (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

L'u.i. in questione:

- in maggior parte presenta pareti esterne orientate sui quattro punti cardinali, ed in minor parte pareti in aderenza ad altra unità immobiliare contigua (ufficio, Sub.7) descritta nel prosieguo;
- presenta altezze utili variabili tra le diverse zone, da un minimo di ml.3,55 ad un massimo di ml.4,65.

Nota

Nell'u.i. in questione risultano comprese tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti, diritti di comunione/condominialità pro-quota ritenuti tali per legge/uso/destinazione/documentazione catastale e quanto altro inerente ed emergente dallo stato dei luoghi, oltrechè dai titoli di provenienza e relative trascrizioni, ed in particolare viene citato il resede comune circostante il fabbricato, Bene Comune non Censibile catastalmente identificato al Catasto **Fabbricati** del Comune di **CAVRIGLIA**, in Foglio di mappa n.5 Particella n.124 Sub.8; ai fini dell'identificazione di detto Sub.8 B.C.N.C. viene fatto riferimento alla documentazione catastale in atti di cui all'elaborato planimetrico catastale (All.06) e correlato elenco dei subalterni assegnati (All.07), oltre alla visura catastale (All.12).

Ω

➤ **7.2) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo, Piano Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.2	CAVRIGLIA (AR), Loc. Cetinale, Via G. Carducci n.17. P.T. (A10) - ufficio	C.F. di CAVRIGLIA, Fgl.5 P.IIa 124 Sub.7

L'u.i. in questione risulta essere porzione del fabbricato insistente sulla P.IIa 124, e precisamente risulta consistere in:

- ufficio ubicato in Comune di **CAVRIGLIA** (AR), Loc. Cetinale, Via G. Carducci n.17, Piano Terreno;
- catastalmente identificata al Catasto **Fabbricati** del Comune di **CAVRIGLIA**, in Foglio di mappa n.5 Particella n.124 Subalterno 7 Categoria A/10 Classe U Consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 671,39, come da visura catastale (All.10);
- formato da due ambienti adibiti a ufficio (viene evidenziato che in uno dei due ambienti ufficio risulta presente un angolo cucina con rivestimento alle pareti), oltre ad un servizio igienico.

Viene specificato che l'u.i. in oggetto risulta essere contigua/comunicante con altra u.i. (laboratorio, Sub.6) descritta al P.to precedente.

L'u.i. in questione, in linea generale risulta essere in cattive condizioni di manutenzione, in evidente completo stato di abbandono.

Al bene in questione si accede dalla Via G. Carducci n.17 (presente accesso di tipo carrabile), attraversando il resede comune (B.C.N.C. Sub.8).

Per una migliore e diretta comprensione della consistenza e conformazione dell'u.i. Sub.7, nonché dello stato di manutenzione e del livello delle rifiniture, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- della planimetria catastale (All.04) e della planimetria allegata alla ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' EDILIZIA IN SANATORIA N.59 del 16/07/2007 (All.18); riguardo alla conformità di dette planimetrie viene richiamato quanto specificato ai successivi P.to 9_ e P.to 11_ della Consulenza).

La superficie commerciale dell'u.i. Sub.7 risulta essere di Mq.55 (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

L'u.i. in questione presenta due pareti esterne orientate a Est e Sud, mentre le altre pareti risultano essere in aderenza ad altra unità immobiliare contigua (laboratorio, Sub.6).

Nota

Nell'u.i. in questione risultano comprese tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti, diritti di comunione/condominialità pro-quota ritenuti tali per legge/uso/destinazione/documentazione catastale e quanto altro inerente ed emergente dallo stato dei luoghi, oltrechè dai titoli di provenienza e relative trascrizioni, ed in particolare viene citato il resede comune circostante il fabbricato, Bene Comune non Censibile catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di CAVRIGLIA, in Foglio di mappa n.5 Particella n.124 Sub.8; ai fini dell'identificazione di detto Sub.8 B.C.N.C. viene fatto riferimento alla documentazione catastale in atti di cui all'elaborato planimetrico catastale (All.06) e correlato elenco dei subalterni assegnati (All.07), oltre alla visura catastale (All.12).

Ω

➤ **7.3) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo, Piano Natura	Identificazione catastale
Un. Neg.1 Imm.n.3	CAVRIGLIA (AR), Loc. Cetinale, Via G. Carducci n.17, P.1° (A3) - abitazione	C.F. di CAVRIGLIA, Fgl.5 P.IIa 124 Sub.5

L'u.i. in questione risulta essere porzione del fabbricato insistente sulla P.IIa 124, e precisamente risulta consistere in:

- abitazione ubicata in Comune di CAVRIGLIA (AR), Loc. Cetinale, Via G. Carducci n.17, Piano 1°;
- catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di CAVRIGLIA, in Foglio di mappa n.5 Particella n.124 Subalterno 5 Categoria A/3 Classe 5 Consistenza 8,5 vani, Rendita Euro 680,43, come da visura catastale (All.11);
- formata da ingresso (zona giorno), corridoio (zona notte), soggiorno, cucina con cucinotto, quattro camere, due servizi igienici, due logge poste sul fronte, ed una ampia terrazza-lastrico posta sul retro, risultano altresì comprese una scala principale di accesso sul fronte del fabbricato ed una scala metallica di servizio nella parte Dx-retro.

L'u.i. in questione, in linea generale risulta essere in cattive condizioni di manutenzione, in evidente completo stato di abbandono.

Al bene in questione si accede dalla Via G. Carducci n.17 (presente accesso di tipo carrabile), attraversando il resede comune (B.C.N.C. Sub.8).

Per una migliore e diretta comprensione della consistenza e conformazione dell'u.i. Sub.5, nonché dello stato di manutenzione e del livello delle rifiniture, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- della planimetria catastale (All.05) e della planimetria allegata alla ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' EDILIZIA IN SANATORIA N.59 del 16/07/2007 (All.18); riguardo alla conformità di dette planimetrie viene richiamato quanto specificato ai successivi P.to 9_e P.to 11_ della Consulenza).

La superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.210 (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

L'u.i. in questione:

- presenta pareti esterne orientate sui quattro punti cardinali;
- presenta altezza utile di ml.3,00.

Nota

Nell'u.i. in questione risultano comprese tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti, diritti di comunione/condominialità pro-quota ritenuti tali per legge/uso/destinazione/documentazione catastale e quanto altro inerente ed emergente dallo stato dei luoghi, oltrechè dai titoli di provenienza e relative trascrizioni, ed in particolare viene citato il resede comune circostante il fabbricato, Bene Comune non Censibile catastalmente identificato al Catasto **Fabbricati** del Comune di **CAVRIGLIA**, in Foglio di mappa n.5 Particella n.124 Sub.8; ai fini dell'identificazione di detto Sub.8 B.C.N.C. viene fatto riferimento alla documentazione catastale in atti di cui all'elaborato planimetrico catastale (All.06) e correlato elenco dei subalterni assegnati (All.07), oltre alla visura catastale (All.12).

* * * * *

8) RISPOSTA ALL'INCARICO n.8

L'identificazione catastale dei beni contenuta nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento *R.g. n. 10406 R.p. n. 7457 Pres. n. 12 del 09/07/2019* (All.27) risulta corrispondente all'identificazione catastale attuale dei beni (rilevabile dalle visure catastali All.9-10-11-12);

al riguardo viene specificato che nella Trascrizione del Verbale di Pignoramento *R.g. n. 10406 R.p. n. 7457 Pres. n. 12 del 09/07/2019* (All.27) si rilevano incoerenze inerenti l'indirizzo (nella trascrizione del pignoramento risulta riportato un indirizzo catastale pregresso), circostanza non rilevante ai fini della unica identificazione dei beni pignorati.

* * * * *

9) RISPOSTA ALL'INCARICO n.9

Le uu.ii. **F.5 P.IIa 124 Sub.6** (laboratorio), **Sub.7** (ufficio), **Sub.5** (abitazione), nel loro complesso costituiscono l'intero fabbricato insistente sulla **P.IIa 124**;

il **Sub. 8** risulta essere il resede comune circostante il fabbricato, Bene Comune non Censibile ai **Sub.6-7-5.**

➤ **Per quanto al Sub.6 laboratorio al P.T., e Sub.7 ufficio al P.T.:**

- rilevato lo stato dei luoghi ed esaminata la documentazione catastale reperita, la sottoscritta ha rilevato alcune incoerenze tra quanto rilevato e quanto risultante dalle planimetrie catastali in atti della u.i. id. cat. Fgl.5 P.IIa 124 Sub.6 (All.03), e della u.i. id. cat. Fgl.5 P.IIa 124 Sub.7 (All.04), incoerenze pressochè corrispondenti alle incoerenze considerate difformità urbanistiche descritte al successivo P.to 11_, in via sintetica descrivibili in:

- ✚ all'interno del laboratorio Sub.6 risultano presenti due piccoli ambienti <servizio-w.c.> e <servizio-doccia> (v. foto 31-32-33); nella planimetria catastale in atti del Sub.6 (All.03) detti ambienti risultano rappresentati come <spogliatoio>;
- ✚ all'interno del laboratorio Sub.6 risulta presente una zona "piano di carico" (v. foto 24-25-27), al di sotto del "piano di carico" è stato rilevato un "volume" accessibile dall'esterno del fabbricato tramite "aperture" presenti sulla parete laterale Dx (v. foto 16); nella planimetria catastale in atti del Sub.6 (All.03) non si rileva la presenza di detto "volume" e "aperture";
- ✚ all'interno dell'ufficio Sub.7 al P.T, nel vano d'angolo (ufficio) è stato rilevato un muretto con zona rivestita con piastrelle (tipo angolo cucina) oltre ad un caminetto (v. foto 37-38-39) con relativa canna fumaria con sbocco in copertura (v. foto 03), nella planimetria catastale in atti del Sub.7 (All.04) non si rileva la presenza di quanto dianzi rilevato.

