

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*\*\*

Procedura esecutiva immobiliare promossa da Banca Tirrenica Spa contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX +1.

Giudice dell'esecuzione: Dott. Pieschi Fabrizio.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 286/2017

La sottoscritta Geometra Marina Agnelli, tecnico libero professionista, con studio in Castiglion Fiorentino Via della Misericordia, 1/L, nominato come ESPERTO nella procedura esecutiva immobiliare promossa da Banca Tirrenica Spa contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nell'udienza del 20 Dicembre 2017, previo giuramento veniva incaricato dal Giudice dell'esecuzione, di dare attuazione al mandato facendo pervenire entro il giorno 26 Febbraio 2018 copia dell'elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, con deposito dell'elaborato peritale ed eventuali osservazioni entro il giorno 13 Marzo 2018, ovvero 15 giorni prima del 28 Marzo 2018, data in cui è fissata udienza per l'audizione del debitore e delle parti, rispondendo ai seguenti quesiti, non essendo stato possibile coordinare l'accesso congiuntamente con l'I.V.G. si è dovuta richiedere proroga ed eseguire l'accesso in maniera disgiunta in data 05/04/2018, pertanto stante la particolare situazione si provvederà all'invio della perizia alle parti ed al contestuale deposito in cancelleria telematica restando in attesa di eventuali osservazioni dalle parti

a cui seguirà lo studio delle stesse con eventuale formulazione della perizia in forma definitiva.

#### QUESITO N° 1

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

a) Nel caso in cui il creditore abbia depositato i certificati delle iscrizioni e trascrizioni, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

b) Nel caso in cui il creditore abbia depositato la certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto deve altresì precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 13)

L'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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

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

ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

Risposta quesito numero 1

Il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, dall'esame della prodotta documentazione ipocatastale risulta quanto di seguito.

(1.1)

Verifica copertura ventennale dei titoli di provenienza.

- L'atto giudiziario di pignoramento immobili a favore di "Mercatale s.r.l." con sede in Arezzo codice fiscale XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, riguardante la seguente unità negoziale.

- UNITA' A per il diritto di piena proprietà su:

a1) catasto fabbricati comune di Foiano della Chiana fg.36p.lla 111 sub.6 cat. A/7;

a2) catasto fabbricati comune di Foiano della Chiana fg.36 p.la 111 sub.7 cat. C/6;

a3) catasto fabbricati comune di Foiano della Chiana fg.36 p.la 111 sub.8; è stato trascritto ad Arezzo in data 06/10/2017 al numero di registro particolare 15421.

La certificazione ipotecaria o meglio la relazione notarile, prodotta in atti, relativa a detti immobili è stata così effettuata.

- Per l'unità A, a datare dal 26/10/2017 fino al 11/09/1990, ai nominativi di seguito riportati:

a) XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XX XX XX il XX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XX XX il XXXXXXXX debitori per cui è in atto il presente procedimento, a partire dal 26/10/2017 fino al 11/09/1990, data del Rogito notaio Lauro rep. 25.719 trascritto il 21 Settembre 1990 ai numeri 8.767/12487, mediante il quale agli stessi è pervenuta l'intera quota di proprietà degli immobili in perizia.

In funzione di quanto sopra riportato le trascrizioni relative alla provenienza dei beni dell'UNITA' "A" coprono l'arco ventennale.

Con riferimento alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, essendo i signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pieni proprietari per l'intero, sono riportate le formalità relative ai loro nominativi.

#### (1.2)

##### Verifica copertura catastale storica ventennale dei beni.

La certificazione catastale storica riporta o meglio la relazione notarile, prodotta in atti, relativa a detti immobili è stata così effettuata.

Per l'unità A, la relazione notarile riporta la storia catastale a partire dal 6 Ottobre 2017 fino al 6 luglio 1988.

Pertanto si può asserire che la documentazione storica catastale per l'unità A è completa.

#### (1.3)

##### Verifica deposito del certificato di stato civile dell'esecutato

Dalla visione della documentazione depositata dal creditore, non risultano allegati né lo stato civile né l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato,

pertanto ho provveduto ad acquisire detta documentazione presso l'ufficio anagrafe del Comune di Foiano della Chiana, dalla lettura della quale risulta che i signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sono coniugati tra di loro ed hanno contratto matrimonio in Barberino Val d'Elsa (FI) in data 07

Agosto 1971 dalla lettura dell'estratto dell'atto di matrimonio risulta che con annotazione del 14 Gennaio 1978 gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Copia della certificazione acquisita è unita alla presente come Allegato A.

(1.4)

Verifica della completezza della documentazione

Dalla verifica della documentazione risulta che:

- i beni oggetto della espropriazione sono correttamente individuati in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- con riferimento ai dati catastali, per quanto riguarda gli immobili di cui all'unità A corrispondono alla certificazione notarile.
- con riferimento alle note di trascrizione ed iscrizione ed eventuali servitù o altri vincoli trascritti, la relazione notarile non li indica, pertanto non si procede ad ulteriori ispezioni, mentre per quanto riguarda eventuali iscrizioni ipotecarie successive alla data di pignoramento si è proceduto in data 04 Aprile 2018, ad effettuare nuove ispezioni unite alla presente come Allegato A/1, dalla visione delle quali risulta che quanto di seguito:
- con riferimento a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non vi sono ulteriori trascrizioni od iscrizioni successive alla data del 6 Ottobre 2017;
- con riferimento a XXXXXXXX XXXXXXXX vi è un ulteriore trascrizione

successiva alla data del 6 Ottobre 2017, e precisamente un sequestro preventivo emesso dalla Procura della Repubblica del Tribunale di Arezzo rep. 2597/2016 del 28 Novembre 2017 trascritto in data 5 Dicembre 2017 al particolare 12858 a favore della Amministrazione Finanziaria dello Stato con sede in Roma cod. fisc. 80207790587, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per ordinanza di confisca fino alla concorrenza di 430.706,00.

- in merito alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, per i beni di cui alla unità A vi è la continuità.

#### QUESITO N° 2

Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'ultimo immobile pignorato.

#### Risposta quesito numero 2

Con riferimento alla prima parte del quesito, metto in evidenza che non sono state depositate le planimetrie catastali, le certificazioni catastali attuali e gli estratti di mappa catastale, pertanto con riferimento a ciascuna unità immobiliare ho provveduto ad acquisirle e precisamente.