Identificate le incoerenze dianzi descritte, si rileva che per alcune delle incoerenze rilevate non sussiste obbligo/necessità di procedere all'aggiornamento del catasto, mentre per alcune delle incoerenze rilevate sussiste obbligo/necessità di procedere all'aggiornamento del catasto.

Considerato che le uu.ii sono affette da difformità edilizie (descritte al P.to 11_ della Consulenza), per le quali è stata prevista una rimessa in pristino mediante la realizzazione di una serie di opere volte a riportare i beni allo *stato urbanisticamente legittimo* come da documentazione urbanistica rilevata, nel caso in cui venisse aggiornato il catasto all'attualità, si andrebbero a riportare in catasto difformità urbanistiche; pertanto la sottoscritta in considerazione dell'entità, della tipologia delle incoerenze/difformità rilevate e delle motivazioni sopra esposte, in questa fase non ha ritenuto di procedere all'aggiornamento del catasto, tenuto conto che successivamente la realizzazione delle previste opere di rimessa in pristino, le planimetrie catastali in questione risulteranno conformi.

Ω

➤ **Per quanto al Sub.5, abitazione al P.1°:**

- rilevato lo stato dei luoghi ed esaminata la documentazione catastale reperita, la sottoscritta ha rilevato alcune incoerenze tra quanto rilevato e quanto risultante dalla planimetria catastale in atti della u.i. id. cat. Fgl.5 P.IIa 124 Sub.5 (All.05), incoerenze pressochè corrispondenti alle incoerenze considerate difformità urbanistiche descritte al successivo P.to 11_, in via sintetica descrivibili in alcune incoerenze dimensionali di lieve entità tra quanto rilevato e quanto risultante dalla documentazione catastale reperita.

Tenuto conto della lieve entità delle incoerenze rilevate, che la planimetria catastale in atti individua comunque la perimetrazione e consistenza globale dell'u.i. nel suo complesso, e di quanto specificato alla lett. e) della Circolare n.2 del 09.07.2010 prot.36607 della Direzione dell'Agazia del Territorio, non risulta necessario procedere ad aggiornare la planimetria catastale depositata in atti.

Ω

Infine viene specificato che non è stato proceduto a verificare i confini della P.IIa 124 in questione in quanto non richiesto nei quesiti.

10) RISPOSTA ALL'INCARICO n.10

I beni pignorati in questione, dal Regolamento Urbanistico comunale risultano classificati come "Zone di saturazione (zone omogenee di tipo B) e specificatamente nella sottozona di tipo B2 di cui agli Articoli 10-12 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Per una identificazione della zona urbanistica si allega estratto della Tavola B5 di RU (All.35), ed estratto delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Articoli 10-12 (All.33-34).

11) RISPOSTA ALL'INCARICO n.11

Le uu.ii. F.5 P.IIa 124 Sub.6 (laboratorio), Sub.7 (ufficio), Sub.5 (abitazione), nel loro complesso costituiscono l'intero fabbricato insistente sulla P.IIa 124; il Sub. 8 risulta essere il resede comune circostante il fabbricato, Bene Comune non Censibile ai Sub.6-7-5.

La sottoscritta ha proceduto a cercare presso l'archivio comunale di Cavriglia (con l'ausilio del personale comunale su base dei nominativi reperiti nonché di quanto risultante dai Titoli di Provenienza), titoli edilizi rilasciati dall'amministrazione comunale (Licenze, Concessioni, Permessi di Costruire, Autorizzazioni ect.) e altra tipologia di pratiche edilizie depositate (D.I.A., C.I.L.A. ect) inerenti la realizzazione delle unità immobiliari pignorate in questione e/o successive alla loro edificazione. Dalla ricerca effettuata è emerso che il fabbricato nel quale sono inserite le unità immobiliari pignorate in questione è stato edificato in seguito a:

- (All.13) LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA N.27/74 di Reg. rilasciata dal Comune di Cavriglia in data 01/06/1974 (COSTRUZIONE DI FABBRICATO ARTIGIANALE IN LOC. CETINALE);
- (All.14) LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA N.127 di Reg. rilasciata dal Comune di Cavriglia in data 20/11/1976 (SOPRAELEVAZIONE DI FABBRICATO ARTIGIANALE VARIANTE ALLA LICENZA N.27/74);
- (All.15) CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI N.208 rilasciata dal Comune di Cavriglia in data 07/11/1980 (2° VARIANTE ALLA LICENZA N.27/74 del 01/06/1974);

che il medesimo è stato dichiarato abitabile/usabile con:

- (All.16) PERMESSO DI ABITABILITA' O D'USO rilasciato dal Comune di Cavriglia in data 14/11/1982.

che successivamente è stata rilasciata:

- (All.17) ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' EDILIZIA IN SANATORIA N.59 del 16/07/2007 rilasciata dal Comune di Cavriglia (realizzazione di opere edilizie in difformità dalla Licenza Edilizia n.127 del 20/11/1976 e alla successiva Concessione Edilizia a variante n.208 del 07/11/1980 nei tempi di validità degli stessi atti autorizzativi, sul fabbricato ad uso artigianale oltre alloggio posto in Via delle Miniere Loc. Cetinale) ;

Rilevato lo stato dei luoghi ed esaminata la documentazione urbanistica reperita, la sottoscritta ha rilevato alcune incoerenze tra quanto rilevato e quanto risultante dalla documentazione urbanistica reperita, incoerenze appresso descritte.

➤ **Per quanto al Sub.6 laboratorio al P.T., e Sub.7 ufficio al P.T.:**

- all'interno del laboratorio Sub.6 risultano presenti due piccoli ambienti <servizio-w.c.> e <servizio-doccia> (v. foto 31-32-33), mentre nell'ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' EDILIZIA IN SANATORIA N.59 del 16/07/2007 (All.17) detti ambienti risultano rappresentati come <spogliatoio>, conseguentemente detta incoerenza viene identificata come difformità urbanistica;

✚ all'interno del laboratorio Sub.6 risulta presente una zona "piano di carico" (v. foto 24-25-27), al di sotto del "piano di carico" è stato rilevato un "volume" accessibile dall'esterno del fabbricato tramite "aperture" presenti sulla parete laterale Dx (v. foto 16), altresì in corrispondenza di dette "aperture" è stato rilevato che la quota di calpestio/piano di campagna risulta essere inferiore rispetto alle quote/piano di calpestio presenti sugli altri lati del fabbricato; dalla documentazione urbanistica non si rileva la presenza di detto "volume" e di dette "aperture", inoltre non si rileva una coerente/congruente quota di calpestio/piano di campagna (in corrispondenza di dette "aperture"), conseguentemente dette incoerenze vengono identificate come difformità urbanistiche;

✚ all'interno dell'ufficio Sub.7 al P.T, nel vano d'angolo (ufficio) è stato rilevato un muretto con zona rivestita con piastrelle (tipo angolo cucina) oltre ad un caminetto (v. foto 37-38-39) con relativa canna fumaria con sbocco in copertura (v. foto 03), dalla documentazione urbanistica non si rileva la presenza di quanto dianzi rilevato, conseguentemente dette incoerenze vengono identificate come difformità urbanistiche.

Per quanto alle incoerenze dianzi descritte identificate come difformità urbanistiche, considerata la vigente normativa in materia urbanistico/edilizia nonché igienico-sanitaria, la sottoscritta ritiene e ipotizza che una parte di dette difformità urbanistiche potrebbero essere sanabili a condizione che vengano preventivamente effettuate opere di adeguamento;

la sottoscritta, considerato:

- che successivamente alle opere di adeguamento ed istanza di sanatoria per le parti sanabili, continuerebbero a sussistere parti non sanabili soggette a ripristino;
- l'attuale stato di manutenzione dei beni;
- il fine/scopo della consulenza;

ritiene di non prevedere opere di adeguamento e di ripristino con istanza di sanatoria, ma ritiene di prevedere una rimessa in pristino mediante la realizzazione di una serie di opere volte a riportare i beni allo *stato urbanisticamente legittimo* come da documentazione urbanistica rilevata, con costi vengono previsti/ipotizzati in Euro 3.700,00 oltre I.V.A. (escluso iva), costi che risultano essere inferiori rispetto ad un eventuale realizzazione di opere di adeguamento e di ripristino con istanza di sanatoria.

➤ **Per quanto al Sub.5, abitazione al P.1°:**

✚ sono state rilevate alcune incoerenze dimensionali di lieve entità tra quanto rilevato e quanto risultante dalla documentazione urbanistica reperita.

Le rilevate incoerenze, per la loro lieve entità nonchè in considerazione della limitata presenza di quotature dimensionali riportate negli elaborati progettuali di riferimento, potrebbero eventualmente non essere considerate difformità urbanistiche ma bensì imprecisioni di carattere grafico, comunque la sottoscritta in via cautelativa identifica le incoerenze rilevate come difformità urbanistiche rimandando una eventuale valutazione meno restrittiva al giudizio del competente ufficio pubblico preposto in fase di esame/valutazione di specifica istanza e/o deposito di stato conforme (con eventuale giudizio meno restrittivo inteso come valutazione di non considerare dette incongruenze difformità urbanistiche).

Per quanto alle incoerenze rilevate, in via cautelativa identificate come difformità urbanistiche, considerata la vigente normativa in materia urbanistico/edilizia, la sottoscritta ritiene e ipotizza che dette difformità urbanistiche **siano sanabili** a mezzo di richiesta al Comune di Cavriglia di istanza di sanatoria ai sensi della L.R. n.65 del 10/11/2014 e ss.mm.ii. (Accertamento di Conformità in Sanatoria oppure S.C.I.A. in sanatoria) i cui costi vengono previsti/ipotizzati in Euro 3.550,00 oltre I.V.A. (comprensivo di oblazione/sanzione amministrativa/ sanzione pecuniaria/oneri costo di costruzione, onorari per prestazioni professionali, ect.).

Ai fini dell'istanza di sanatoria che l'aggiudicatario possa presentare, la sottoscritta ritiene che l'immobile pignorato (per quanto alle difformità/abusi ritenuti sanabili):

- non si trovi nelle condizioni previste dall' art.40, 6° co., della legge 28/02/1985 n.47;
- si trovi nelle condizioni previste dall' art.46, 5° co., del DPR 6/6//2001 n.380, con costi da sostenere previsti/ipotizzati in Euro 3.550,00 oltre I.V.A. (comprensivi di oblazione/ sanzione/oneri ect., onorari per prestazioni professionali escluso iva e cap).

SINTESI/RIEPILOGO DEI COSTI DA SOSTENERE:

- Per quanto al Sub.6 laboratorio al P.T., e Sub.7 ufficio al P.T.:
 - rimessa in pristino mediante la realizzazione di una serie di opere volte a riportare i beni allo *stato urbanisticamente legittimo* come da documentazione urbanistica rilevata, con costi previsti/ipotizzati in Euro **3.700,00 oltre I.V.A.**;
- Per quanto al Sub.5, abitazione al P.1°:
 - presentazione al Comune di Cavriglia di Istanza di Sanatoria ai sensi della L.R. n.65 del 10/11/2014 e ss.mm.ii. (Accertamento di Conformità in Sanatoria oppure deposito S.C.I.A. in sanatoria), con costi previsti/ipotizzati in Euro **3.550,00 oltre I.V.A.** (comprensivo di oblazione/sanzione/oneri ect., onorari per prestazioni professionali escluso iva e cap).

La sottoscritta, specifica che il quesito n.11 chiede di indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, pertanto in ottemperanza all'incarico ricevuto ha provveduto a riportare quanto richiesto sulla base delle informazioni e della documentazione reperita senza entrare nel merito delle procedure ed istruttorie inerenti i provvedimenti/titoli edilizi rilasciati e/o altra tipologia di pratiche edilizie depositate.

Come meglio specificato al successivo P.to 15_ della Consulenza, viene evidenziato che non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di un adeguato (rispondente alla vigente normativa) impianto di smaltimento dei reflui, nonché l'eventuale esistenza o meno di un allacciamento degli scarichi alla pubblica fognatura conseguentemente non è risultato possibile valutare la conformità di detta impiantistica.

Ω

Specificazione dell'esperto inerente tutti i beni pignorati, da considerarsi parte integrante di quanto sopra riportato.

La sottoscritta evidenzia che:

- *la possibilità di sanatoria/regolarizzazione e l'importo da applicare per oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria/oneri, sono stati ipotizzati dalla sottoscritta sui dati rilevati, sulla base della vigente normativa in materia e della propria esperienza, in ragione della natura e della consistenza dell'abuso;*
- *la pratica di sanatoria/regolarizzazione (Accertamento di Conformità in Sanatoria oppure S.C.I.A. in sanatoria,) dovrà essere soggetta ad esame e valutazione da parte del competente ufficio pubblico preposto, organo preposto che in sede di verifica ed istruttoria potrà eventualmente esprimere pareri e valutazioni non pienamente in linea a quanto ipotizzato dalla sottoscritta, nonché emettere prescrizioni, che*

potrebbero eventualmente comportare ulteriori adempimenti/oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente richiedente le pratiche/istanze;

- l'effettivo importo da applicare per oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria verrà determinato dal competente ufficio pubblico preposto successivamente la presentazione della pratica di sanatoria/regolarizzazione, in ragione della natura e della consistenza degli abusi, il quale in sede di verifica ed istruttoria potrà eventualmente determinare importi differenti dagli importi ipotizzati dalla sottoscritta, e pertanto potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente richiedente le pratiche/istanze;

- ai fini dell'ottenimento della sanatoria, le difformità/abusi rilevate, sotto il profilo strutturale, dovranno essere certificate rispondenti alla normativa di carattere strutturale, ed il Comune richiederà specifica documentazione strutturale di rispondenza alla normativa strutturale. Detto accertamento strutturale nonché la quantificazione dei costi necessari all'eventuale adeguamento delle strutture alla normativa strutturale, necessita di operazioni relativamente complesse che richiedono una specifica analisi/verifica/calcolo degli elementi strutturali da effettuarsi da parte di professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale; la sottoscritta, considerato che la richiesta di ausilio di un professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale avrebbe comportato costi ulteriori alla procedura, in questa fase non ha ritenuto di richiedere l'ausilio di detto professionista, pertanto successivamente all'analisi degli elementi strutturali da effettuarsi da parte di professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale, ai fini del rilascio della sanatoria, oltre ai costi ipotizzati dalla sottoscritta, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazione dianzi riportata);

- ai fini dell'ottenimento della sanatoria/regolarizzazione, le difformità/abusi rilevate, sotto il profilo igienico-sanitario, dovranno essere certificate rispondenti alla vigente normativa di carattere igienico-sanitario, ed il Comune richiederà specifica documentazione di rispondenza alla normativa igienico-sanitaria; a tal proposito viene evidenziato che in sede di accesso/sopralluogo non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di un adeguato (rispondente alla normativa) impianto di smaltimento dei reflui, nonché l'eventuale esistenza o meno di un allacciamento degli scarichi alla pubblica fognatura;

per tanto ai fini dell'ottenimento della sanatoria/regolarizzazione, oltre ai costi ipotizzati dalla sottoscritta, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazione dianzi riportata);

conseguentemente, per le motivazioni dianzi riportate, non vi è certezza assoluta che le difformità rilevate ritenute sanabili possano essere sanate/regolarizzate così come ipotizzato dalla sottoscritta, e che potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (compreso eventuali opere di adeguamento) rispetto agli oneri/costi ipotizzati dalla sottoscritta, a carico del possibile futuro acquirente richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazioni dianzi riportate).

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto relazionato dalla sottoscritta, risulta edotto sulla situazione urbanistica dei beni in questione e delle problematiche correlate, su le difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa ritenute sanabili/regolarizzabili e su le difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa ritenute non sanabili (con indicazione dei relativi costi).

Ω

Nota informativa generale di specificazione in merito alla sanabilità delle difformità edilizie ritenute sanabili

L'accertamento di conformità in Sanatoria o S.C.I.A. in sanatoria, e C.I.L.A. TARDIVA, sono strumenti/procedure attraverso le quali l'ordinamento consente di poter legittimare interventi realizzati in assenza di titolo edilizio o in difformità da esso (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Permesso di Costruire, S.C.I.A., C.I.L.A ect).

Relativamente agli abusi/difformità rilevati ritenuti sanabili, per i quali è stata ipotizzata la sanatoria/regolarizzazione urbanistica, considerata la loro natura e consistenza, per il caso in questione, una certezza assoluta della loro sanabilità/regolarizzazione non può essere attestata dal professionista; comunque la sottoscritta ha espresso il proprio parere di sanabilità/regolarizzazione, ipotizzato la possibile sanatoria/regolarizzazione e quantificato i relativi costi.

Le sanatorie edilizie sono disciplinate dalla l.r. 65/2014 e ss.mm.ii..

L'accertamento di conformità con titolo in sanatoria viene rilasciato dal Comune (organo competente ad accertare la conformità delle opere che si richiede di sanare), e non con una attestazione o asseverazione rilasciata dal professionista.