-UNITA' A Con riferimento ai beni facente parte dell'unità A, ho provveduto ad acquisire:

a) estratto di mappa scala 1:2000, la certificazione catastale attuale, le planimetrie urbane catastali e l'elaborato grafico in scala 1:500, uniti alla presente come Allegato 1;



-a1) planimetrie inerenti l'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dal comune di Foiano della Chiana e precisamente D.I.A. 192/2000, unite alla presente come Allegato 2.

b) Con riferimento alla seconda parte del quesito, relativa alla richiesta di acquisizione, di copia integrale del titolo di provenienza al debitore, anche se anteriore al ventennio, dell'ultimo immobile pignorato, ho provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- copia atto notaio Lauro Luigi rep. 25719 del 11 Settembre 1990 trascritto in data 21 Settembre 1990 ai n. di particolare 12487, mediante il quale i signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX acquistarono in comunione ordinaria, dal signor Vannuccini Mario infra maggior consistenza gli immobili oggetto della presente, copia di detto atto è unito alla presente come Allegato 3.

### QUESITO N° 3

Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, (descrivendole specificatamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 storici artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;

Risposta quesito n. 3

In risposta al quesito numero 3, faccio presente che:

a) l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è unito alla presente nella scheda predisposta come Allegato 4, in cui sono riportate le seguenti note.

A) Nota di trascrizione del 5 Dicembre 2017, al numero di particolare 18.835, in forza di sequestro preventivo del 28 Novembre 2017 rep. 2597/2016 della Procura della Repubblica di Arezzo a favore della "Amministrazione Finanziaria dello Stato" con sede in Roma cod. fisc. 80207790587 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il 10 Giugno 1948, in ragione di ½.

1) Nota di trascrizione del 6 Ottobre 2017, al numero di particolare 15.421, in forza di verbale di pignoramento del 25 Settembre 2017 rep. 4208/2017 del Tribunale di Arezzo a favore della "Mecenate s.r.l." con sede in Arezzo cod. fisc. XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XX XX il giorno XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, in ragione di ½ ciascuno e quindi per l'intera quota di proprietà.

2) Nota di iscrizione del 13/06/2013, al numero di registro particolare 955, relativa all'ipoteca legale, a favore della Equitalia Centro s.p.a. con sede in Firenze (cod. fisc. 03078981200), contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XX XX XX il XX, per l'importo di capitale pari ad €

275.166,61, in ragione della quota di comproprietà di ½.

3) Nota di iscrizione del 10/12/2012, al numero di registro particolare 2067, relativa all'ipoteca legale, a favore della Equitalia Centro s.p.a. con sede in Firenze (cod. fisc. 03078981200), contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XX XX il giorno XXXXXXXX, per l'importo di capitale pari ad € 36.273,55, in ragione della quota i comproprietà di ½.

4) Nota di iscrizione del 16/07/2009, al numero di registro particolare 2395, relativa all'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio società cooperativa con sede in Arezzo (cod. fisc. 00367210515), contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e come terzo datore di ipoteca XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XX XX il giorno XXXXXXXX, per l'importo di capitale pari ad € 580.000,00, in ragione di ½ ciascuno e quindi per l'intera quota di proprietà.

5) Nota di iscrizione del 13/01/2003, al numero di registro particolare 118, relativa all'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a favore della Banca Toscana Società per Azioni con sede in Firenze (cod. fisc. 00470800483), contro la società "Celsa di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX & C s.n.c con sede in Foiano della Chiana (AR) cod. fisc. 00156320517 e come terzi datori di ipoteca XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XX XX XX il XX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XX XX il giorno 13 Dicembre 1950, per l'importo di capitale pari ad € 500.000,00, in ragione di ½ ciascuno e quindi per l'intera quota di proprietà.

6) Nota di iscrizione del 28/09/2001, al numero di registro particolare 2.462,

relativa all'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a favore della Banca Intesabci mediocredito s.p.a. con sede in Milano (cod. fisc. 13300400150), contro la società "Celsa di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX & C s.n.c con sede in Foiano della Chiana (AR) cod. fisc. 00156320517 e come terzi datori di ipoteca XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XX XX XX il XX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XX XX il giorno 13 Dicembre 1950, per l'importo di capitale pari ad € 3.504.648.700,00, in ragione di ½ ciascuno e quindi per l'intera quota di proprietà.

7) Nota di iscrizione del 22/01/1991, al numero di registro particolare 152, relativa all'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a favore della "Sezione di Credito Fondiario del Monte dei Paschi di Siena" con sede in Siena (cod. fisc. XX), contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XX XX il giorno XXXXXXXX, per l'importo di capitale pari ad lire 110.000.000 milioni in ragione di ½ ciascuno e quindi per l'intera quota di proprietà.

b) dalla documentazione prodotta, non risultano trascrizioni relativi a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;

c) i fabbricati oggetto della presente perizia hanno la seguente destinazione urbanistica:

- gli immobili facenti parte dell'unità A censiti al catasto fabbricati del comune di Foiano della Chiana nel fg. 36 dalla p.lla 111 sub. 6, 7 ed 8 ricadono in zona definita "B3 Tessuti consolidati omogeni/eterogenei," regolamentati dall'art. 33 delle Norme di attuazione delle Regolamento Urbanistico l'estratto e le norme sono unite alla presente come Allegato 5,

per quanto concerne vincoli di natura paesaggistica l'edificio non ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico;

d) dalla documentazione prodotta e dalla visione dell'atto di provenienza risulta non risultano servitù attive o passive.

e) dalla documentazione prodotta e dai sopralluoghi effettuati risulta quanto di seguito:

e/1) - l'unità abitativa con il relativo resede è tenuta in uso dal nucleo familiare dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

e/2) - l'autorimessa è tenuta in uso dal nucleo familiare dei signori

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

f) dalla documentazione prodotta e dalle ricerche effettuate non risultano esistenti provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, in quanto i signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sono coniugi, il tutto come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio vedi Allegato A;

g) con riferimento ad altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.), risulta che;

- non appaiono presenti limitazioni d'uso o quant'altro;

- da informazioni assunte non è presente condominio né il relativo condominio;

h) con riferimento all'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; dall'esame della documentazione prodotta o acquisita, risulta che:

- l'immobile non risulta ricadere su zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

#### QUESITO N° 4

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

Risposta quesito numero 4

Con riferimento all'esistenza di vincoli o oneri condominiali, si fa presente che:

- come risulta da informazioni assunte, e dai sopralluoghi effettuati non risulta costituito condominio, in quanto trattasi di edificio unifamiliare.