Il procedimento amministrativo è disciplinato dalla Legge 7 agosto 1990, n.241.

In via semplificata/sintetica viene riportato l'iter amministrativo delle sanatorie:

- dopo la presentazione della prevista istanza di sanatoria al Comune di competenza (istanza che dovrà essere corredata da una consistente serie di elaborati tecnici), verrà nominato un responsabile del procedimento il quale ne curerà l'istruttoria, e, oltre ad altri adempimenti, ne redigerà propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e alle norme di riferimento vigenti, e potrà (in base alla qualificazione, importanza e complessità dell'intervento) chiedere l'esame dell'istanza ad una Commissione Comunale (Commissione Edilizia o Commissione o Conferenza dei Servizi Interna o Commissione Valutazione Trasformazioni), **organo che esprimerà il proprio parere, valutando l'impatto e la qualità estetica dell'intervento, il rapporto con il contesto, la qualità progettuale, la compatibilità con i valori paesistici ambientali esistenti.**

La S.C.I.A. in sanatoria e C.I.L.A. TARDIVA è accompagnata da una relazione del professionista abilitato, che assevera la conformità degli interventi ed opere agli strumenti di pianificazione urbanistica ed al regolamento edilizio, nonché il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, ed è comunque sottoposta alla verifica di cui all'art. 145 co.6 l.r.65/2014.

La sottoscritta evidenzia che:

- la possibilità di sanatoria/regolarizzazione e l'importo da applicare per oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria/oneri costo di costruzione, sono stati ipotizzati dalla sottoscritta sui dati rilevati, sulla

base della vigente normativa in materia e della propria esperienza, in ragione della natura e della consistenza dell'abuso;

- l'istanza di sanatoria (Accertamento di Conformità in Sanatoria, oppure S.C.I.A. in sanatoria) dovrà essere soggetta ad esame e valutazione da parte del competente ufficio pubblico preposto, organo preposto che in sede di verifica ed istruttoria potrà eventualmente esprimere pareri e valutazioni non pienamente in linea a quanto ipotizzato dalla sottoscritta, nonché emettere prescrizioni, che potrebbero eventualmente comportare ulteriori adempimenti/oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente richiedente le pratiche/istanze;

- l'effettivo importo da applicare per oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria verrà determinato dal competente ufficio pubblico preposto successivamente la presentazione dell'istanza in sanatoria o S.C.I.A. in sanatoria, in ragione della natura e della consistenza degli abusi, il quale in sede di verifica ed istruttoria potrà eventualmente determinare importi differenti dagli importi ipotizzati dalla sottoscritta, e pertanto potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente richiedente le pratiche/istanze;

- ai fini dell'ottenimento della sanatoria, le difformità/abusi rilevate, sotto il profilo strutturale, dovranno essere certificate rispondenti alla normativa di carattere strutturale (nel caso si tratti di opere strutturali), ed il Comune richiederà specifica documentazione strutturale di rispondenza alla normativa strutturale. Detto accertamento strutturale nonché la quantificazione dei costi necessari all'eventuale adeguamento delle strutture alla normativa strutturale, necessita di operazioni relativamente complesse che richiedono una specifica analisi degli elementi strutturali da effettuarsi da parte di professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale; la sottoscritta, considerato che la richiesta di ausilio di un professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale avrebbe comportato costi ulteriori alla procedura, in questa fase non ha ritenuto di richiedere l'ausilio di detto professionista, pertanto successivamente all'analisi/verifica/calcolo degli elementi strutturali da effettuarsi da parte di professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale, ai fini del rilascio della sanatoria, oltre ai costi ipotizzati dalla sottoscritta, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazione dianzi riportata);

- ai fini dell'ottenimento della sanatoria, le difformità/abusi rilevate, sotto il profilo igienico-sanitario, dovranno essere certificate rispondenti alla vigente normativa di carattere igienico-sanitario, ed il Comune richiederà specifica documentazione di rispondenza alla normativa igienico-sanitaria; a tal proposito viene evidenziato che in sede di accesso/sopralluogo non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di un adeguato (rispondente alla normativa) impianto di smaltimento dei reflui, nonché l'eventuale esistenza o meno di un allacciamento degli scarichi alla pubblica fognatura;

per tanto ai fini dell'ottenimento della sanatoria, oltre ai costi ipotizzati dalla sottoscritta, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazione dianzi riportata);

conseguentemente per le motivazioni dianzi riportate, non vi è certezza assoluta che le difformità rilevate ritenute sanabili possano essere sanate/regolarizzate così come ipotizzato dalla sottoscritta, e che potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (compreso eventuali opere di adeguamento) rispetto agli oneri/costi ipotizzati dalla sottoscritta, a carico del possibile futuro acquirente richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazioni dianzi riportate).

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto relazionato dalla sottoscritta, risulta edotto sulla situazione urbanistica dei beni in questione e delle problematiche correlate, su le difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa ritenute sanabili/regolarizzabili e su le difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa ritenute non sanabili (con indicazione dei relativi costi).

* * * * *

12) RISPOSTA ALL'INCARICO n.12

In relazione allo stato di occupazione del compendio pignorato in questione, la sottoscritta riporta i seguenti fatti e circostanze:

- il 1° accesso ai beni immobili pignorati è stato effettuato il giorno 07/04/2021 unitamente al personale de I.V.G. ed alla [REDACTED] per motivazione di sequestro giudiziario (v. relazione di 1° accesso de I.V.G.);
- successivamente, in seguito a contatti telefonici con la [REDACTED], il corpo di polizia ha comunicato alla sottoscritta di avere dissequestrato il bene e di aver consegnato le chiavi al Debitore Esecutato, pertanto la sottoscritta si è attivata per poter accedere nuovamente all'immobile e completare i rilievi necessari. Contattato il Debitore Esecutato, il medesimo ha riferito che le chiavi risultano depositate presso lo Studio del proprio Legale dell'Avv. [REDACTED], e di prendere contatti con l'Avv. [REDACTED]; conseguentemente la sottoscritta ha preso contatti con l'Avv. [REDACTED], il quale ha comunicato la propria disponibilità a consegnare le chiavi alla sottoscritta;
- in data 03/02/2022 la sottoscritta ha provveduto a ritirare presso lo Studio Legale [REDACTED] le chiavi in questione ed in data 04/02/2022 ha proceduto ad accedere al compendio staggito ed ha ultimato le rilevazioni necessarie, dopodichè ha proceduto a restituire le chiavi (precedentemente ricevute) all'Avv. [REDACTED].

Dai sopralluoghi effettuati, il compendio in questione è apparso non occupato da persone ed in evidente completo stato di abbandono (circostanza riportata anche nella relazione di 1° accesso de I.V.G.).

La sottoscritta ha effettuato indagini presso:

- l'Ufficio di Anagrafe del Comune di [REDACTED], e da detta indagine è emerso che il Debitore Esecutato risultava residente in Comune di [REDACTED] conseguentemente è stato acquisito presso il Comune di [REDACTED] CERTIFICATO CUMULATIVO STATO FAMIGLIA-RESIDENZA (All.29), al riguardo viene evidenziato che a calce di detta certificazione rilasciata dall'Ufficio di Anagrafe del Comune [REDACTED] in data 23/03/2021 (All.29) risulta riportata la seguente dicitura *"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi"*; ciò considerato, si rimanda al G.E. l'esame e la valutazione sulla possibilità o meno che il suddetto documento possa essere conservato tra gli allegati alla Consulenza; in caso di valutazione negativa l'Ill.ma G.E. vorrà disporre censura di detto documento e/o altra disposizione che riterrà appropriata;
- l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi, e dall'indagine è risultato che nei sistemi di Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati relativi al Sig. [REDACTED] in qualità di *"dante causa"*, come risultante da specifica annotazione rilasciata dall'A.E. di Montevarchi in data 25/03/2022 (All.30).

La sottoscritta ricorda che:

- il pignoramento interessa la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà del compendio in capo al Debitore Esecutato;
- la rimanente quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà non pignorata risulta essere di altro soggetto estraneo alla procedura ([REDACTED]).

Viene specificato che quanto sopra riportato è il risultato di quanto è stato possibile accertare da parte dell'esperto stimatore; si avvisa il possibile interessato/offrente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente allo stato di occupazione e possesso del compendio in questione dovrà reperire aggiornate informazioni da I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

13) RISPOSTA ALL'INCARICO n.13

La sottoscritta, in adempimento all'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione come da quesito n.13, allega ESTRATTO PER RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO rilasciato dal Comune di [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] (All.31), detto documento riporta *Annotazioni* che vengono sotto riprodotte in estratto:

- - - omissis estratto - - -

Riguardo le *Annotazioni* rilevate la sottoscritta ha acquisito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Arezzo la Convenzione Matrimoniale del 21/10/1985 Rep. n.35421 Racc. n.13838 ai rogiti del Dr. [REDACTED] Notaio (All.32).

La sottoscritta ritiene di evidenziare che il documento anagrafico (All.31) richiama l'Atto del 04/10/1985 a rogito del Notaio [REDACTED], mentre l'Atto acquisito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Arezzo (All.32) riporta la data del 21/10/1985; l'Archivio Notarile Distrettuale di Arezzo in seguito alla richiesta di copia dell'Atto inoltrata dalla sottoscritta, ha precisato che la data della Convenzione è 21/10/1985 (come da comunicazione, All.41).

Viene evidenziato che a calce di detto ESTRATTO PER RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data 29/03/2021 (All.31), risulta riportata la seguente dicitura *"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi"*, ciò considerato, si rimanda al Giudice dell'Esecuzione l'esame e la valutazione sulla possibilità o meno che il suddetto documento possa essere conservato tra gli allegati alla Consulenza; in caso di valutazione negativa l'Ill.ma G.E. vorrà disporre censura di detto documento e/o altra disposizione che riterrà appropriata.

14) RISPOSTA AL QUESITO n.14

Visto la documentazione reperita e quanto rilevato in sede di accessi/sopralluoghi, il compendio pignorato in questione non è risultato occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

15) RISPOSTA ALL'INCARICO n.15

Le uu.ii. F.5 P.IIa 124 Sub.6 (laboratorio), Sub.7 (ufficio), Sub.5 (abitazione), nel loro complesso costituiscono l'intero fabbricato insistente sulla P.IIa 124;

il Sub. 8 risulta essere il resede comune circostante il fabbricato, Bene Comune non Censibile ai Sub.6-7-5.

All'interno del fabbricato (Sub.6 - Sub.7 - Sub.5) risulta presente impiantistica di tipo idrico, termico ed elettrico.

- Per quanto all'impiantistica di tipo idrico non è risultato possibile verificarne il funzionamento, e non è risultato possibile ispezionare l'impianto (tipo incassato/sottotraccia), per l'ispezione risulta necessario effettuare saggi murari che la sottoscritta non ha ritenuto di effettuare in quanto avrebbero comportato ingenti spese per la realizzazione ed il ripristino dei saggi medesimi.

Viene comunque specificato ed evidenziato che le parti visibili si presentano in cattive condizioni, (in linea con il generale stato di abbandono dei beni).

Viene altresì specificato che non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di un adeguato (rispondente alla vigente normativa) impianto di smaltimento dei reflui, nonché l'eventuale esistenza o meno di un allacciamento degli scarichi alla pubblica fognatura.

- Per quanto all'impiantistica di tipo termico ed elettrico, non è risultato possibile verificarne il funzionamento, comunque detta impiantistica appare con tutta evidenza non rispondente alla vigente normativa ed in condizioni talmente compromesse da non consentirne un recupero/adeguamento (pertanto dovranno essere realizzati a nuovo).

* * * * *

16) RISPOSTA ALL'INCARICO n.16

I beni pignorati vengono riportati nella sottostante tabella:

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo, Piano Natura	Identificazione catastale	Proprietà, Diritto e quota pignorata Proprietà, Diritto e quota NON pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.1	CAVRIGLIA (AR), Loc. Cetinale, Via G. Carducci n.17, P.T. (C3) - laboratorio	C.F. di CAVRIGLIA, Fgl.5 P.IIa 124 Sub.6	██████████, Proprietà quota ½ ██████████ Proprietà quota ½
Un. Neg.1 Imm.n.2	CAVRIGLIA (AR), Loc. Cetinale, Via G. Carducci n.17. P.T. (A10) - ufficio	C.F. di CAVRIGLIA, Fgl.5 P.IIa 124 Sub.7	██████████, Proprietà quota ½ ██████████ Proprietà quota ½
Un. Neg.1 Imm.n.3	CAVRIGLIA (AR), Loc. Cetinale, Via G. Carducci n.17, P.1° (A3) - abitazione	C.F. di CAVRIGLIA, Fgl.5 P.IIa 124 Sub.5	██████████, Proprietà quota ½ ██████████ Proprietà quota ½
Un. Neg.2 Imm.n.1	CAVRIGLIA (AR), Loc. Cetinale, Via G. Carducci n.17, P.T. (E) – resede comune	C.F. di CAVRIGLIA, Fgl.5 P.IIa 124 Sub.8	██████████, Proprietà quota -- ██████████ Proprietà quota --

Le uu.ii. F.5 P.IIa 124 Sub.6 (laboratorio), Sub.7 (ufficio), Sub.5 (abitazione), nel loro complesso costituiscono l'intero fabbricato insistente sulla P.IIa 124;

il Sub. 8 risulta essere il resede comune circostante il fabbricato, Bene Comune non Censibile ai Sub.6-7-5.

Considerata la pluralità di unità immobiliari, risulta possibile vendere i beni pignorati in più lotti.

La sottoscritta ritiene di evidenziare che in ragione del fatto che le uu.ii. F.5 P.IIa 124 Sub.6-7-5,:

- nel loro complesso costituiscono l'intero fabbricato insistente sulla P.IIa 124;
- presentano tra loro una diversa categoria funzionale (con particolare riferimento al laboratorio e abitazione, che nel caso di una possibile vendita separata in lotti a soggetti diversi, verrebbe a determinarsi una minor appetibilità di mercato in quanto una abitazione con sottostante laboratorio appartenente ad altro soggetto risulta meno "appetibile" per ragioni di possibili "interferenze/fastidi");
- attualmente risultano essere in cattive condizioni di manutenzione (stato di abbandono), e che nel caso di una prevista vendita separata (in lotti) a soggetti diversi, potrebbe verificarsi la situazione che un soggetto acquirente abbia intenzione di effettuare un intervento manutentivo di recupero nella propria porzione acquistata (es. Lotto n.1), senza avere certezza che la parte contigua/confinante venga recuperata (e pertanto rimanga in stato di abbandono), inoltre dovrebbe affrontare immediate relazioni economiche/condominiali con altro soggetto (per

necessarie opere che interessano le parti comuni, es. copertura) circostanza che renderebbe meno "appetibile" l'acquisto;

e pertanto per le suddette motivazioni ritiene che risulterebbe opportuno e conveniente vendere i beni in un unico lotto, **ma tenuto conto**:

- che il pignoramento interessa la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà del compendio in capo al Debitore Esecutato;
- che la rimanente quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà non pignorata risulta essere di altro soggetto estraneo alla procedura ([REDACTED]);
- **del quesito n.18 dell'incarico;**

la sottoscritta ha ritenuto di formare n.2 lotti, e per la formazione dei lotti ha:

- tenuto conto della tipologia/quota del diritto del Debitore Esecutato sui beni;
- tenuto conto delle caratteristiche dei beni;
- tenuto conto delle uu.ii. già costituite;
- evitato eccessive frammentazioni in lotti;

inserendo nel Lotto n.1 i beni posti al P.T. (Sub.6-laboratorio, Sub.7-ufficio), e nel Lotto n.2 il bene posto al P.1° (Sub.5-abitazione), lasciando a comune il già attuale resede comune circostante il fabbricato (Sub. 8-Bene Comune non Censibile ai Sub.6-7-5).

Per la formazione dei n.2 lotti in questione:

- non risulta necessario redigere apposite planimetrie (subalterni già esistenti);
- non risulta necessario prevedere spese di separazione degli impianti (le attuali condizioni degli impianti risultano essere talmente compromesse da non consentirne un recupero/adeguamento, e pertanto in ogni caso dovranno essere realizzati a nuovo).

Evidenziato quanto sopra, ed aver previsto due lotti, la presente consulenza risulta predisposta sia per la vendita separata dei due lotti formati, sia per la vendita un lotto unico (unificazione per somma dei Lotti n.1 e n.2).

I lotti formati vengono compiutamente identificati nelle tabelle appresso riportate:

➤ 16.1_Lotto n.1

Lotto n.1			
Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo, Piano Natura	Identificazione catastale	Proprietà, Diritto e quota pignorata Proprietà, Diritto e quota NON pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.1	CAVRIGLIA (AR), Loc. Cetinale, Via G. Carducci n.17, P.T. (C3) - laboratorio	C.F. di CAVRIGLIA, Fgl.5 P.IIa 124 Sub.6	██████████, Proprietà quota 1/2 ██████████ Proprietà quota 1/2
Un. Neg.1 Imm.n.2	CAVRIGLIA (AR), Loc. Cetinale, Via G. Carducci n.17. P.T. (A10) - ufficio	C.F. di CAVRIGLIA, Fgl.5 P.IIa 124 Sub.7	██████████, Proprietà quota 1/2 ██████████ Proprietà quota 1/2

Ai beni in questione si accede dalla Via G. Carducci n.17 (presente accesso di tipo carrabile), attraversando il resede comune (B.C.N.C. Sub.8).