Con riferimento all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione si fa presente che:

- date le caratteristiche e le dimensioni dell'edificio le spese fisse di manutenzione per detto edificio possano essere valutate in circa 800 euro annue.

Con riferimento ad eventuali spese straordinarie già deliberate si fa presente che:

- non vi sono in quanto è presente condominio, e non vi è un cantiere all'interno del fabbricato.

Con riferimento a spese condominiali non pagate negli ultimi due anni si fa presente che:

- non risultano presenti.

Con riferimento ad eventuali procedimenti giudiziari in corso, dall'esame della documentazione agli atti non risultano trascrizioni in merito.

Con riferimento allo stato dei luoghi l'edificio è tenuto in uso dal nucleo familiare dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

#### QUESITO N° 5

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

#### Risposta quesito numero 5

Esaminata la documentazione in atti, non risultano presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, e i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, come risulta anche dall'atto di provenienza unito alla presente come Allegato 3.

#### QUESITO N° 6

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

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

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

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico catastali;

#### Risposta quesito numero 6

In risposta alla prima parte del quesito, come già verificato si può asserire che come riportato in risposta al quesito numero 3, sono presenti domande giudiziali, mentre non sono presenti atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, e neanche altri pesi o limitazioni d'uso.

Le formalità che saranno cancellate sono descritte nella scheda delle iscrizioni e trascrizioni, sono otto, o meglio una trascrizione per sequestro conservativo, una trascrizione per pignoramento, due iscrizioni per ipoteca legale e Giudiziale, quattro iscrizioni per ipoteca volontaria, di seguito riportate:

A) Nota di trascrizione del 5 Dicembre 2017, al numero di particolare 18.835, in forza di sequestro preventivo del 28 Novembre 2017 rep. 2597/2016 della Procura della Repubblica di Arezzo a favore della "Amministrazione Finanziaria dello Stato" con sede in Roma cod. fisc. 80207790587 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il 10 Giugno 1948, in ragione di ½, per un importo fino alla concorrenza di euro



430.706,00.

1) Nota di trascrizione del 6 Ottobre 2017, al numero di particolare 15.421, in forza di verbale di pignoramento del 25 Settembre 2017 rep. 4208/2017 del Tribunale di Arezzo a favore della “Mecenate s.r.l.” con sede in Arezzo cod. fisc. XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XX XX il giorno XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, in ragione di ½ ciascuno e quindi per l’intera quota di proprietà.

2) Nota di iscrizione del 13/06/2013, al numero di registro particolare 955, relativa all’ipoteca legale, a favore della Equitalia Centro s.p.a. con sede in Firenze (cod. fisc. 03078981200), contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XX XX XX il XX, per l’importo di capitale pari ad € 275.166,61, in ragione della quota di comproprietà di ½.

3) Nota di iscrizione del 10/12/2012, al numero di registro particolare 2067, relativa all’ipoteca legale, a favore della Equitalia Centro s.p.a. con sede in Firenze (cod. fisc. 03078981200), contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XX XX il giorno XXXXXXXX, per l’importo di capitale pari ad € 36.273,55, in ragione della quota i comproprietà di ½.

4) Nota di iscrizione del 16/07/2009, al numero di registro particolare 2395, relativa all’ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a favore della Banca Popolare dell’Etruria e del Lazio società cooperativa con sede in Arezzo (cod. fisc. 00367210515), contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e come terzo datore di ipoteca XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XX XX il giorno XXXXXXXX, per l’importo di

capitale pari ad € 580.000,00, in ragione di ½ ciascuno e quindi per l'intera quota di proprietà.

5) Nota di iscrizione del 13/01/2003, al numero di registro particolare 118, relativa all'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a favore della Banca Toscana Società per Azioni con sede in Firenze (cod. fisc. 00470800483), contro la società "Celsa di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX & C s.n.c con sede in Foiano della Chiana (AR) cod. fisc. 00156320517 e come terzi datori di ipoteca XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XX XX XX il XX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XX XX il giorno 13 Dicembre 1950, per l'importo di capitale pari ad € 500.000,00, in ragione di ½ ciascuno e quindi per l'intera quota di proprietà.

6) Nota di iscrizione del 28/09/2001, al numero di registro particolare 2.462, relativa all'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a favore della Banca Intesabci mediocredito s.p.a. con sede in Milano (cod. fisc. 13300400150), contro la società "Celsa di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX & C s.n.c con sede in Foiano della Chiana (AR) cod. fisc. 00156320517 e come terzi datori di ipoteca XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XX XX XX il XX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XX XX il giorno 13 Dicembre 1950, per l'importo di capitale pari ad € 3.504.648.700,00, in ragione di ½ ciascuno e quindi per l'intera quota di proprietà.

7) Nota di iscrizione del 22/01/1991, al numero di registro particolare 152, relativa all'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a favore della "Sezione di Credito Fondiario del Monte dei Paschi di Siena" con sede in Siena (cod. fisc. XX), contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XX XX

XX il XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XX XX il giorno XXXXXXXX, per l'importo di capitale pari ad lire 110.000.000 milioni in ragione di ½ ciascuno e quindi per l'intera quota di proprietà.

I costi di seguito riportati sono indicativi, in quanto l'esatto importo sarà determinato dall'ufficio preposto solo dopo il deposito della nota; pertanto si riportano i costi indicativi necessari per le cancellazione che sono i seguenti:

a) costo per la presentazione della nota di cancellazione della trascrizione relative all'atto di pignoramento, e della nota di cancellazione per il sequestro preventivo, compreso sia l'imposta che gli onorari per la predisposizione delle note, ammontano a circa euro 800,00.

b) costo per la presentazione delle note di cancellazione delle iscrizioni relative alle ipoteche legali e giudiziali, compreso sia l'imposta che gli onorari per la predisposizione delle note, ammontano a circa euro 1.000,00; c)

costo per la presentazione delle note di cancellazione della iscrizioni relative alle ipoteche volontarie, ammontano a circa euro 260,00.

Il costo totale delle cancellazioni è di circa euro 2.060,00 salvo verifica.

Come verificato ai punti successivi appaiono presenti piccole difformità urbanistiche, mentre non sono presenti difformità catastali ed i costi per la loro regolarizzazione sono i seguenti:

- non vi sono costi per aggiornamenti catastali;

-i costi per la regolarizzazione urbanistica sono di circa 2.000 per sanzioni e 1.500 per onorari professionali, o in alternativa considerato che trattasi di strutture precarie le stesse possono essere rimosse.