Nota

Nell'u.i. in questione risultano comprese tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti, diritti di comunione/condominialità pro-quota ritenuti tali per legge/uso/destinazione/documentazione catastale e quanto altro inerente ed emergente dallo stato dei luoghi, oltrechè dai titoli di provenienza e relative trascrizioni, ed in particolare viene citato il resede comune circostante il fabbricato, Bene Comune non Censibile catastalmente identificato al Catasto **Fabbricati** del Comune di **CAVRIGLIA**, in Foglio di mappa n.5 Particella n.124 Sub.8; ai fini dell'identificazione di detto Sub.8 B.C.N.C. viene fatto riferimento alla documentazione catastale in atti di cui all'elaborato planimetrico catastale (All.06) e correlato elenco dei subalterni assegnati (All.07), oltre alla visura catastale (All.12).

Ω

Lotto n.2			
Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo, Piano Natura	Identificazione catastale	Proprietà, Diritto e quota pignorata Proprietà, Diritto e quota NON pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.3	CAVRIGLIA (AR), Loc. Cetinale, Via G. Carducci n.17, P.1° (A3) - abitazione	C.F. di CAVRIGLIA, Fgl.5 P.IIa 124 Sub.5	██████████, Proprietà quota 1/2 ██████████, Proprietà quota 1/2

Al bene in questione si accede dalla Via G. Carducci n.17 (presente accesso di tipo carrabile), attraversando il resede comune (B.C.N.C. Sub.8).

Nell'u.i. in questione risultano comprese tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti, diritti di comunione/condominialità pro-quota ritenuti tali per legge/uso/destinazione/documentazione catastale e quanto altro inerente ed emergente dallo stato dei luoghi, oltrechè dai titoli di provenienza e relative trascrizioni, ed in particolare viene citato il resede comune circostante il fabbricato, Bene Comune non Censibile catastalmente identificato al Catasto **Fabbricati** del Comune di **CAVRIGLIA**, in Foglio di mappa n.5 Particella n.124 Sub.8; ai fini dell'identificazione di detto Sub.8 B.C.N.C. viene fatto riferimento alla documentazione catastale in atti di cui all'elaborato planimetrico catastale (All.06) e correlato elenco dei subalterni assegnati (All.07), oltre alla visura catastale (All.12).

17) RISPOSTA ALL'INCARICO n.17

Nota comune a tutti i beni pignorati

Per determinare il valore dei beni immobili pignorati in questione ai fini di vendita coattiva, la sottoscritta ha proceduto nel seguente modo:

- **Determinazione del più probabile valore di libero mercato** dei beni (al lordo di abbattimenti e costi previsti) adottando il criterio di stima comparativa per parametri tecnici denominato anche metodo del confronto di mercato, criterio che nel caso in questione risulta essere il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Nella determinazione del valore, i beni immobili in questione sono stati considerati/valutati come **liberi** (stato di occupazione dettagliatamente riportato al P.to 12 della Consulenza). Si avvisa il possibile offerente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente allo stato di occupazione e possesso dei beni in questione dovrà reperire aggiornate informazioni da I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

Per la determinazione del valore unitario del parametro tecnico adottato, la sottoscritta ha tenuto conto delle attuali libere contrattazioni immobiliari che si effettuano nella zona circostante i beni immobili in questione per beni immobili simili a quelli da valutare, prendendo come riferimento i valori unitari del parametro desunti:

- dalle Quotazioni Immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare-Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate);
- da una propria banca dati;
- dalle agenzie immobiliari del luogo;

dopodichè ha adeguato/parametrato i valori desunti, alle caratteristiche dei beni in questione (tipologia del bene, destinazione d'uso, caratteristiche intrinseche come l'esposizione/panoramicità, luminosità, vetustà, condizioni di manutenzione, ubicazione, superficie complessiva, superficie e qualità degli accessori e delle pertinenze comprensive dell'incidenza delle parti comuni, e quanto altro dianzi descritto nei punti precedenti della Consulenza), ed ai beni di cui trattasi ha attribuito il relativo valore unitario, moltiplicandolo per il parametro tecnico scelto, ottenendo così il VALORE ottenuto per stima comparativa per parametri tecnici denominato anche metodo del confronto di mercato.

- Al valore di libero mercato dei beni (al lordo di abbattimenti e costi previsti) sono stati applicati una serie di abbattimenti e costi previsti, il cui risultato derivato risulta essere **il valore a vendita coattiva**; gli abbattimenti e costi previsti vengono sotto elencati:

- a) riduzione del valore di mercato ordinariamente praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene;
- b) abbattimento per spese condominiali insolute → ove rilevate/quantificate, **v. P.to 4_** della Consulenza;
- c) abbattimento per spese conseguenti a vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ect.) → ove rilevate/quantificate, **v. P.to 6_** della Consulenza;
- d) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale → ove previste, **v. P.to 9_** della Consulenza;
- e) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.) → ove previste, **v. P.to 11_** della Consulenza;
- f) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione → ove ritenuto di applicare, **v. P.to 12_** della Consulenza;
- g) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamento impianti → ove previste, **v. P.to 15_** della Consulenza.

Nei punti successivi (17.1_, 17.2_), per ogni lotto formato, le operazioni dianzi descritte vengono esplicate in forma analitica con tabelle di calcolo e correlate note.

➤ **17.1) Lotto n.1**

Lotto n.1			
Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo, Piano Natura	Identificazione catastale	Proprietà, Diritto e quota pignorata Proprietà, Diritto e quota NON pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.1	CAVRIGLIA (AR), Loc. Cetinale, Via G. Carducci n.17, P.T. (C3) - laboratorio	C.F. di CAVRIGLIA, Fgl.5 P.IIa 124 Sub.6	██████████, Proprietà quota 1/2 ██████████, Proprietà quota 1/2
Un. Neg.1 Imm.n.2	CAVRIGLIA (AR), Loc. Cetinale, Via G. Carducci n.17. P.T. (A10) - ufficio	C.F. di CAVRIGLIA, Fgl.5 P.IIa 124 Sub.7	██████████, Proprietà quota 1/2 ██████████, Proprietà quota 1/2

Trattasi di:

- (Un. Neg.1 - Imm.n.1) laboratorio, id. cat. F.5 P.IIa 124 Sub.6;
- (Un. Neg.1 - Imm.n.2) ufficio, id. cat. F.5 P.IIa 124 Sub.7;

viene specificato che le uu.ii. in oggetto risultano essere contigue e comunicanti tra loro.

Parametro tecnico adottato:

- metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138) dell'unità:

- (Un. Neg.1 - Imm.n.1) laboratorio, id. cat. F.5 P.IIa 124 Sub.6, risulta essere di Mq.453;
- (Un. Neg.1 - Imm.n.2) ufficio, id. cat. F.5 P.IIa 124 Sub.7, risulta essere di Mq.55.

Valore unitario del parametro tecnico adottato per l'u.i.:

- (Un. Neg.1 - Imm.n.1) laboratorio, id. cat. F.5 P.IIa 124 Sub.6, Euro/mq. 280,00;
- (Un. Neg.1 - Imm.n.2) ufficio, id. cat. F.5 P.IIa 124 Sub.7, Euro/mq.570,00.

Tabella di calcolo valore Lotto n.1		(S) Superficie Commerc. mq.	(V.U.) Valore Unitario Euro/mq.	(V.L.) VALORE Lotto Euro (Quota 1/1 piena propr.)
(Un. Neg.1 - Imm.n.1) laboratorio, id. cat. F.5 P.Illa 124 Sub.6;				
VALORE a libero mercato, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)		453	280,00	126.840,00
(Un. Neg.1 - Imm.n.2) ufficio, id. cat. F.5 P.Illa 124 Sub.7;				
VALORE a libero mercato, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)		55	570,00	31.350,00
TOT. VALORE Lotto a libero mercato, al lordo di abbattimenti e costi previsti				158.190,00
a) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni (15% del valore a libero mercato).				23.728,50
b) abbattimento per spese condominiali insolute → ove rilevate/quantificate, v. P.to 4 della Consulenza				0,00
c) abbattimento per spese conseguenti a vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ect.) → ove rilevate/quantificate, v. P.to 6 della Consulenza				0,00
d) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale → ove previste, v. P.to 9 della Consulenza				0,00
e) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.) → ove previste, v. P.to 11 della Consulenza				3.700,00
f) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione → ove ritenuto di applicare, v. P.to 12 della Consulenza				0,00
g) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamento impianti → ove previste, v. P.to 15 della Consulenza				0,00
Totale				130.761,50
Arrotondamenti (+ in eccesso/ - in difetto)				+ 238,50
TOT. VALORE Lotto a vendita coattiva al netto di abbattimenti e costi previsti				131.000,00

pertanto concludo che il valore del **Lotto n.1** in questione ai fini di **vendita coattiva**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 di piena proprietà** pari ad **Euro 131.000,00** (Euro centotrentunomila/00).

➤ **17.2) Lotto n.2**

Lotto n.2			
Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo, Piano Natura	Identificazione catastale	Proprietà, Diritto e quota pignorata
Un. Neg.1 Imm.n.3	CAVRIGLIA (AR), Loc. Cetinale, Via G. Carducci n.17, P.1° (A3) - abitazione	C.F. di CAVRIGLIA, Fgl.5 P.IIa 124 Sub.5	██████████, Proprietà quota 1/2 ██████████ Proprietà quota 1/2

Trattasi di:

- (Un. Neg.1 - Imm.n.3) abitazione, id. cat. F.5 P.IIa 124 Sub.5.