### QUESITO N° 7

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq.; altezza interna utile; superficie commerciale in mq.; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.).

### Risposta quesito numero 7

Il presente procedimento di pignoramento tratta un edificio unifamiliare con unito resede, composto da tre cespiti, ovvero dall'unità abitativa, dall'unità adibita ad autorimessa e dall'unità adibita a resede, posto in comune di Foiano della Chiana località Farniole Via del Duca n. 186.

La descrizione analitica, sia fisica che catastale, sarà effettuata con riferimento ad ogni singolo cespite, supportata sia dalla documentazione catastale, unita come Allegato 1 che dalla documentazione fotografica Allegato 6 ed eseguita previa verifica metrica con misure a campione delle unità immobiliari.

### Descrizione dei cespiti

CESPITE NUMERO 1: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 36 p.lla 111 sub.6 trattasi di appartamento per civile abitazione in villa con categoria catastale A/7, inserito in un edificio monofamiliare che

si sviluppa su due piani fuori terra, posto in Foiano della Chiana località Farniole Via del Duca n. 186.

L'unità immobiliare si dispone su due livelli.

A piano terra l'unità si compone di portico esterno, ingresso, due disimpegno vano scale e scala di collegamento con il piano primo, due locali ad uso taverna, cantina, lavanderia, due ripostigli, bagno, due logge e centrale termica, il tutto con accesso dal resede bene comune non censibile.

A piano primo con accesso da scala interna l'appartamento si compone di cucina, soggiorno, tre camere, disimpegno due bagni e terrazzo, su cui in parte è posizionata struttura ombreggiante con tenda da sole.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante parte in muratura di laterizio e pietrame, e parte in cemento armato, solai parte in latero cemento e parte in legno, pareti esterne con intonaco del tipo tradizionale e tinteggiate, il porticato esterno realizzato con struttura in cemento armato portoncino di ingresso in legno, infissi in legno ferro e vetro, persiane alla fiorentina in legno, gronda parte in laterizio e parte in cemento armato, manto di copertura in portoghesi dotato di canali di gronda e pluviali.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto comunale, dotato di fossa biologica con allacciamento enel, e deposito di g.p.l. per utenza gas.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- a terra l'ingresso del vano scala a comune è pavimentato in cotto, i gradini sono rivestiti in granito, ai lati della scala corrimano in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i locali ad uso taverna e cantina sono pavimentati in

cotto, infissi in legno, radiatori in alluminio, impianto elettrico sottotraccia, il locale centrale termica è pavimentato con monocottura e vi è posizionata caldaia alimentata a pellet, il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica e dotato di sanitari in vitreus china;

- a piano primo con scala di collegamento rivestita in granito e dotata di corrimano in legno, i locali sono pavimentati in parte in monocottura e parte in parquet, la parete attrezzata della cucina è rivestita con piastrelle di ceramica, così come le pareti dei bagni, dotati di sanitari in vitreus china, i locali sono intonacati con intonaco del tipo tradizionale, impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro generale e quadretti, dotato di impianto termico autonomo con caldaia posta a piano terra, ed elementi radianti in alluminio, finestre in legno con vetro camera, porte interne in legno massello laccato, portoncino di ingresso blindato, sanitari in vitreus china, il terrazzo è delimitato da parapetto in muratura con cimasa in pietra, su una porzione del terrazzo è posizionata struttura ombreggiante in alluminio con sovrastante tenda.

L'altezza interna dei locali a piano terra è variabile da metri 2,26 a metri 3,11.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di metri 2,90.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e poco rumorosa in quanto anche se l'edificio si inserisce nel centro abitato delle Farniole di Foiano della Chiana, risulta essere ben schermato dalle siepi e dalle alberature, le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone, anche se l'edificio richiede opere di manutenzione.

L'unità immobiliare confina con: Via del Duca, Demanio dello Stato Ramo Lavori Pubblici, Monte dei Paschi di Siena Leasing e Factoring, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal resede distinto dal subalterno 8, che a sua volta ha accesso diretto da Via Del Duca.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come Allegato 1, e dalle fotografie unite alla presente come Allegato 6.

#### Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 35% del lastrico solare, il 100% della scala interna viste le caratteristiche di finitura, il 100% della taverna, il 50% dei locali accessori a piano terra, il 30 del porticato, il 50% delle logge ,ove queste categorie di superfici siano presenti.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 209,67

Il 100% delle pareti portanti e perimetrali misura 10% mq. 20,96

Il 100% vano scala mq. 9,00

Il 50% del porticato mq. 13,39

Il 50% delle logge mq. 8,26

Il 35 % del lastrico solare mq. 19,20

Il 50% locali accessori piano terra mq. 29,69

Sommano mq. 310,17

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 310,17.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: Foglio 36 Particella 111, sub. 6 unità abitativa in villa, categoria A/7 Classe 1 vani 14,5 rendita euro 1.535,17, Via Del Duca n.186 piano T-1, in carico a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XX XX il XXXXXXXX C.F. proprietario per ½, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XX il XXXXXXXX LRT LCU 50T53 H307L proprietaria per ½.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata e tenuta in uso dal nucleo familiare dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il certificato catastale aggiornato è unito alla presente come Allegato 1.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dai titoli di provenienza l'unità ha diritto alle parti comuni che corrispondono al resede esterno rappresentato dal subalterno 8, la cui descrizione è riportata al cespite n.3.

CESPITE NUMERO 2: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana di Foiano della Chiana fg. 36 p.lla 111 sub. 7 trattasi di autorimessa a piano terra, inserita in un edificio monofamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra, posto in Foiano della Chiana località Farniole Via del Duca n. 186.

Le caratteristiche dell'edificio sono state riportate in descrizione del cespite n.1, e nel dettaglio occorre mettere in evidenza della parte interna ad un



piano con struttura in cemento armato.

Trattasi di locale ad uso autorimessa a piano terra con struttura in cemento armato, pareti interne intonacate e tinteggiate, con impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte fuori traccia, pavimento in monocottura, nel locale è posizionata anche centrale idrica, le porte e le finestre sono in alluminio.

L'unità immobiliare è situata al piano terra e si compone di un unico vasto locale con accesso plurimo dall'esterno.

L'altezza interna è pari a metri 3,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e poco rumorosa in quanto anche se l'edificio si inserisce nel centro abitato delle Farniole di Foiano della Chiana, risulta essere ben schermato dalle siepi e dalle alberature, le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone, anche se l'edificio richiede opere di manutenzione.

L'unità immobiliare confina con: Via del Duca, Demanio dello Stato Ramo Lavori Pubblici, Monte dei Paschi di Siena Leasing e Factoring, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal resede distinto dal subalterno 8, che a sua volta ha accesso diretto da Via Del Duca.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come Allegato 1, e dalle fotografie unite alla presente come Allegato 6.

#### Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata considerando il 100%, della superficie, ed il 10% dell'incidenza delle murature.

Il 100% della superficie è pari a	mq.	44,87
Il 10% incidenza murature è pari a	mq.	<u>4,87</u>
Sommano	mq.	49,74

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 49,74.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: Foglio 36 Particella 111, sub. 7 autorimessa, categoria C/6 Classe 1 mq. 47 rendita euro 128,65, Via Del Duca n.186 piano T, in carico a XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XX XX il XXXXXXXX C.F. CLS GRD 48H10 F817T proprietario per ½, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XX il XXXXXXXX LRT LCU 50T53 H307L proprietaria per ½. Detta unità al momento del sopralluogo risulta tenuta in uso dal nucleo familiare dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il certificato catastale aggiornato o meglio l'elaborato planimetrico con elenco dei sub. assegnati è unito alla presente come Allegato 1.

**CESPITE NUMERO 3:** catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana di Foiano della Chiana fg. 36 p.lla 111 sub. 8 trattasi del resede circostante l'edificio monofamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra, posto in Foiano della Chiana località Farniole Via del Duca n. 186.

Le caratteristiche di finitura del resede sono di seguito riportate, recinzioni parte con muri di cemento a faccia vista con sovrastante ringhiera e parte con rete metallica, nel fronte lato via Duca è posizionato il punto di accesso con cancello carrabile e pedonale, nel retro è posizionato altro cancello carrabile.

Il resede parte è pavimentato con elementi autobloccanti in cemento parte è

sistemato a verde, in parte è destinato a verde con giardino e su di una porzione dello stesso è posizionato deposito fuori terra di gpl, delimitato da recinzione e siepe sempre verde.

Nel resede inoltre vi è una piccola struttura ombreggiante posta nel retro del lato sinistro dell'edificio costituita con struttura in tubi per impianto idrico e copertura in lamiera ed onduline in plastica.

Il bene comune non censibile è posto a piano terra.

L'altezza è pari a metri 0,00.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e poco rumorosa in quanto anche se l'edificio si inserisce nel centro abitato delle Farniole di Foiano della Chiana, risulta essere ben schermato dalle siepi e dalle alberature, le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone, anche se l'edificio richiede opere di manutenzione.

L'unità immobiliare confina con: Via del Duca, Demanio dello Stato Ramo Lavori Pubblici, Monte dei Paschi di Siena Leasing e Factoring, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene direttamente da Via Del Duca.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come Allegato 1, e dalle fotografie unite alla presente come Allegato 6.

#### Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata considerando il 5 %, della superficie del resede.

Il 5% della superficie è pari a mq. 38,50

Sommano mq. 38,50

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 38,50.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata e tenuta in uso dal nucleo familiare dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il certificato catastale aggiornato è unito alla presente come Allegato 1.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dai titoli di provenienza l'unità ha diritto alle parti comuni che corrispondono al resede esterno rappresentato dal subalterno 8, la cui descrizione è riportata al cespite n.3.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: Foglio 36 Particella 111, sub. 8 bene comune non censibile ai subalterni 6 e 7 resede.

#### QUESITO N° 8

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in

quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

Risposta quesito numero 8

Dall'esame comparato dei dati catastali contenuti nella documentazione allegata ed acquisita con i dati contenuti nell'atto di pignoramento risulta quanto di seguito riportato.

I dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli attuali.

QUESITO N° 9

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario.

Risposta quesito numero 9

Le operazioni di aggiornamento catastale non sono necessarie in quanto la situazione riportata nelle planimetrie è conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione delle strutture ombreggianti, che non devono essere raffigurate.

QUESITO N° 10

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

Risposta quesito numero 10.

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di fabbricati.

I fabbricati oggetto della presente perizia hanno la seguente destinazione

urbanistica:

- gli immobili facenti parte dell'unità A censiti al catasto fabbricati del comune di Foiano della Chiana nel fg. 36 dalla p.lla 111 sub. 6, 7 ed 8 ricadono in zona definita "B3 Tessuti consolidati omogeni/eterogenei," regolamentati dall'art. 33 delle Norme di attuazione delle Regolamento Urbanistico l'estratto e le norme sono unite alla presente come Allegato 5, per quanto concerne vincoli di natura paesaggistica l'edificio non ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo paesaggistico;

#### QUESITO N° 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 di abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46 comma 5, del D.P.R. 6

Giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della Legge 28 Febbraio 1985, n 47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando se il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40,

sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta quesito numero 11

Esaminato l'atto di provenienza degli immobili, effettuate le ricerche e gli accessi presso il Comune di Foiano della Chiana risulta quanto di seguito:

L'edificio su cui ricadono le due unità immobiliari è stato realizzato antecedentemente al 1/09/1967.

Per quanto concerne i successivi titoli edilizi risulta che:

-l'edificio è stato oggetto di opere di ristrutturazione in forza della Concessione Edilizia numero 1998 il cui frontespizio è unito alla presente come allegato numero 7;

-relativamente alla sopracitata pratica è stata rilasciato dal comune di Foiano della Chiana Permesso di Abitabilità in data 11 Settembre 1990, a cui sono allegati le dichiarazioni di conformità degli impianti e collaudo statico dell'edificio, detta documentazione è unita alla presente come allegato numero 7/a;

- l'edificio è stato oggetto di ampliamento e ristrutturazione in forza della Concessione Edilizia n. 38/1991 il cui frontespizio è unito alla presente come allegato numero 7/b;

-l'edificio è stato oggetto di successivi lavori che hanno comportato la successiva variante in corso d'opera autorizzata con C.E. n. 142 del 5 Agosto 1994 i cui elaborati sono uniti alla presente come allegato numero 7/c;

- oggetto di successivi lavori edilizi autorizzati con D.I.A. 192 del 2000, i cui elaborati oggetto di verifiche metriche in sede di sopralluogo sono uniti alla presente come allegato numero 7/d;

Eseguendo l'esame comparato tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi risulta quanto di seguito.

Gli immobili risultano conformi alla normativa urbanistica, tranne che per la struttura ombreggiante con tenda a piano primo, il pergolato precario a piano terra ed una vecchia tenda da sole posizionata in una porzione del fianco sinistro dell'edificio.