Parametro tecnico adottato:

- metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138) dell'unità:

- (Un. Neg.1 - Imm.n.3) abitazione, id. cat. F.5 P.IIa 124 Sub.5, risulta essere di Mq.210.

Valore unitario del parametro tecnico adottato per l'u.i.:

- (Un. Neg.1 - Imm.n.3) abitazione, id. cat. F.5 P.IIa 124 Sub.5, Euro/mq.640,00.

Tabella di calcolo valore Lotto n.2		(S) Superficie Commerc. mq.	(V.U.) Valore Unitario Euro/mq.	(V.L.) VALORE Lotto Euro (Quota 1/1 piena propr.)
(Un. Neg.1 - Imm.n.3) abitazione, id. cat. F.5 P.IIa 124 Sub.5;				
VALORE a libero mercato, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)		210	640,00	134.400,00
TOT. VALORE Lotto a libero mercato, al lordo di abbattimenti e costi previsti				134.400,00
h) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene (15% del valore a libero mercato).				20.160,00
i) abbattimento per spese condominiali insolute → ove rilevate/quantificate, v. P.to 4 della Consulenza				0,00
j) abbattimento per spese conseguenti a vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ect.) → ove rilevate/quantificate, v. P.to 6 della Consulenza				0,00
k) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale → ove previste, v. P.to 9 della Consulenza				0,00
l) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.) → ove previste, v. P.to 11 della Consulenza				3.550,00
m) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione → ove ritenuto di applicare, v. P.to 12 della Consulenza				0,00
n) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamento impianti → ove previste, v. P.to 15 della Consulenza				0,00
			Totale	110.690,00
Arrotondamenti (+ in eccesso/ - in difetto)				- 190,00
TOT. VALORE Lotto a vendita coattiva al netto di abbattimenti e costi previsti				110.500,00

pertanto concludo che il valore del **Lotto n.2** in questione ai fini di **vendita coattiva**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 di piena proprietà** pari ad **Euro 110.500,00** (Euro centodiecimilacinquecento/00).

* * * * *

18) RISPOSTA ALL'INCARICO n.18

I beni immobili pignorati in questione, risultano essere pignorati pro-quota:

- il pignoramento interessa la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà del compendio in capo al Debitore Esecutato;
- la rimanente quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà non pignorata risulta essere di altro soggetto estraneo alla procedura ([REDACTED]).

La soc. [REDACTED] (i cui dati risultano riportati nella Visura Ordinaria C.C.I.A.A., All.36) è divenuta titolare dei propri diritti in virtù di Atto di COMPRAVENDITA del 26/03/2008 Rep. n.50463 Racc. n.22585 ai rogiti del Dr. [REDACTED] Notaio (All.37), con relativa Nota di Trascrizione (All.38) R.G. n.6416 R.P. n.4158 del 01/04/2008.

- **18.1** (verifica eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari)

In seguito alle visure/ispezioni effettuate alla A.E – D.P. Arezzo-U.P. Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/03/2023, alla Partita Iva del soggetto comproprietario non esecutato non sono state rilevate trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico del soggetto comproprietario non esecutato [REDACTED] (All.39-40).

- **18.2** (formazione dei singoli lotti, con valori a libero mercato)

Il compendio pignorato in questione, è costituito da più unità immobiliari (già identificate/subalterne), pertanto risulta facilmente divisibile in natura tenendo conto delle uu.ii. già costituite.

La divisione in natura viene predisposta sulla base dei lotti già formati al precedente P.to 16_ della Consulenza e già valutati al precedente P.to 17_ della Consulenza (una differente divisione in natura, seppur materialmente e tecnicamente possibile, determinerebbe la necessità di spese ed una perdita del valore del compendio).

Viene specificato che al precedente P.to 17_ della Consulenza, il valore dei lotti è stato stimato a vendita coattiva (con abbattimento/riduzione del 15% del valore a libero mercato per l'assenza della garanzia per vizi del beni);

ai fini dei conguagli in denaro in base alle quote dei singoli comproprietari, detti valori vengono ri-calcolati **senza applicare l'anzidetto abbattimento/riduzione del 15%** del valore a libero mercato, ri-calcolo riportato nelle sottostanti tabelle.

Tabella di calcolo valore Lotto n.1		(S) Superficie Commerc. mq.	(V.U.) Valore Unitario Euro/mq.	(V.L.) VALORE Lotto Euro (Quota 1/1 piena propr.)
(Un. Neg.1 - Imm.n.1) laboratorio, id. cat. F.5 P.Illa 124 Sub.6;				
VALORE a libero mercato, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)		453	280,00	126.840,00
(Un. Neg.1 - Imm.n.2) ufficio, id. cat. F.5 P.Illa 124 Sub.7;				
VALORE a libero mercato, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)		55	570,00	31.350,00
TOT. VALORE Lotto a libero mercato, al lordo di abbattimenti e costi previsti				158.190,00
a) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene (nessuna riduzione).				0,00
b) abbattimento per spese condominiali insolute → ove rilevate/quantificate, v. P.to 4 della Consulenza				0,00
c) abbattimento per spese conseguenti a vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ect.) → ove rilevate/quantificate, v. P.to 6 della Consulenza				0,00
d) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale → ove previste, v. P.to 9 della Consulenza				0,00
e) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.) → ove previste, v. P.to 11 della Consulenza				3.700,00
f) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione → ove ritenuto di applicare, v. P.to 12 della Consulenza				0,00
g) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamento impianti → ove previste, v. P.to 15 della Consulenza				0,00
Totale				154.490,00
Arrotondamenti (+ in eccesso/ - in difetto)				+ 10,00
TOT. VALORE Lotto a vendita a libero mercato al netto di abbattimenti e costi previsti				154.500,00

per tanto concludo che il valore del **Lotto n.1** in questione ai fini di **vendita a libero mercato**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 di piena proprietà** pari ad **Euro 154.500,00** (Euro centocinquantaquattromilacinquecento/00).

Tabella di calcolo valore Lotto n.2		(S) Superficie Commerc. mq.	(V.U.) Valore Unitario Euro/mq.	(V.L.) VALORE Lotto Euro (Quota 1/1 piena propr.)
(Un. Neg.1 - Imm.n.3) abitazione, id. cat. F.5 P.IIa 124 Sub.5;				
VALORE a libero mercato, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)		210	640,00	134.400,00
TOT. VALORE Lotto a libero mercato, al lordo di abbattimenti e costi previsti				134.400,00
a) riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene (nessuna riduzione).				0,00
b) abbattimento per spese condominiali insolute → ove rilevate/quantificate, v. P.to 4 della Consulenza				0,00
c) abbattimento per spese conseguenti a vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ect.) → ove rilevate/quantificate, v. P.to 6 della Consulenza				0,00
d) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale → ove previste, v. P.to 9 della Consulenza				0,00
e) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.) → ove previste, v. P.to 11 della Consulenza				3.550,00
f) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione → ove ritenuto di applicare, v. P.to 12 della Consulenza				0,00
g) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamento impianti → ove previste, v. P.to 15 della Consulenza				0,00
			Totale	130.850,00
Arrotondamenti (+ in eccesso/ - in difetto)				+ 150,00
TOT. VALORE Lotto a vendita a libero mercato al netto di abbattimenti e costi previsti				131.000,00

pertanto concludo che il valore del **Lotto n.2** in questione ai fini di **vendita a libero mercato**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 di piena proprietà** pari ad **Euro 131.000,00** (Euro centotrentunomila/00).

Ω

➤ **18.3** (conguagli in denaro con valori a libero mercato)

Il valore del **Lotto n.1** in questione ai fini di **vendita a libero mercato**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 di piena proprietà** pari ad **Euro 154.500,00** (Euro centocinquantaquattromilacinquecento/00).

Il valore del **Lotto n.2** in questione ai fini di **vendita a libero mercato**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 di piena proprietà** pari ad **Euro 131.000,00** (Euro centotrentunomila/00).

Dopo aver formato i singoli lotti, ed averne determinato il valore di **vendita a libero mercato**, viene proceduto a quantificare i conguagli in denaro in base alle quote dei singoli comproprietari.