Detti abusi sono sanabili con presentazione di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, con un costo di circa 2.000 euro per sanzioni e di 1.500 per spese tecniche.

#### QUESITO N°12

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo di base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

#### Risposta quesito numero 12



Eseguiti i dovuti sopralluoghi assunte informazioni posso asserire quanto di seguito.

Con riferimento all'edificio come risulta da informazioni assunte dai signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e dalle indagini condotte presso l'ufficio servizi demografici del comune di Foiano della Chiana detto immobile è tenuto in uso dai signori Celasalonga XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, come risulta dal certificato di residenza unito alla presente come allegato numero 8.

#### QUESITO N° 13

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

#### Risposta quesito numero 13

In relazione al quesito, si fa presente che:

- i signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sono coniugati tra di loro ed hanno contratto matrimonio in Barberino Val d'Elsa (FI) in data 07

Agosto 1971 dalla lettura dell'estratto dell'atto di matrimonio risulta che con annotazione del 14 Gennaio 1978 gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Copia della certificazione acquisita è unita alla presente come Allegato A.

QUESITO N° 14

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

Risposta quesito numero 14

In relazione al quesito, si fa presente che:

- non risulta tale casistica in quanto i signori XXXXXXXX XXXXXXXX e  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
sono coniugi.

QUESITO N° 15

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

Risposta quesito numero 15

Con riferimento all'immobile oggetto del procedimento si fa presente che trattasi di unità immobiliari oggetto di ristrutturazione in parte antecedentemente al 1990 ed in parte antecedente al 1995.

Le caratteristiche degli impianti presenti, sono equiparabili alle normali condizioni degli impianti nelle case di abitazione di quel periodo, sono in buono stato, l'impianto elettrico è dotato di quadri generali.

Occorre ricordare che il D.M. 37/08 prevede che per gli impianti realizzati prima del 27 Marzo 2008, ma comunque dopo il 13 Marzo 1990, l'obbligo della certificazione di conformità vige solo se previsto dalla legge in vigore

in quel periodo (legge 46/90 inerente in special modo gli impianti elettrici ed elettronici) gli impianti sono stati o controllati o certificati.

Mentre per gli impianti realizzati prima del 1990 è sufficiente che vi sia un interruttore magnetotermico in prossimità del contatore, e questa è la casistica nella quale rientrano gli edifici in oggetto.

Per questi impianti se manca la documentazione è possibile farsi rilasciare, previo verifica tecnica, una dichiarazione di rispondenza (emessa ai sensi del D.M. 37/2008) che sostituisce in tutto quella di conformità, con un costo presumibile di euro 350,00 circa per unità immobiliare.

#### QUESITO N° 16

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie 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, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e 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....., identificato....., con terreno ubicato in....., identificato....., ecc.);

Risposta quesito numero 16

Visti i beni oggetto della vendita, viste le relative destinazioni, viste le caratteristiche e le modalità di accesso di ciascun bene si procederà alla formazione di un unico lotto, che comprende l'intera quota della piena proprietà spettante ai signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX relativamente alla villetta con unita autorimessa e resede posta in Foiano della Chiana loc. Farniole Via Duca 186.

LOTTO UNICO

Il lotto unico si compone dei tre cespiti facenti parte della villetta con unita autorimessa e resede posta in Foiano della Chiana loc. Farniole via Duca 186, di cui i signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risultano proprietario per l'intera quota di piena proprietà, descritto come cespite n. 1 in risposta al quesito 7.

CESPITE NUMERO 1: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana fg. 36 p.lla 111 sub.6 trattasi di appartamento per civile abitazione in villa con categoria catastale A/7, inserito in un edificio monofamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra, posto in Foiano della Chiana località Farniole Via del Duca n. 186.

L'unità immobiliare si dispone su due livelli.

A piano terra l'unità si compone di portico esterno, ingresso, due disimpegno vano scale e scala di collegamento con il piano primo, due locali ad uso taverna, cantina, lavanderia, due ripostigli, bagno, due logge e centrale

termica, il tutto con accesso dal resede bene comune non censibile.

A piano primo con accesso da scala interna l'appartamento si compone di cucina, soggiorno, tre camere, disimpegno due bagni e terrazzo, su cui in parte è posizionata struttura ombreggiante con tenda da sole.

Le caratteristiche del fabbricato sono: struttura portante parte in muratura di laterizio e pietrame, e parte in cemento armato, solai parte in latero cemento e parte in legno, pareti esterne con intonaco del tipo tradizionale e tinteggiate, il porticato esterno realizzato con struttura in cemento armato portoncino di ingresso in legno, infissi in legno ferro e vetro, persiane alla fiorentina in legno, gronda parte in laterizio e parte in cemento armato, manto di copertura in portoghesi dotato di canali di gronda e pluviali.

Si fa presente che l'edificio dal punto di vista idrico è allacciato all'acquedotto comunale, dotato di fossa biologica con allacciamento enel, e deposito di g.p.l. per utenza gas.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- a terra l'ingresso del vano scala a comune è pavimentato in cotto , i gradini sono rivestiti in granito, ai lati della scala corrimano in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i locali ad uso taverna e cantina sono pavimentati in cotto, infissi in legno, radiatori in alluminio, impianto elettrico sottotraccia, il locale centrale termica è pavimentato con monocottura e vi è posizionata caldaia alimentata a pellet, il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica e dotato di sanitari in vitreus china;
- a piano primo con scala di collegamento rivestita in granito e dotata di corrimano in legno, i locali sono pavimentati in parte in monocottura e parte

in parquet, la parete attrezzata della cucina è rivestita con piastrelle di ceramica, così come le pareti dei bagni, dotati di sanitari in vitreus china, i locali sono intonacati con intonaco del tipo tradizionale, impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro generale e quadretti, dotato di impianto termico autonomo con caldaia posta a piano terra, ed elementi radianti in alluminio, finestre in legno con vetro camera, porte interne in legno massello laccato, portoncino di ingresso blindato, sanitari in vitreus china, il terrazzo è delimitato da parapetto in muratura con cimasa in pietra, su una porzione del terrazzo è posizionata struttura ombreggiante in alluminio con sovrastante tenda.

L'altezza interna dei locali a piano terra è variabile da metri 2,26 a metri 3,11.

L'altezza interna dei locali a piano primo è di metri 2,90.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e poco rumorosa in quanto anche se l'edificio si inserisce nel centro abitato delle Farniole di Foiano della Chiana, risulta essere ben schermato dalle siepi e dalle alberature, le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone, anche se l'edificio richiede opere di manutenzione.