Lotto	Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo, Piano Natura Identificazione catastale	Proprietà, Diritto e quota pignorata Proprietà, Diritto e quota NON pignorata	VALORE a vendita di libero mercato Euro
Lotto n.1	Un. Neg.1 Imm.n.1	CAVRIGLIA (AR), Loc. Cetinale, Via G. Carducci n.17, P.T. (C3) - laboratorio C.F. di CAVRIGLIA, Fgl.5 P.IIa 124 Sub.6	• ██████████, Proprietà quota ½ ██████████ Proprietà quota ½	154.500,00
	Un. Neg.1 Imm.n.2	CAVRIGLIA (AR), Loc. Cetinale, Via G. Carducci n.17, P.T. (A10) - ufficio C.F. di CAVRIGLIA, Fgl.5 P.IIa 124 Sub.7		
Lotto n.2	Un. Neg.1 Imm.n.3	CAVRIGLIA (AR), Loc. Cetinale, Via G. Carducci n.17, P.1° (A3) - abitazione C.F. di CAVRIGLIA, Fgl.5 P.IIa 124 Sub.5	• ██████████, Proprietà quota ½ ██████████ Proprietà quota ½	131.000,00
VALORE del compendio pignorato a vendita di libero mercato Euro				285.500,00

Il valore del compendio pignorato in questione ai fini di **vendita a libero mercato**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 di piena proprietà** pari ad **Euro 285.500,00** (Euro duecentottantacinquemilacinquecento/00),

tenuto conto delle quote di proprietà dei singoli comproprietari ($\frac{1}{2}$ ciascuno), ne deriva che ogni quota risulta corrispondere ad **Euro 142.750,00**, conseguentemente ne derivano le seguenti compensazioni::

- il soggetto al quale verrà assegnato/attribuito il Lotto n.1 dovrà compensare il soggetto al quale verrà assegnato/attribuito il Lotto n.2, con una dazione a conguaglio **Euro 11.750,00** (154.500,00-142.750,00);
- il soggetto al quale verrà assegnato/attribuito il Lotto n.2 dovrà essere compensato dal soggetto al quale verrà assegnato/attribuito il Lotto n.1, con una ricezione a conguaglio di **Euro 11.750,00** (131.000,00-142.750,00).

➤ **18.4** (valore dell'intero compendio pignorato a vendita coattiva per la quota di $\frac{1}{2}$)

Infine si riporta che il valore del compendio pignorato in questione ai fini di **vendita coattiva**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà** pari ad **Euro 120.750,00** quale mera frazione del valore dell'intero compendio a vendita coattiva:

- (Lotto n.1 Euro 131.000,00+Lotto n.2 Euro 110.500,00)= Euro 241.500,00 x quota $\frac{1}{2}$ = **Euro 120.750,00.**

19) RISPOSTA ALL'INCARICO n.19

Il pignoramento in questione non interessa la sola nuda proprietà o il solo usufrutto.

20) RISPOSTA AL QUESITO n.20

Come dettagliatamente riportato al P.to 11_ della Consulenza, nel compendio in questione risultano compresi beni interessati da difformità edilizie per le quali è stata prevista rimessa in pristino e sanatoria edilizia; viene specificato che l'intervento di rimessa in pristino (v. P.to 11_ della Consulenza) non determina restituzione dell'area/terreno occupata da opera abusiva.

RIEPILOGO – DESCRIZIONE FINALE

Dopo avere concluso la Consulenza, viene proceduto ad un riepilogo dei lotti formati e delle valutazioni effettuate.

I valori al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerati come **liberi**, risultano essere:

- **Lotto n.1** ai fini di **vendita coattiva per la quota di 1/1 di piena proprietà**, **Euro 131.000,00**;
- **Lotto n.2** ai fini di **vendita coattiva per la quota di 1/1 di piena proprietà**, **Euro 110.500,00**;

conseguentemente il valore dell'intero compendio pignorato in questione ai fini di **vendita coattiva, per la quota di 1/1 di piena proprietà** risulta essere **Euro 241.500,00** (somma dei valori del Lotto n.1 Euro 131.000,00 e del Lotto n.2 Euro 110.500,00);

in considerazione del fatto che il pignoramento interessa la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà del compendio in capo al Debitore Esecutato, ne consegue che i valori stimati (quale mera frazione dell'intero) risultano essere:

- **Lotto n.1** ai fini di **vendita coattiva per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà**, **Euro 65.500,00**;
- **Lotto n.2** ai fini di **vendita coattiva per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà**, **Euro 55.250,00**;

conseguentemente il valore del compendio pignorato in questione ai fini di **vendita coattiva, per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà** risulta essere **Euro 120.750,00** (somma dei valori del Lotto n.1 Euro 65.500,00 e del Lotto n.2 Euro 55.250,00).

Ai fini di una diretta rappresentazione dei lotti formati e dei valori stimati, appresso viene riportata una tabella riepilogativa/descrittiva, che oltre a riportare i valori a vendita coattiva (per quota 1/1 e quota $\frac{1}{2}$), vengono anche riportati i valori a vendita di libero mercato (per quota 1/1 e quota $\frac{1}{2}$) utili ai fini dei possibili conguagli in denaro tra i singoli comproprietari (v. P.to 18_ della Consulenza).

Lotto	Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo, Piano Natura Identificazione catastale Superficie commerciale	Valore a vendita COATTIVA Quota 1/1 Euro	Valore a vendita COATTIVA Quota 1/2 Euro	VALORE a vendita LIBERO MERCATO Quota 1/1 Euro	VALORE a vendita LIBERO MERCATO Quota 1/2 Euro
Lotto n.1	Un. Neg.1 Imm.n.1	CAVRIGLIA (AR), Loc. Cetinale, Via G. Carducci n.17, P.T. (C3) - laboratorio C.F. di CAVRIGLIA Fgl.5 P.IIa 124 Sub.6 Cat. C/3 Cl. 5 Cons. 450 mq., Rendita Eu. 3.067,75 Sup. comm. (DPR n.138/1998) Mq.453	131.000,00	65.500,00	154.500,00	77.250,00
	Un. Neg.1 Imm.n.2	CAVRIGLIA (AR), Loc. Cetinale, Via G. Carducci n.17. P.T. (A10) - ufficio C.F. di CAVRIGLIA Fgl.5 P.IIa 124 Sub.7 Cat. A/10 Cl. U Cons. 2,5 vani Rendita Eu. 671,39 Sup. comm. (DPR n.138/1998) Mq.55				
Lotto n.2	Un. Neg.1 Imm.n.3	CAVRIGLIA (AR), Loc. Cetinale Via G. Carducci n.17, P.1° (A3) - abitazione C.F. di CAVRIGLIA Fgl.5 P.IIa 124 Sub.5 Cat. A/3 Classe 5 Cons. 8,5 vani Rendita Eu. 680,43, Sup. comm. (DPR n.138/1998) Mq.210	110.500,00	55.250,00	131.000,00	65.500,00
TOTALI			241.500,00	120.750,00	285.500,00	142.750,00

L'esperto ritenendo di avere compiutamente assolto gli incarichi conferitogli, rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti od integrazioni.

La presente relazione viene depositata in PCT unitamente agli allegati.

Elenco Allegati:

- All.01_ documentazione fotografica;
- All.02_ dichiarazione notarile;
- All.03_ planimetria catastale sub.6;
- All.04_ planimetria catastale sub.7;
- All.05_ planimetria catastale sub.5;
- All.06_ elaborato planimetrico catastale;
- All.07_ elenco subalterni catastale;
- All.08_ mappa catastale;
- All.09_ visura catastale sub.6;
- All.10_ visura catastale sub.7;
- All.11_ visura catastale sub.5;
- All.12_ visura catastale sub.8;
- All.13_ Lic. Ed. 27.74 del 01.06.1974;
- All.14_ Lic. Ed. Var 127 del 20.11.1976;
- All.15_ C.E.Var 208.80 del 07.11.1980;
- All.16_ abitabilità del14.11.1982;
- All.17_ A.C.S.59 del 16.07.2007;
- All.18_ Tav.3 all. a A.C.S. 59 del 16.07.2007;
- All.19_ Copia Titolo 5849-1995;
- All.20_ TRASCR.TRASF_R.G.8015_13.06.1995;
- All.21_ elenco.omonimi;
- All.22_ elenco formalità;
- All.23_ ISCR.IP.VOL_R.G.943_21.01.2014;
- All.24_ ANNOT.RESTR.BENI_R.G.11145_17.07.2017;
- All.25_ ISCR.DECR.ING_R.G.11027_06.07.2018;
- All.26_ ISCR.IPOT.GIUDIZ_R.G.11028_06.07.2018;
- All.27_ TRASCR.PIGNOR_R.G.10406_09.07.2019;
- All.28_ collaudo strutture;
- All.29_ certif_cumulativo;
- All.30_ attestazione A.E;
- All.31_ estr.riass.matrimonio;
- All.32_ atto ██████████ rep. 35421.pdf
- All.33_ NTA di RU art 10;
- All.34_ NTA di RU art 12;
- All.35_ Tav. B5 Discipl. dei suoli-Cetinale_S.Cipriano;
- All.36_ CCIAA visura ██████████;
- All.37_ compr_26.03.2008_rep.50463;
- All.38_ TRASCR.COMPRAV_R.G.6416_R.P.4158_01.04.2008;
- All.39_ elenco omonimi;
- All.40_ elenco formalità;
- All.41_ mail Archivio notarile;
- All.42_ sintesi descrittiva dei lotti;
- All.43_ versione privacy della consulenza.

S. Giovanni Valdarno, 11/03/2023

In Fede, L' Esperto
arch. Enrica BOBBI