L'unità immobiliare confina con: Via del Duca, Demanio dello Stato Ramo Lavori Pubblici, Monte dei Paschi di Siena Leasing e Factoring, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal resede distinto dal subalterno 8, che a sua volta ha accesso diretto da Via Del Duca.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla

presente come Allegato 1, e dalle fotografie unite alla presente come Allegato 6.

#### Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata effettuando la sommatoria del 100% della superficie calpestabile, con il 100% della superficie dei muri divisorii interni (non portanti), con il 100% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali nella misura massima del 10% della sup. utile, con il 35% del lastrico solare, il 100% della scala interna viste le caratteristiche di finitura, il 100% della taverna, il 50% dei locali accessori a piano terra, il 30 del porticato, il 50% delle logge ,ove queste categorie di superfici siano presenti.

L'intera superficie utile calpestabile è pari a mq. 209,67

Il 100% delle pareti portanti e perimetrali misura 10% mq. 20,96

Il 100% vano scala mq. 9,00

Il 50% del porticato mq. 13,39

Il 50% delle logge mq. 8,26

Il 35 % del lastrico solare mq. 19,20

Il 50% locali accessori piano terra mq. 29,69

Sommano mq. 310,17

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 310,17.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: Foglio 36 Particella 111, sub. 6 unità abitativa in villa, categoria A/7 Classe 1 vani 14,5 rendita euro 1535,17, Via Del Duca n.186 piano T-1, in carico a XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XX XX il XXXXXXXX

C.F. CLS GRD 48H10 F817T proprietario per ½,  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XX il XXXXXXXX LRT LCU 50T53  
H307L proprietaria per ½.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata e tenuta in uso  
dal nucleo familiare dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il certificato catastale aggiornato è unito alla presente come Allegato 1.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi  
di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dai titoli di  
provenienza l'unità ha diritto alle parti comuni che corrispondono al resede  
esterno rappresentato dal subalterno 8, la cui descrizione è riportata al  
cespite n.3.

**CESPITE NUMERO 2:** catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana  
di Foiano della Chiana fg. 36 p.lla 111 sub. 7 trattasi di autorimessa a piano  
terra, inserita in un edificio monofamiliare che si sviluppa su due piani fuori  
terra, posto in Foiano della Chiana località Farniole Via del Duca n. 186.

Le caratteristiche dell'edificio sono state riportate in descrizione del cespite  
n.1, e nel dettaglio occorre mettere in evidenza della parte interna ad un  
piano con struttura in cemento armato.

Trattasi di locale ad uso autorimessa a piano terra con struttura in cemento  
armato, pareti interne intonacate e tinteggiate, con impianto elettrico in parte  
sottotraccia ed in parte fuori traccia, pavimento in monocottura, nel locale è  
posizionata anche centrale idrica, le porte e le finestre sono in alluminio.

L'unità immobiliare è situata al piano terra e si compone di un unico vasto



locale con accesso plurimo dall'esterno.

L'altezza interna è pari a metri 3,40.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e poco rumorosa in quanto anche se l'edificio si inserisce nel centro abitato delle Farniole di Foiano della Chiana, risulta essere ben schermato dalle siepi e dalle alberature, le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone, anche se l'edificio richiede opere di manutenzione.

L'unità immobiliare confina con: Via del Duca, Demanio dello Stato Ramo Lavori Pubblici, Monte dei Paschi di Siena Leasing e Factoring, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene dal resede distinto dal subalterno 8, che a sua volta ha accesso diretto da Via Del Duca.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come Allegato 1, e dalle fotografie unite alla presente come Allegato 6.

#### Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata considerando il 100%, della superficie, ed il 10% dell'incidenza delle murature.

Il 100% della superficie è pari a mq. 44,87

Il 10% incidenza murature è pari a mq. 4,87

Sommano mq. 49,74

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 49,74.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: Foglio 36 Particella 111, sub. 7 autorimessa, categoria C/6 Classe

1 mq. 47 rendita euro 128,65, Via Del Duca n.186 piano T, in carico a  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XX XX il XXXXXXXX C.F. CLS  
GRD 48H10 F817T proprietario per ½, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata  
a XX il XXXXXXXX LRT LCU 50T53 H307L proprietaria per ½. Detta unità  
al momento del sopralluogo risulta tenuta in uso dal nucleo familiare dei  
coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il certificato catastale aggiornato o meglio l'elaborato planimetrico con  
elenco dei sub. assegnati è unito alla presente come Allegato 1.

CESPITE NUMERO 3: catasto fabbricati Comune di Foiano della Chiana  
di Foiano della Chiana fg. 36 p.lla 111 sub. 8 trattasi del resede  
circostante l'edificio monofamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra,  
posto in Foiano della Chiana località Farniole Via del Duca n. 186.

Le caratteristiche di finitura del resede sono di seguito riportate, recinzioni  
parte con muri di cemento a faccia vista con sovrastante ringhiera e parte  
con rete metallica, nel fronte lato via Duca è posizionato il punto di accesso  
con cancello carrabile e pedonale, nel retro è posizionato altro cancello  
carrabile.

Il resede parte è pavimentato con elementi autobloccanti in cemento parte è  
sistemato a verde, in parte è destinato a verde con giardino e su di una  
porzione dello stesso è posizionato deposito fuori terra di gpl, delimitato da  
recinzione e siepe sempre verde.

Nel resede inoltre vi è una piccola struttura ombreggiante posta nel retro del  
lato sinistro dell'edificio costituita con struttura in tubi per impianto idrico e  
copertura in lamiera ed onduline in plastica.

Il bene comune non censibile è posto a piano terra.

L'altezza è pari a metri 0,00.

L'esposizione dell'intero edificio è normale e poco rumorosa in quanto anche se l'edificio si inserisce nel centro abitato delle Farniole di Foiano della Chiana, risulta essere ben schermato dalle siepi e dalle alberature, le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone, anche se l'edificio richiede opere di manutenzione.

L'unità immobiliare confina con: Via del Duca, Demanio dello Stato Ramo Lavori Pubblici, Monte dei Paschi di Siena Leasing e Factoring, salvo se altri.

L'accesso a detta unità, attualmente, avviene direttamente da Via Del Duca.

Detto cespite è rappresentato visivamente dalla planimetria unita alla presente come Allegato 1, e dalle fotografie unite alla presente come Allegato 6.

#### Calcolo superficie commerciale del cespite

La superficie netta commerciale sarà determinata considerando il 5 %, della superficie del resede.

Il 5% della superficie è pari a mq. 38,50

Sommano mq. 38,50

La superficie commerciale di detto cespite è pari a mq. 38,50.

Detta unità al momento del sopralluogo risulta ammobiliata e tenuta in uso dal nucleo familiare dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il certificato catastale aggiornato è unito alla presente come Allegato 1.

Con riferimento all'esistenza di eventuali pertinenze, accessori e millesimi

di parti a comune si fa presente che dalla visione dei luoghi e dai titoli di provenienza l'unità ha diritto alle parti comuni che corrispondono al resede esterno rappresentato dal subalterno 8, la cui descrizione è riportata al cespite n.3.

Detto cespite è così censito al catasto fabbricati del Comune di Foiano della Chiana: Foglio 36 Particella 111, sub. 8 bene comune non censibile ai subalterni 6 e 7 resede.

#### QUESITO N° 17

Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della cassa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli.

Nella determinazione del valore il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici) specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione,

lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Risposta quesito numero 17.

La determinazione del valore del cespite, sarà effettuata mediante stima comparativa con i prezzi unitari di mercato, previa determinazione della consistenza delle singole unità, con valori unitari di stima determinati sia in base dei dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio che dal Borsino Immobiliare sia in base alla esperienza professionale, sia allo stato di conservazione dell'immobile, i valori forniti dalle banche dati sono uniti alla presente come Allegato 9 e sono indicativi, faccio presente che per detta zona i valori OMI non sono disponibili.

Occorre precisare che nella stima si terranno in considerazione tutti i fattori riportati ed illustrati nei precedenti punti, vale a dire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione urbanistica e la conformità degli impianti.

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO UNICO

Il lotto unico è formato dai tre cespiti che compongono la villetta con unita autorimessa e resede, posta in Foiano della Chiana loc. Farniole via Duca 186, di cui i signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sono proprietari per ½ ciascuno e quindi per l'intero.

Stima per comparazione

Il valore unitario a mq. degli edifici simili in normali condizioni di

manutenzione riportato nelle pubblicazioni OMI e Borsino immobiliare, nella zona per i locali ad uso civile sono i seguenti:

- a) l'OMI non copre con valori detta zona,
- b) per il Borsino Immobiliare per le ville e villini e per le autorimesse in condizione normale variano:

- per i villini da euro 983 min. ad euro 1.393 max.;

- per i box da euro 500 min. ad euro 687 max.;

In funzione di ciò e di tutto quanto sopra riportato in merito alle condizioni dell'immobile si assumono i seguenti valori unitari:

- per la villetta ed il resede 1.300 euro a mq;

- per il box 600 a mq.

#### Determinazione valore lotto unico

Cespite 1 sup. com. mq. 310,17x € 1.300,00 a mq = euro 403.221,00

Cespite 2 sup. com. mq. 49,74x € 600,00 a mq = euro 29.844,00

Cespite 3 sup. com. mq. 38,50x € 1.300,00 a mq = euro 50.050,00

Sommano euro 483.115,00

Il valore dell'intera quota di proprietà del lotto unico determinato con stima comparativa è pari ad euro 483.115,00.

#### Valore dell'intero del primo lotto depurato del 20%

Valore lotto = euro 483.115,00 x 0,80 = euro 386.492,00

Il valore del lotto unico arrotondato è pari ad euro 386.492,00, questo per l'intera proprietà.

La descrizione finale sintetica relativa al lotto unico è unita alla presente come Allegato 10, la perizia in forma anonima è unita alla presente come

Allegato 11.

Quesito n° 18

Se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

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

Risposta quesito numero 18

Con riferimento a quanto richiesto dal quesito faccio presente che:

- le unità immobiliari sono pignorate per l'intera quota di proprietà.

QUESITO N° 19

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

Risposta quesito numero 19

In relazione ai cespiti subastati, si fa presente che trattasi di diritto di piena proprietà.

Quesito n° 20

Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Risposta quesito numero 20

Come riportato nella perizia, non rientrano nella casistica del quesito n. 20.

**ADEMPIMENTI E COMUNICAZIONI DA ESPLETARE**

Con riferimento al recapito telefonico del debitore, faccio presente che in sede di sopralluogo il signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mi ha conferito il suo recapito telefonico 335/6799554, così come la signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mi ha conferito il suo recapito telefonico che è il seguente: 393/9143622.

Inoltre ho provveduto ad inviare comunicazione e copia della perizia alle parti a mezzo di comunicazioni per posta elettronica.

1) Ricevuta di invio tramite posta elettronica della perizia all'Istituto

Vendite Giudiziarie di Arezzo e Siena all'indirizzo [perizie.ivg@gmail.com](mailto:perizie.ivg@gmail.com)

Allegato 12;

2) Ricevuta di invio della perizia al legale del creditore Banca Tirrenica

s.p.a.. avv. Ammirati Paolo Enrico [avvpaoloenricoammirati@cnfpec.it](mailto:avvpaoloenricoammirati@cnfpec.it)

Allegato 12;

3) Ricevuta di invio della perizia al legale dei debitori avv. Grifoni

Francesco [francescogrifoni@pec.it](mailto:francescogrifoni@pec.it) Allegato 12;

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi dal Giudice Istruttore.

Castiglion Fiorentino lì 13/04/2018





Si allega alla presente:

- Allegato A Estratto atto di matrimonio;
- Allegato A/1 Ispezioni ipotecarie alla data del 6 ottobre 2017;
- Allegato 1 Certificazione catastale;
- Allegato 2 Copia ultimo titolo autorizzativo DIA 192/2000
- Allegato 3 Titolo di provenienza;
- Allegato 4 Scheda Trascrizioni ed Iscrizioni;
- Allegato 5 Stralcio norme ed estratti di R.U.;
- Allegato 6 Documentazione Fotografica;
- Allegato 7 Frontespizio C.E 198/1990;
- Allegato 7/a Permesso di abitabilità del 1990
- Allegato 7/b Frontespizio C.E 38/1991; Allegato 7/c Copia elaborati C.E. 142/94; Allegato 7/d Copia elaborati D.I.A . 192/2000; Allegato 8 Certificato di residenza;
- Allegato 9 Valori O.M.I. e Borsino Immobiliare;
- Allegato 10 Descrizione finale sintetica lotto unico;
- Allegato 11 Perizia in forma anonima;
- Allegato 12 Ricevute invio perizia.